

CHECK-LIST EXCLUSIVE

COMPTE-RENDU DE VISITE & TRAVAUX

SPÉCIAL
BELGIQUE



REAL ESTATE
IN BELGIUM

BIENVENUE !

Coach immobilier certifiée
et **investisseuse**, je suis une véritable
amoureuse de l'immobilier.

Partie de zéro, avec aucune connaissance
dans le domaine à la base, je possède
actuellement plusieurs types de biens
(maisons, appartement, entrepôts et
garages) que j'exploite en location nue et
en colocation.

Ma passion pour l'investissement me donna
l'envie à la fin de l'année 2018 de lancer le
projet "**Real Estate in Belgium**" qui a pour
vocation de vous accompagner à réaliser
des investissements locatifs qui vous
rapporte de l'argent chaque mois.

Depuis le début de cette aventure, mon
équipe et moi-même avons accompagné des
dizaines de personnes en coaching
individuel et collectif, et **des centaines de
personnes** au travers de formations en
ligne et de conférences, en leur enseignant
les bonnes pratiques pour réaliser des
opérations rentables.



Elodie Sorgeloos



LES PRINCIPALES QUESTIONS À POSER

1

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

2

Quelle est la raison de cette vente ?

3

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

4

Depuis combien de temps ce 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 ?

7

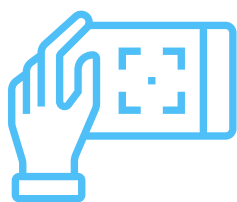
Quels sont les derniers travaux réalisés par le propriétaire ?

D'une manière générale, récoltez le plus d'informations possibles, cela vous servira pour votre négociation, entre-autres.



Compte-rendu

De visite



Notez qu'il faut prendre 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.





IMPRESSION « À CHAUD »



ASPECT EXTERIEUR

Etat général du bâtiment : ☐ Neuf ☐ Correct ☐ Mauvais

La façade : ☐ Neuf ☐ Correct ☐ Mauvais Note : _____

Présence de fissures : ☐ Oui ☐ Non

Faut-il prévoir un ravalement ? ☐ Oui ☐ Non

La structure du bâtiment : ☐ Neuf ☐ Correct ☐ Mauvais
Y-a-t-il des problèmes structurels apparents ? ☐ Oui ☐ Non

État général des bâtiments voisins : ☐ Neuf ☐ Correct ☐ Mauvais

Existe-t-il une servitude ? ☐ Oui ☐ Non



PARTIES COMMUNES & ACCÈS (si appartement)

Entrée sécurisée :
Type d'accès : ☐ Digicode ☐ Badge ☐ Interphone ☐ Clé

Etat d'entrée : ☐ Neuf ☐ Correct ☐ Mauvais Note : _____

Ascenseur : ☐ Neuf ☐ Correct ☐ Mauvais Note : _____

Escalier : ☐ Neuf ☐ Correct ☐ Mauvais Note : _____

Palier : ☐ Neuf ☐ Correct ☐ 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 :

Etat général : ☐ Neuf ☐ Correct ☐ A remplacer

Type : ☐ Bois ☐ Métal ☐ Autre : _____

Isolation phonique : ☐ Oui ☐ Non

Isolation thermique : ☐ Oui ☐ Non



Portes intérieures :

Etat général : ☐ Neuf ☐ Correct ☐ A remplacer

Type : ☐ Bois ☐ Métal ☐ Vitrée

☐ Autre : _____

Isolation phonique : ☐ Oui ☐ Non

Isolation thermique : ☐ Oui ☐ Non



ÉLÉMENTS 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 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



ÉLÉMENTS TECHNIQUES (SUITE)



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



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





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 ☐ Eau froide

Cadastre : _____ €

Autres frais divers : _____ €

Travaux : frais à prévoir dans la copropriété si applicable :



Notes diverses



PLAN DU BIEN ET DES ÉTAGES EVENTUELS

Dessiner un rapide plan en relevant les principales côtes de chaque pièce, et l'emplacement des murs porteurs et ouvertures.



RÉALISER SA PREMIÈRE ÉBAUCHE DE BUDGET

Les prix qui vont être donnés ici, sont **des fourchettes**. Ce n'est pas à prendre pour acquis, nous sommes sur des ratios et cela ne remplace pas un devis d'entreprise. Ils vont toutefois vous permettre d'avoir une idée du budget global de rénovation.

