

Vous êtes à la recherche d'un logement

Check-list pour les visites

Cher futur propriétaire,

Vous êtes sur le point de prendre l'une des décisions les plus importantes de votre vie : acheter votre propre logement !

Vous ne cherchez pas seulement une habitation pour y vivre, mais aussi un endroit où vous vous sentirez bien. Ce n'est pas pour rien que l'on dit que l'on n'est jamais aussi bien que chez soi. Nous espérons que vous trouverez bien vite votre nid douillet. En évitant que votre rêve ne se transforme en véritable gouffre financier.

Vous avez déjà commencé votre recherche ? Ou bien vous n'avez pas encore visité votre premier bien ? Trouver l'habitation de ses rêves est à la fois excitant et un peu déroutant. Nous avons donc créé une check-list pratique. Elle vous permet aussi de comparer plusieurs biens.

Cette liste passe en revue tous les points auxquels faire attention lorsque vous visitez un logement. Vous pouvez visiter et évaluer tous les biens en toute confiance grâce aux questions et aux conseils repris dans ce document : des détails techniques tels que la plomberie et les installations électriques à l'environnement (quartier, jardin, etc.), nous avons pensé à tout. Vous n'oublierez ainsi aucun détail. À vous de voir ce que vous estimatez être important.

Nous vous souhaitons une recherche de logement fructueuse.

“

Il n'y a pas d'endroit comme sa maison

Dorothy dans
The Wizard of Oz

La première sélection

Important à savoir

Un acheteur est tenu de vérifier l'état du bien qu'il envisage d'acquérir. Qu'est-ce que cela signifie ? Autrement dit, vous devez bien examiner et contrôler le bien. Si vous décidez de l'acheter et découvrez par la suite des défauts que vous auriez pu remarquer lors de la visite, cela pourrait jouer en votre défaveur.

En effet, lors de l'achat, vous acceptez tous les défauts visibles que vous pourriez découvrir lors de la visite, tels que des traces d'humidité, des prises électriques non conformes ou un toit en mauvais état. Vous avez trouvé un bien qui vous plaît ? Dans ce cas, allez le visiter une deuxième ou une troisième fois avant de faire une offre ou de convenir du prix.



Le bien

- Adresse :
.....
- Agent immobilier :
- Propriétaire :
- Prix demandé :

Le lieu

- Dans quel type de quartier se situe le bien ?
(urbain, rural, zone résidentielle...) :
- Y a-t-il beaucoup de trafic ? Oui - Non
- Vérifiez l'accessibilité :
 - > Travail :
 - > École(s) :
 - > Transports publics :

Détails et composition

- Type de bien ?
Maison mitoyenne — Trois façades —
Quatre façades — Appartement — Autre
- Année de construction :
- Surface habitable :
- Nombre de chambres à coucher :
- Espaces supplémentaires (grenier, cave,
débarras...) :
- Orientation :
- Remarques supplémentaires :

Énergie et installations techniques

- Certificat PEB
 - > Label :
 - > Score kwh/m²/an :
- Bien rénové ? Oui - Non
 - > Qu'est-ce qui a été rénové ?
 - > Quand ?
- État des fenêtres et des portes extérieures : Bon — Mauvais
- État du toit : Bon - Mauvais
- Toit isolé : Oui — Non
- Type de vitrage : Simple – Double – Triple
- Isolation : Murs – Sol – Toit
- Type de chauffage ?
- Les installations sanitaires sont-elles en ordre ? Oui - Non

À demander

- Pourquoi le bien est-il mis en vente ?
- Des changements sont-ils prévus à proximité du bien ?
- Le bien est-il situé dans une zone inondable ?
- Quelles rénovations sont autorisées par l'urbanisme ?

Points importants

- Voyez-vous des taches d'humidité ?
- Le sous-sol/la cave est-il/elle complètement sec/sèche ?
- Un mur ou une pièce a-t-il/elle été repeint(e) récemment ?



ASTUCES :

- Partez bien préparé pour visiter un bien afin de pouvoir prendre une décision rapidement. Au préalable, veillez à avoir une bonne idée des prix dans le quartier.
- Le PEB donne une bonne idée des ajustements à effectuer pour rendre la maison conforme aux normes énergétiques. Avec un "mauvais" score PEB, il est certainement possible de négocier le prix demandé.
- Vérifiez l'incidence de la lumière du jour dans les différentes pièces.
 - > Aimez-vous vous lever avec la lumière du soleil dans votre chambre ?
 - > Ou préférez-vous profiter du soleil du soir dans le salon ?

