



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°18

LES 15 DÉFAUTS LES PLUS SOUVENT OUBLIÉS LORS D'UNE VISITE IMMOBILIÈRE

Ce que l'on ne voit pas toujours... mais qui peut avoir son importance.

Une belle décoration ne reflète pas nécessairement l'état technique d'un bâtiment.

Pourquoi cette fiche ?

Lors d'une visite immobilière, notre attention est naturellement attirée par les volumes, la luminosité, la décoration ou encore l'aménagement des pièces.

Pourtant, derrière une peinture fraîche ou un intérieur soigneusement présenté peuvent parfois se cacher certains désordres techniques qui ne sont pas immédiatement visibles.

À l'inverse, un logement plus ancien ou moins moderne peut être parfaitement entretenu et ne présenter aucun problème particulier.

L'objectif de cette fiche n'est pas de vous rendre méfiant, mais de vous apprendre à observer un bâtiment avec davantage de recul.

1. Les traces d'humidité

Une légère auréole, une peinture qui cloque ou une odeur inhabituelle peuvent être le signe d'un problème plus important.

Une simple remise en peinture ne permet pas toujours de conclure que le problème est résolu.

2. Les fissures

Toutes les fissures ne sont pas inquiétantes.

En revanche, leur emplacement, leur évolution et leur importance méritent toujours une attention particulière.

3. Les menuiseries

- Ouvrez plusieurs fenêtres.
 - Essayez quelques portes.
 - Observez les joints.
 - Une menuiserie difficile à manœuvrer peut parfois révéler un manque d'entretien... ou un mouvement du bâtiment.
-

4. Les plafonds

Levez systématiquement les yeux.

Des différences de teinte, des cloques ou des fissures peuvent révéler d'anciens désordres.

5. Les caves

Beaucoup d'acquéreurs les visitent rapidement.

Pourtant, une cave apporte souvent de précieuses informations sur :

- L'humidité ;
 - Les infiltrations ;
 - Les fondations ;
 - Les installations techniques.
-

6. La toiture

Même sans y monter, observez :

- L'alignement ;
- Les gouttières ;
- Les descentes d'eau ;
- Les tuiles visibles.

Une toiture constitue l'un des éléments les plus importants d'un bâtiment.

7. Les équipements techniques

Profitez de la visite pour demander :

- L'âge de la chaudière ;
 - La date du dernier entretien ;
 - Le type de chauffage ;
 - L'année des châssis ;
 - Les éventuelles rénovations.
-

8. Les odeurs

Une odeur persistante de renfermé ou d'humidité n'est jamais anodine. Elle mérite toujours une explication.

9. Les extérieurs

Les terrasses, balcons, allées et jardins donnent souvent de précieuses indications sur l'entretien général du bien.

10. Les évacuations

Observez les regards, les avaloirs et les descentes d'eau lorsqu'ils sont accessibles.

Une mauvaise évacuation peut provoquer des infiltrations parfois importantes.

11. Les modifications visibles

- Une cloison déplacée.
 - Une baie ouverte.
 - Une véranda.
 - Un garage transformé.
 - Demandez toujours si ces travaux ont fait l'objet des autorisations nécessaires.
-

12. Les parties communes

Dans un appartement, ne vous limitez pas au logement.

Le hall, les escaliers, la toiture, les caves ou les façades permettent souvent d'apprécier la qualité de gestion de l'immeuble.

13. Les performances énergétiques

Le certificat PEB constitue une excellente source d'information.

Il ne se limite pas à une lettre.

Il permet souvent d'identifier les postes pouvant être améliorés.

14. Les petits détails

- Un interrupteur cassé.
- Une prise descellée.
- Une porte qui frotte.
- Une plinthe décollée.
- Pris isolément, ces éléments sont rarement graves.

En revanche, leur accumulation peut parfois révéler un entretien insuffisant.

15. Posez des questions

N'hésitez jamais à interroger le vendeur ou l'agent immobilier.

Depuis quand possède-t-il le bien ?

Quels travaux ont été réalisés ?

Y a-t-il eu des sinistres ?

Pourquoi vend-il ?

Un dialogue transparent est toujours rassurant.

Pourquoi faire appel à un expert pré-acquéreur ?

Même un acquéreur attentif ne dispose pas nécessairement des connaissances techniques permettant d'interpréter certains indices.

Une expertise pré-acquéreur ne consiste pas à rechercher tous les défauts d'un bâtiment.

Elle permet surtout de porter un regard indépendant sur son état général, d'attirer l'attention sur certains points techniques et d'aider l'acquéreur à prendre sa décision en toute connaissance de cause.

L'expérience du terrain

« Lors d'une visite, il est naturel d'avoir un coup de cœur. C'est même souvent ce qui déclenche un projet d'achat. Mon rôle n'est jamais de casser cet enthousiasme, mais d'y apporter un regard technique et objectif. Les meilleurs acquéreurs ne sont pas ceux qui cherchent un bâtiment parfait. Ce sont ceux qui connaissent les qualités du bien, mais aussi ses limites, afin de pouvoir acheter en toute sérénité. »

Brieuc Decuypère
Expert immobilier

Besoin d'un accompagnement avant votre achat ?

Le Bureau d'Expertise Decuypère réalise des expertises pré-acquéreur destinées à accompagner les futurs propriétaires dans leur projet immobilier.

Cette mission permet d'apporter un regard indépendant sur l'état général du bien, d'identifier les principaux points de vigilance et d'aider l'acquéreur à prendre une décision éclairée.