



BRIEUC DECUYPÈRE

EXPERT & AGENT IMMOBILIER AGRÉÉ IPI 506 534

ETAT DES LIEUX - EXPERTISE EN VALEUR - PATHOLOGIE DU BATIMENT - RECHERCHE EN FUITE



Avenue Eugène Plasky 179
1030 Schaerbeek



GSM : 0475/83.08.97



E-mail : info@expertdecuypere.be



www.expertdecuypere.be

LES GUIDES PRATIQUES DU BUREAU D'EXPERTISE DECUYPÈRE

FICHE N°13

LES 10 ERREURS QUI COÛTENT LE PLUS CHER AUX PROPRIÉTAIRES

Prévenir vaut toujours mieux que réparer.

Les erreurs les plus fréquemment constatées lors de nos expertises.

Pourquoi cette fiche ?

Qu'il s'agisse d'une habitation occupée par son propriétaire ou donnée en location, certaines erreurs reviennent systématiquement lors de nos missions d'expertise.

Le plus souvent, elles ne résultent pas d'un manque de soin, mais simplement d'une méconnaissance des conséquences qu'elles peuvent entraîner.

L'objectif de cette fiche est d'attirer votre attention sur les situations les plus fréquemment rencontrées afin de préserver votre patrimoine immobilier.

1. Reporter les petits travaux

- Une fuite sous un évier.

- Un joint défectueux.
- Une tuile déplacée.
- Une fissure superficielle.

Ces petits désordres sont souvent repoussés à plus tard.

Pourtant, ils évoluent généralement avec le temps et peuvent engendrer des réparations beaucoup plus importantes.

Notre conseil : faites intervenir un professionnel dès l'apparition d'un problème.

2. Négliger la ventilation

Une mauvaise ventilation favorise :

- Les moisissures ;
- La condensation ;
- Les mauvaises odeurs ;
- La dégradation des peintures ;
- Les problèmes de santé.

Même en hiver, quelques minutes d'aération quotidienne sont indispensables.

3. Attendre avant de rechercher l'origine d'une humidité

Une tâche n'est jamais un problème en soi.

Elle est le symptôme d'un désordre.

Plus l'origine est identifiée rapidement, plus les réparations seront limitées.

4. Se fier uniquement à l'aspect esthétique

Une peinture fraîche ou un nouveau revêtement peuvent masquer certains défauts.

Lors d'un achat ou d'une rénovation, il est toujours préférable de s'intéresser également aux éléments techniques du bâtiment.

5. Oublier les entretiens obligatoires

- Chaudière.
- Ventilation.
- Cheminée.
- Adoucisseur.

Ces entretiens permettent non seulement de respecter certaines obligations légales, mais également de prolonger la durée de vie des installations.

6. Entreprendre des travaux sans état des lieux préalable

Un chantier peut avoir des conséquences sur les bâtiments voisins ou sur les parties communes. Un état des lieux avant travaux constitue une protection pour toutes les parties.

7. Sous-estimer une fissure

Toutes les fissures ne sont pas graves.
Mais aucune ne mérite d'être ignorée.

Une simple surveillance permet parfois de confirmer qu'il s'agit d'un phénomène sans gravité.
À l'inverse, une analyse précoce permet d'éviter une aggravation.

8. Acheter sans regard technique

L'émotion prend souvent le dessus lors d'une visite immobilière.

Pourtant, un regard technique indépendant permet d'identifier certains désordres qui passent inaperçus lors d'une visite classique.

9. Conserver trop peu de documents

- Factures.
- Garanties.
- Plans.
- Attestations.
- Certificats.

Ces documents constituent la mémoire technique de votre habitation.
Ils seront précieux lors d'une vente ou en cas de sinistre.

10. Attendre qu'un litige apparaisse

Beaucoup de propriétaires consultent un expert lorsque le conflit est déjà installé. Dans la majorité des cas, une intervention préventive aurait permis d'éviter la procédure. L'expertise est avant tout un outil d'anticipation.

Pourquoi anticiper est-il toujours plus rentable ?

Un bâtiment est un patrimoine.
Comme tout patrimoine, il nécessite un suivi régulier.
Les petites anomalies détectées rapidement sont généralement simples à résoudre.
À l'inverse, un défaut ignoré pendant plusieurs années peut entraîner des travaux beaucoup plus importants et une perte de valeur du bien.
Préserver son habitation, c'est également préserver son investissement.

L'expérience du terrain

« Après plusieurs années passées à expertiser des bâtiments, je peux affirmer qu'il existe une constante : les désordres les plus coûteux sont rarement ceux qui apparaissent brutalement. Ils sont souvent la conséquence d'un petit problème ignoré, reporté ou mal diagnostiqué. Mon expérience m'a appris qu'une intervention au bon moment coûte presque toujours moins cher qu'une réparation réalisée trop tard. Un bâtiment "parfait" n'existe pas. En revanche, un bâtiment suivi, entretenu et contrôlé régulièrement conservera beaucoup mieux sa valeur au fil des années. »

Briec Decuypère
Expert immobilier

Le Bureau d'Expertise Decuypère vous accompagne

Nos domaines d'intervention comprennent notamment :

- États des lieux d'entrée et de sortie
- États des lieux avant et après travaux
- Expertises en valeur
- Expertises pré-acquéreur
- Pathologies du bâtiment
- Recherches de fuite
- Assistance technique et contre-expertises