Vous avez fait une sélection ?

Faites attention aux points suivants



- 1. Les murs
- 2. Les sols
- 3. La toiture
- 4. Les installations électriques

- 5. Le chauffage
- 6. La plomberie
- 7. Les portes et châssis

Facultatif

- 8. La cuisine
- 9. La salle de bains

1. Les murs

- Les murs présentent-ils des fissures ou des craquelures ?
- Les murs sont-ils bien isolés ?
- Des taches d'humidité ou de moisissure sont-elles visibles ?
- Les murs sont-ils bien droits ?
- De quand datent les peintures ou le papier peint ?
- Les murs sont-ils insonorisés ?
- Y a-t-il des signes de présence de parasites ?
- Les murs sont-ils porteurs ou non ?
- Les murs présentent-ils des problèmes structurels connus ?
- Des mesures d'humidité ont-elles été effectuées sur les murs ?
- Quelle est l'épaisseur des murs ?
- Y a-t-il des affaissements dans les fondations susceptibles d'avoir un impact sur les murs ?
- Quel est l'historique d'entretien des murs ?

2. Les sols

- De quel matériau les sols sont-ils faits ?
- Les sols sont-ils résistants à l'eau ?
- Y a-t-il un chauffage par le sol ?
- Le sol craque-t-il ou entend-on d'autres bruits lorsque l'on marche dessus ?
- Les sols sont-ils faciles d'entretien ?
- Y a-t-il des signes d'usure ou de détérioration ?
- Les sols sont-ils plats ou présentent-ils des différences de hauteur ?
- Les sols sont-ils bien isolés ?
- Des taches ou des décolorations sont-elles visibles ?
- Y a-t-il des problèmes d'humidité sous les sols ?
- Les sols sont-ils adaptés aux meubles lourds ?
- De quand datent les sols ?
- Quelle est l'épaisseur des sols ?
- Les sols sont-ils antidérapants ?
- Y a-t-il des tuyaux ou des conduites de chauffage sous les sols ?

3. La toiture

- De quand date la toiture ?
- Quel est l'état actuel de la toiture ?
- Y a-t-il des fuites ou des signes d'infiltration d'eau ?
- En quel matériau est la toiture ?
- À quelle fréquence la toiture a-t-elle été entretenue ou réparée ?
- La toiture présente-t-elle des problèmes d'isolation ?
- Y a-t-il des fenêtres de toit ou des puits de lumière ?
- Quelle est la durée de vie prévue de la toiture ?
- Des panneaux solaires ont-ils été installés ?
- Y a-t-il un système de gouttières et dans quel état est-il ?
- La toiture est-elle facilement accessible pour l'entretien ?
- Le revêtement présente-t-il des défauts ?
- Y a-t-il des arbres ou d'autres obstacles susceptibles d'endommager la toiture ?
- La toiture pose-t-elle des problèmes de ventilation dans les combles ?

ASTUCES:



- Faites attention aux odeurs dans le bien : les vendeurs peuvent utiliser des bougies parfumées ou des désodorisants pour masquer d'éventuels problèmes. Un mur fraîchement repeint doit également attirer votre attention.
- Investissez dans un humidimètre et un niveau à bulle, cela vous évitera bien des soucis par la suite.
- Vérifiez soigneusement les murs, y compris derrière les armoires et les cloisons. Passez votre main dessus.
- Visitez le bien par temps de pluie pour vérifier l'évacuation de l'eau et les fuites dans le toit.
- Notez l'état de la toiture, par exemple les tuiles décollées ou fissurées.

4. Les installations électriques

- Dans quel état sont les installations électriques ?
- Y a-t-il suffisamment de prises de courant dans chaque pièce ?
- Les interrupteurs sont-ils bien placés et faciles à atteindre ?
- Y a-t-il suffisamment de groupes dans le coffret du compteur pour le nombre d'appareils électriques ?
- Des systèmes de sécurité sont-ils installés ?
- Y a-t-il des détecteurs de fumée et fonctionnent-ils correctement ?
- Y a-t-il des panneaux solaires ?

