

CHECKLIST EXCLUSIVE

COMPTE-RENDU VISITE & TRAVAUX

**SPÉCIAL
BELGIQUE**



CHECK-LIST DE VISITE

- Compte-rendu
- Adresse
- Date et heure
- Superficie
- Type de bien
- Etat général
- Escade
- Escalier, palier
- Sols, murs, plafonds
- Chauffage

BIENVENUE !

Tu tiens entre tes mains **un outil clé pour évaluer efficacement un bien immobilier.**

Cette checklist a été conçue pour **t'aider à poser les bonnes questions, repérer les points critiques et éviter les erreurs coûteuses.**

Objectif de cette checklist : t'aider à **visiter comme un pro**, négocier efficacement et bâtir un patrimoine solide.

Bonne visite et à très vite pour **passer à l'action**

Je suis Michael, investisseur, coach en gestion de patrimoine et fondateur de Coachii.

J'aide les débutants à maîtriser leur argent et à investir intelligemment dans l'immobilier et la bourse.

Ma mission : **te rendre autonome et confiant dans tes décisions d'investissement.**



**- MICHAEL, COACH EN INVESTISSEMENT
CHEZ COACHII**

LES QUESTIONS À POSER ABSOLUMENT

1 Qui est le propriétaire ?
Combien y-a-t-il de décisionnaires dans la vente ?

2 Pourquoi le bien est-il à vendre ?

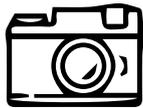
3 Depuis combien de temps le vendeur détient-il ce bien ?

4 Depuis combien de temps le bien est-il en vente ?

5 Y'a-t-il déjà eu des offres sur ce bien ?
Si oui, quelle est l'offre la plus haute ayant été refusée ?

6 Le vendeur est-il ouvert à la négociation ?

COMPTE RENDU DE VISITE



NB : PRENEZ DES PHOTOS ET VIDÉOS DE TOUT PENDANT LA VISITE, ET SURTOUT DES ÉLÉMENTS QUI PARAISSENT SUSPECTS/SONT ABIMÉS, ETC.



Informations générales

Adresse du bien :

Date et heure de la visite :/...../.... à h

Superficie m² Brute ou nette ?

Type (maison, appartement, immeuble, etc.) :
Étage éventuel :

Bonus : Cave Grenier aménageable Autre :

Stationnement :
 Parking/Garage privé Pas de stationnement
 Parking à proximité Dans la rue >>> Payant

Prix affiché : € Prix attendu : €

Ce bien est vendu par :
 Propriétaire en direct
 Agence/Mandataire

Une annexe a-t-elle été construite ? Oui Non
Si oui, en quelle année ?
Est-elle en ordre à l'urbanisme ? Oui Non
Si vous n'obtenez pas l'information, appelez le service urbanisme de la commune afin de recueillir un maximum d'informations.



Extérieur

Etat général du bâtiment : <input type="checkbox"/> Neuf	<input type="checkbox"/> Correct	<input type="checkbox"/> Mauvais
La façade : <input type="checkbox"/> Neuf <input type="checkbox"/> Correct	<input type="checkbox"/> Mauvais	Note :
Présence de fissures : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non		
Faut-il prévoir un ravalement ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non		
La structure du bâtiment : <input type="checkbox"/> Neuf	<input type="checkbox"/> Correct	<input type="checkbox"/> Mauvais
Y-a-t-il des problèmes structurels apparents ?	<input type="checkbox"/> Oui	<input type="checkbox"/> Non
État général des bâtiments voisins : <input type="checkbox"/> Neuf	<input type="checkbox"/> Correct	<input type="checkbox"/> Mauvais
Existe-t-il une servitude ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non		



Parties communes & accès (Si appartement)

Entrée sécurisée ? Oui /Non		Type d'accès ? Digicode / Badge / Interphone / Clé			
Etat d'entrée :	<input type="checkbox"/> Neuf	<input type="checkbox"/> Correct	<input type="checkbox"/> Mauvais	Note	
Ascenseur :	<input type="checkbox"/> Neuf	<input type="checkbox"/> Correct	<input type="checkbox"/> Mauvais	Note	
Escalier :	<input type="checkbox"/> Neuf	<input type="checkbox"/> Correct	<input type="checkbox"/> Mauvais	Note	
Palier :	<input type="checkbox"/> Neuf	<input type="checkbox"/> Correct	<input type="checkbox"/> Mauvais	Note	



Intérieur du bien

Sols : Structure bois (plancher sur charpente bois) Dalle béton

Type de sols : Parquet Carrelage Lino Plancher Autre :
Etat :

Planéité des sols : Bonne Passable A reprendre

Finitions des murs et des peintures : Nickel Correct Mauvais

Noter ci dessous les revêtements principaux des différents murs, plafonds et sols (tapisserie, peinture, crépis, carrelage, parquet, etc...) et leur état global.



