



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°5

ACHETER UN BIEN IMMOBILIER

Les points essentiels à vérifier avant de faire une offre

Pourquoi cette fiche ?

L'achat d'un bien immobilier représente souvent l'investissement le plus important d'une vie. Lors d'une visite, il est naturel de se laisser séduire par les volumes, la luminosité ou l'emplacement. Pourtant, certains éléments moins visibles peuvent avoir une influence importante sur le coût réel de votre acquisition.

Sans remplacer une expertise pré-acquéreur, cette fiche vous permettra d'aborder vos visites avec un regard plus attentif et de poser les bonnes questions.

Avant la visite

Avant même de visiter un bien, prenez quelques minutes pour vous renseigner. Demandez notamment :

- ✓ Le certificat PEB.
- ✓ Le certificat de contrôle électrique.
- ✓ L'année de construction.
- ✓ Les travaux réalisés récemment.
- ✓ Les éventuels permis d'urbanisme.
- ✓ Pour un appartement, les derniers procès-verbaux d'assemblée générale ainsi que les informations relatives aux charges de copropriété.

Ces documents apportent déjà de nombreuses informations utiles.

Pendant la visite

Une visite ne doit pas uniquement porter sur l'aspect esthétique du logement. Prenez également le temps d'observer son état général.

Posez-vous notamment les questions suivantes :

- Les murs présentent-ils des traces d'humidité ?
- Existe-t-il des fissures importantes ?
- Les châssis semblent-ils correctement entretenus ?
- Le système de chauffage paraît-il récent ?
- Les pièces sont-elles correctement ventilées ?
- La toiture semble-t-elle avoir été entretenue ?
- Le logement présente-t-il des odeurs persistantes d'humidité ?

Un simple détail ne signifie pas nécessairement qu'il existe un problème, mais plusieurs indices réunis méritent souvent une attention particulière.

Les points souvent oubliés

Lors des visites, les futurs acquéreurs concentrent généralement leur attention sur les pièces de vie.

Pourtant, il est tout aussi important de visiter :

- La cave ;
- Le grenier ;
- Les locaux techniques ;
- Le garage ;
- Les abords du bâtiment ;
- Les façades ;
- Les évacuations d'eau.

Ces espaces peuvent fournir de précieuses informations sur l'état général du bien.

Les travaux récents

Des rénovations récentes constituent souvent un atout.

N'hésitez toutefois pas à demander :

- Quand elles ont été réalisées ;
- Par quelles entreprises ;
- Si des factures ou garanties sont disponibles ;
- Si les travaux nécessitaient une autorisation.

Ces informations permettent de mieux apprécier la qualité et la pérennité des interventions réalisées.

Acheter en toute sérénité

Un bâtiment peut présenter certains défauts sans que ceux-ci remettent en cause votre projet d'achat.

L'essentiel est d'en connaître l'importance, les conséquences éventuelles et les coûts qu'ils pourraient représenter.

Acheter en parfaite connaissance de cause permet de prendre une décision réfléchie et d'éviter les mauvaises surprises.

Pourquoi faire appel à un expert avant d'acheter ?

Une visite immobilière dure généralement moins d'une heure.

Une expertise pré-acquéreur permet d'aller beaucoup plus loin.

L'objectif n'est pas de remplacer les différents certificateurs ou organismes compétents, mais d'apporter un regard technique indépendant sur l'état général du bien.

Cette intervention permet notamment :

- ✓ d'attirer votre attention sur certains points techniques ;
- ✓ d'identifier d'éventuels désordres visibles ;
- ✓ d'estimer les travaux à prévoir ;
- ✓ de répondre à vos questions avant la signature.

Quelques heures d'analyse peuvent parfois éviter plusieurs années de regrets.



L'expérience du terrain

« Au cours de ma carrière, j'ai rencontré de nombreux acquéreurs qui avaient eu un véritable coup de cœur pour un bien. C'est parfaitement normal. Toutefois, une décision aussi importante mérite également un regard objectif. Une expertise pré-acquéreur n'a pas pour objectif de décourager un achat, mais de permettre à chacun de s'engager en parfaite connaissance de cause. Les meilleurs achats sont souvent ceux qui sont réalisés sans précipitation et avec toutes les informations nécessaires. »

Brieuc Decuypère
Expert immobilier

Bon à savoir

Une expertise pré-acquéreur peut être réalisée à la demande d'un particulier, d'un investisseur ou d'une entreprise, même avant la signature du compromis de vente.

Elle constitue un outil d'aide à la décision et permet d'aborder votre projet avec davantage de sérénité.

Besoin d'un accompagnement ?

Le Bureau d'Expertise Decuypère réalise des états des lieux d'entrée et de sortie, des expertises techniques, des états des lieux avant et après travaux ainsi que des expertises pré-acquéreur.

Nos missions peuvent être réalisées de manière contradictoire pour les deux parties ou à la demande d'un seul propriétaire, locataire, acquéreur ou professionnel souhaitant bénéficier d'un avis indépendant.