5. La plomberie

- De quand datent les canalisations de l'habitation ?
- Y a-t-il des signes de fuites ou de problèmes d'humidité ?
- Quel matériau a été utilisé pour les canalisations (cuivre, PVC, etc.) ?
- Quelle est la pression de l'eau dans l'habitation ?
- Y a-t-il des problèmes d'obstruction des canalisations ?
- Les toilettes fonctionnent-elles correctement ?
- Y a-t-il des problèmes d'approvisionnement en eau chaude ?
- À quelle vitesse l'eau coule-t-elle des robinets ?
- Y a-t-il une citerne ?
- Un adoucisseur d'eau est-il installé et dans quel état est-il ?
- Les conduites sont-elles facilement accessibles pour d'éventuelles réparations ?
- Y a-t-il des problèmes de facture d'eau qui indiquent d'éventuelles fuites ?

6. Le chauffage

- Quel type de système de chauffage est installé ?
- Quel est l'état des radiateurs ou du chauffage au sol ?
- Le système de chauffage est-il efficace sur le plan énergétique ?
- Où sont installés les thermostats ?
- Le système de chauffage est-il facile à faire fonctionner ?
- Une pompe à chaleur est-elle installée ?
- Existe-t-il une combinaison de chauffage et de climatisation ?
- À quelle vitesse l'habitation chauffe-t-elle avec le système actuel ?
- Y a-t-il des problèmes de points froids/chauds dans l'habitation ?
- Le système de chauffage est-il adapté pour une éventuelle extension de l'habitation ?
- Le chauffe-eau présente-t-il des problèmes ?
- Y a-t-il des problèmes de pression d'eau dans le système de chauffage ?
- Y a-t-il des problèmes de nuisances sonores provenant du système de chauffage ?
- Quel est l'historique d'entretien du système de chauffage ?

7. Les portes et châssis

- Quel est l'état des portes intérieures et extérieures ?
- Dans quel état sont les encadrements des portes et fenêtres ?
- Les menuiseries présentent-elles des signes de moisissures ?
- Quel matériau est utilisé pour les châssis (bois, PVC, aluminium...) ?
- Les fenêtres et les portes ferment-elles correctement ?
- Y a-t-il des signes de condensation sur les fenêtres ?
- Les fenêtres sont-elles équipées de double vitrage ou d'autres techniques d'économie d'énergie ?
- Les portes et les fenêtres posent-elles des problèmes de sécurité ?

Facultatif

Une nouvelle cuisine et une nouvelle salle de bains sont souvent des priorités lors de l'achat d'une maison ou d'un appartement. Toutefois, si vous n'envisagez pas de remplacer immédiatement la cuisine ou la salle de bains, vérifiez les points suivants :

8. La cuisine

- Dans quel état sont les appareils électroménagers ?
- Y a-t-il suffisamment de prises de courant dans la cuisine ?
- De quand datent les meubles et les plans de travail ?
- Dans quel état sont la hotte et son évacuation ?
- Y a-t-il des signes d'humidité ou de moisissures ?
- Y a-t-il suffisamment d'espace de rangement dans la cuisine ?
- L'agencement de la cuisine est-il pratique et efficace ?
- Comment est l'éclairage dans la cuisine ?
- Y a-t-il des problèmes d'évacuation ?
- Y a-t-il des branchements au gaz ou électriques pour la plaque de cuisson ?
- Les armoires de cuisine sont-elles faciles à nettoyer et à ouvrir/fermer ?
- L'eau chauffe-t-elle rapidement ?

ASTUCES :



- Vérifiez les menuiseries extérieures en y plantant un tournevis pour détecter les éventuelles moisissures.
- Vérifiez s'il y a du double vitrage ; le simple vitrage doit souvent être remplacé pour une meilleure isolation.
- Vérifiez l'étanchéité des portes et fenêtres pour éviter les pertes d'énergie.
- Vérifiez auprès des autorités le degré de satisfaction générale concernant la commune/ville.
- Discutez avec les voisins ou des habitants du quartier. Ils peuvent indiquer les avantages et les inconvénients du quartier.