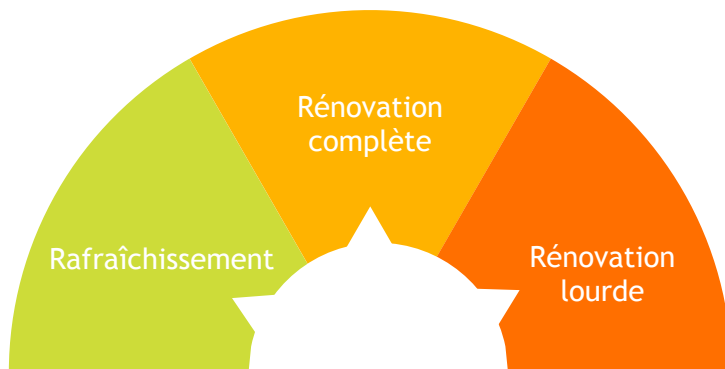
Les prix "définitifs" vont varier en fonction :

- De chaque entrepreneur
- De la taille et du type de chantier
- De la régularité avec laquelle tu vas travailler avec l'entrepreneur
- De la zone dans laquelle il travaille

Nous allons partir ici sur **3 types de rénovation** :

- Le rafraîchissement
- La rénovation complète
- La rénovation lourde

Chaque poste englobe le poste précédent. Par exemple, dans la rénovation complète sera compris également le rafraîchissement, et ainsi de suite.



Comment vous y prendre ?

En fonction du type de rénovation, multipliez le nombre de m2 par le prix moyen.

Par exemple : une maison de 100 m2 à rafraîchir = 100×450 euros = 45.000 euros. Cela signifie que 45.000 euros sera normalement le budget maximum de votre rénovation. En sachant que certaines pièces ne sont peut-être pas à rafraîchir et que donc le devis sera moindre.

Vous pouvez aussi prendre uniquement la superficie des pièces à rafraîchir dans votre calcul. Cela donnera dans notre exemple : 2 chambres de 10 m² + un salon de 30m² = 50 m² x 450 euros = 22.500 euros. Ici, cela signifie que normalement, 22.500 euros sera le budget maximum de votre rénovation pour ces pièces.

En fonction de cette information, vous voyez directement si vous êtes hors budget ou pas. Et donc, si cela vaut la peine ou pas de repasser avec un entrepreneur pour un devis précis.

1 - Le rafraîchissement

Le bien est habitable, mais nécessite tout de même des rénovations pour le confort. Ce type de rénovation comprend des postes types, tels que :

- Changement des revêtements de sol
- Peinture
- Rénovation de la cuisine
- Rénovation de la salle de bain et du WC
- Modifications électriques simples, avec la mise en conformité du système électrique

Prix moyen : **450 euros/m²**

2 - La rénovation complète

Ce type de rénovation comprend des postes types, tels que :

- La création de douche et/ou de WC
- La création ou la modification de cloisons en placo non porteuses
- Le placement de faux-plafonds
- La modification de la plomberie et des réseaux d'eau d'alimentation internes
- Les modifications électriques complexes, en modifiant l'emplacement du compteur électrique, en en installant d'autres (type immeuble de rapport, etc.)

Prix moyen pour une rénovation complète classique : **650 euros/m²**

3 - La rénovation lourde

Ce type de rénovation comprend des postes, tels que :

- La refonte complète de l'électricité, de la plomberie et de l'isolation
- L'installation de chauffage
- Le remplacement des fenêtres en y mettant du double vitrage
- La modification des cloisons avec la suppression et la création de nouvelles
- Les percées dans les murs porteurs

De manière générale, tout ce qui implique une rénovation profonde de tout le bien. Ici, on refait vraiment TOUT.

Prix moyen pour une rénovation lourde classique : **850 euros/m²**



WEBCONFÉRENCE OFFERTE



Comment réaliser un investissement immobilier rentable en Belgique...

sans mettre 1 € de votre poche !



[Cliquez ici pour vous inscrire à la MasterClass](#)



REAL ESTATE
IN BELGIUM



REAL ESTATE
IN **BELGIUM**