

# Les 5 questions clefs :

L'idée est de déterminer :

- Si le vendeur est lassé de son bien immobilier,
- S'il a payé son bien,
- Et s'il est pressé de vendre.

Une fois ces trois critères réunis, vous pourrez négocier le prix avec le vendeur.

1. Depuis combien de temps êtes-vous propriétaire ?
2. Combien de personnes sont propriétaires de ce bien ?
3. Pourquoi vendez-vous ce bien alors que...
4. Combien d'offres avez-vous reçues et à quel prix ?
5. Avez-vous remboursé votre prêt immobilier ?

# Checklist de Visite :

## 1. Extérieur de la Maison

- **Façade** : Inspectez les murs pour des fissures, des signes d'humidité ou de moisissure.
- **Toiture** : Vérifiez l'état des tuiles, des gouttières et d'éventuelles fuites. Utilisez un drone si possible ou demandez à un professionnel.
- **Fenêtres et Portes** : Assurez-vous qu'elles s'ouvrent et se ferment correctement, et qu'il n'y a pas de courants d'air.
- **Jardin et Clôtures** : Vérifiez l'état général et les éventuels travaux à prévoir.
- **Garage** : Vérifiez l'état général et l'accès.
- **État des Jardins des Voisins** : Vérifiez l'état des jardins des voisins pour détecter des signes de négligence ou de désordre.

## 2. Hall d'Entrée

- **Structure** : Regardez les murs, les plafonds et les sols pour des fissures ou des signes de mouvement.
- **Humidité** : Cherchez des taches d'humidité, des moisissures ou des odeurs de moisi.

## 3. Rez-de-Chaussée

- **Salon/Salle à Manger** :
  - **Structure** : Vérifiez les murs, les plafonds et les sols.
  - **Humidité** : Cherchez des signes d'humidité.
  - **Électricité** : Vérifiez les prises et les interrupteurs.
  - **Fenêtres et Portes** : Assurez-vous qu'elles s'ouvrent et se ferment correctement.
  - **Luminosité** : Évaluez la luminosité de la pièce à différents moments de la journée.
- **Cuisine** :
  - **État des Meubles et Électroménagers** : Vérifiez l'état des meubles, des appareils électroménagers et des installations de plomberie. Demandez si certains meubles ou électroménagers resteront.
  - **Plomberie** : Testez les robinets pour la pression et la disponibilité de l'eau chaude.
  - **Ventilation** : Vérifiez la présence d'une ventilation adéquate.
- **Salle de Bain (si présente)** :
  - **Sanitaires et Carrelages** : Inspectez les sanitaires, les carrelages et les systèmes de ventilation.
  - **Plomberie** : Testez les robinets et les douches pour la pression et l'eau chaude.
  - **Accès au Jardin** : Vérifiez l'état général et les éventuels travaux à prévoir.

#### 4. Étage(s)

- **Chambres :**
  - **Structure :** Vérifiez les murs, les plafonds et les sols.
  - **Humidité :** Cherchez des signes d'humidité.
  - **Fenêtres et Portes :** Assurez-vous qu'elles s'ouvrent et se ferment correctement.
  - **Luminosité :** Évaluez la luminosité de la pièce à différents moments de la journée.
- **Salle de Bain :**
  - **Sanitaires et Carrelages :** Inspectez les sanitaires, les carrelages et les systèmes de ventilation.
  - **Plomberie :** Testez les robinets et les douches pour la pression et l'eau chaude.
- **Combles (si accessibles) :**
  - **Structure :** Vérifiez l'état général et l'accès.
  - **Isolation :** Vérifiez l'isolation des murs et du toit.

#### 5. Sous-sol/Cave

- **Structure :** Vérifiez l'état général et l'accès.
- **Humidité :** Cherchez des signes d'humidité ou de moisissure.
- **Chauffage :** Inspectez le système de chauffage et demandez l'âge de la chaudière.

## 6. Points Administratifs et Réglementaires

- **Permis et Réglementations** : Demandez si des travaux ont été réalisés et s'ils sont conformes aux normes.
- **Urbanisme et Constructions** : Vérifiez s'il y a des infractions au niveau de l'urbanisme. Demandez à la commune ou à la mairie si les constructions sont en ordre. Utilisez des cartes comme MAP Wallon pour vérifier les informations.
- **Locataires Actuels** : Si des locataires sont présents, demandez à voir les preuves de paiement des loyers.

## 7. Évaluation des Travaux

- **Coût des Travaux** : Évaluez les travaux nécessaires et demandez des devis si possible.
- **Négociation du Prix** : Utilisez les points relevés pour négocier le prix d'achat.

## 8. Environnement et Satisfaction des Locataires

- **État des Jardins des Voisins** : Vérifiez l'état des jardins des voisins pour détecter des signes de négligence ou de désordre.
- **Quartier** : Évaluez si le quartier est défavorisé ou bien entretenu. Vérifiez la présence de services de proximité (commerces, écoles, transports).
- **Bruit et Nuisances** : Écoutez les bruits ambiants pour détecter des nuisances potentielles (trafic, voisins bruyants). Faites attention à l'heure et au jour de la visite pour éviter d'être trompé par une période calme.
- **Sécurité** : Vérifiez si le quartier semble sûr (présence de caméras, éclairage public, etc.).
- **Attrait pour les Locataires** : Évaluez si la maison et le quartier répondent aux attentes des locataires potentiels (propreté, sécurité, commodités). Vérifiez la proximité des commerces et des transports en commun.

## 9. Vérification des Mètres Carrés

- **Mesure des Pièces** : Utilisez un laser ou un mètre pour vérifier les dimensions des pièces. Assurez-vous que les mètres carrés correspondent aux informations fournies.