Fenêtres

- Etat général : Neuf Correct A remplacer
- Type : Bois Alu PVC
- Simple vitrage Double vitrage
- Ouverture classique Coulissantes
- Isolation phonique et thermique : Nickel Correct Mauvais



Porte d'entrée et portes intérieures

- Etat général : Neuf Correct A remplacer
- Type : Bois Métal Autre : _____
- Isolation phonique : Oui Non
- Isolation thermique : Oui Non



Salle de bain

- Réseau alimentations et évacuations : Neuf Correct A remplacer
- Baignoire/douche : Neuf Correct A remplacer
- Lavabo/vasque : Neuf Correct A remplacer
- Robinetterie : Neuf Correct Mauvais



WC

- Réseau alimentations et évacuations : Neuf Correct A remplacer
- Lave mains : Neuf Correct A remplacer



Cuisine

- Etat : Neuf Correct Mauvais
- Réseau alimentations et évacuations : Neuf Correct A remplacer
- Equipement : Neuf Correct A remplacer
- Emplacement Lave Linge / Lave Vaisselle : Oui Non (il peut être dans une autre pièce)

Notes diverses sur l'aménagement intérieur

Eléments Techniques



Chauffage

- Collectif : Chauffage central (eau) Plancher Chauffant Autre : _____
- Individuel : Chauffage gaz de ville Radiateurs Electriques
 Citerne à mazout Autre : _____
- Type de radiateurs : Eau chaude Radiateurs électriques (convecteurs, fluides, etc...)
Autre : _____
- Etat des radiateurs : Neuf Correct A remplacer



Eau chaude et sanitaire

- Collectif Individuel par chaudière (préciser : gaz, fioul, etc) : _____
- Individuel par Ballon électrique
- Etat du système : Neuf Correct A Remplacer Contenance du ballon :__ Litres



Ventilation

- Efficacité : OK Passable H.S.
- Type : VMC collective Ventilation naturelle VMC individuelle
- Bouches d'aspirations : Cuisine SDB WC
- Présence d'entrées d'air sur les fenêtres des autres pièces : Oui Non



Electricité

- Tableau électrique :**
- Etat général : Neuf Correct A remplacer
- Type : Fusibles à cartouches Disjoncteurs Différentiels 30mA
- Sécurité : Terre sur le tableau (gros fil vert jaune, ou cuivre nu)
- Conforme : Oui Non si oui, jusqu'à quand ? _____
- Installation électrique (prises, Interrupteurs, etc) :**
- Etat général : Neuf Correct A remplacer
- Borne de terre sur les prises : SDB Cuisine Autres pièces



Plomberie

- Etat général : Neuf Correct A remplacer
- Assainissement : Tout à l'égout Fosse sceptique Autre :
- Evacuation WC : quel état ? : Neuf Correct Mauvais
- Système de relevage (Type Sanibroyeur, etc) : Oui Non
- Présence de fuite : Oui Non
- Présence de rouille : Oui Non

Autres éléments



Toitures / Combles

- Type de toiture : Plate Pente Arrondie
- Type de matériau : Ardoise Tuile Zinc Autre
- Charpente : Neuf Correct A remplacer
- Isolation des combles : Neuf Correct A remplacer Inexistant
- Type isolant (si connu) : _____ Epaisseur constatée : _____cm
- Note : _____



Cave/ Sous-sol

- Traces d'humidité : Aucunes Légères Importantes
- Autres points : Champignons Moisissures Salpêtre



Charges & frais liés au bien

Si copropriété :

Montant des charges de copropriété mensuelles : €

Fond de réserve : _____ €

Fond de roulement : _____ €

Cela comprend : Chauffage Eau chaude Eaud froide

Cadastre : _____ €

Autres frais divers : _____ €

Travaux : frais à prévoir dans la copropriété si applicable :

QUE FAIRE APRÈS TA VISITE ?

**Bravo, tu viens de récolter toutes les infos importantes sur le bien.
Maintenant, place à l'analyse !**

1. Prends du recul et challenge tes impressions

Discute avec ton entourage : parfois un avis extérieur aide à voir les choses autrement.

Pose-toi les bonnes questions : Le bien correspond-il à tes objectifs ?
À ton budget ? Aux efforts que tu es prêt à fournir ?

2. Estime les travaux à prévoir

S'il y a des travaux, ne reste pas dans l'approximation.
Demande rapidement des devis à des pros pour valider la faisabilité.

Voici une grille indicative des prix au m² selon le type de rénovation (hors frais d'architecte ou de permis) :

Type de travaux	Description	Prix moyen/m ²
■ Rafraîchissement	Peinture, sols, cuisine, SDB, électricité simple	~ 450/600 €
■ Rénovation complète	Cloisons, plomberie, électricité avancée, faux plafonds	~ 750/900 €
■ Rénovation lourde	Isolation, chauffage, fenêtres, murs porteurs, refonte complète	~ 1000/1300€
■ Transformation lourde	Changement de destination, division, combles, extension, gros œuvre	~ 1400/1800€

Utilise ces données pour faire un pré-budget rapide :
Superficie x type de rénovation = estimation travaux

UN AVIS PRO AVANT DE TE LANCER ?

Tu veux :

- Valider la faisabilité financière et technique
- Estimer le potentiel locatif ou patrimonial
- Poser tes questions à un investisseur expérimenté



Je te propose un échange pour faire le point sur ton projet.

Réserve un rendez-vous ici

Ma mission : t'aider à investir avec confiance et à bâtir un vrai patrimoine.

Michael - Coach en investissement