9. La salle de bains

- Y a-t-il des signes de moisissure ou d'humidité dans la salle de bains ?
- Y a-t-il des fuites sous l'évier ou la baignoire ?
- Quelle est la pression de l'eau dans la salle de bains ?
- Les carrelages sont-ils bien entretenus ?
- La salle de bains est-elle suffisamment ventilée ?
- Les robinetteries, toilettes et douches sont-elles en bon état ?
- La salle de bains est-elle facile à nettoyer ?
- Y a-t-il des miroirs ou des porte-serviettes chauffants ?
- Des mesures d'humidité ont-elles été effectuées dans la salle de bains ?
- Quel est l'état des joints du carrelage ?
- Y a-t-il des problèmes d'étanchéité dans la salle de bains ?
- Y a-t-il des installations électriques dans la salle de bains et sont-elles sûres ?
- Y a-t-il suffisamment d'espaces de rangement dans la salle de bains ?
- Y a-t-il des fenêtres dans la salle de bains pour permettre une ventilation naturelle ?
- L'évacuation de la douche ou de la baignoire pose-t-elle problème ?

À vérifier autour de l'habitation

- 1. Le jardin 2. L'environnement

1. Le jardin

- Comment la maison et le jardin sont-ils orientés ?
- Y a-t-il suffisamment de lumière du jour ?
- Y a-t-il un éclairage suffisant dans le jardin ?
- Y a-t-il des plantes malades ou mortes dans le jardin ?
- Le jardin nécessite-t-il beaucoup d'entretien ?
- Votre vie privée est-elle préservée ?
Y a-t-il du vis-à-vis ?
- Les clôtures sont-elles en bon état ?
- Y a-t-il de grands bâtiments qui donnent de l'ombre dans le jardin ?
- Dans quel état est l'abri de jardin ?
- Y a-t-il suffisamment d'espace de stockage ?
- Quel est l'état du patio ou de la terrasse ?
- Les espaces extérieurs sont-ils sûrs pour les enfants ?

2. L'environnement

- À quelle distance se trouvent les magasins, votre lieu de travail, les écoles, les transports publics, les médecins, l'hôpital, etc. ?
- Quelle est la densité de la circulation autour de l'habitation ?
- Qu'en est-il de la sécurité et du taux de criminalité ?
- À quelle distance se trouvent les transports publics ?
- Existe-t-il des sources de bruit à proximité, telles que des autoroutes, des lignes de chemin de fer ou des aéroports ?
- Qu'en est-il de la pollution de l'air ? Quelles sont les activités commerciales à proximité ?
- Des projets de construction ou de démolition sont-ils prévus à proximité ?
- Quelles routes (autoroutes) se trouvent à proximité ?
- L'espace de stationnement est-il suffisant ? Est-il payant ou gratuit ?
- Le bien est-il situé dans une zone potentiellement inondable ?

- Visitez le bien non seulement un dimanche matin calme, mais également aux heures de pointe en semaine.
- N'oubliez pas que la densité du trafic peut varier considérablement. Essayez de vous rendre au travail ou à l'école aux heures de pointe.
- Vérifiez également si les attractions proches ne risquent pas de causer des nuisances pendant le week-end.

Cette check-list vous apportera déjà une grande aide, mais ce n'est pas tout.

Nous sommes à votre disposition !

- Votre agent se fera un plaisir de vous aider en vous donnant de bons conseils.
- Vous trouverez davantage de conseils et d'informations sur le logement et les rénovations sur le site <https://www.crelan.be/fr/blog>.
- Consultez le [prospectus](#) et la [liste des tarifs](#) en ligne sur crelan.be pour obtenir des informations détaillées sur nos produits et nos tarifs.

Besoin de plus d'informations ? [Prenez rendez-vous](#) pour un entretien sans engagement.
Téléchargez cette check-list sur <https://www.crelan.be/fr/particuliers/produit/credit-hypothecaire>

Cette check-list vous est adressée à titre purement indicatif et n'engage en rien la SA CRELAN, la SC CRELANCO et toute société associée. Avant d'entreprendre toute démarche d'achat et/ou de construction d'un bien (maison, appartement, etc.), nous vous conseillons de consulter un ou plusieurs spécialistes (notaire, architecte, conseiller fiscal, comptable, agent immobilier, etc.). En effet, chacune de vos démarches peut avoir des conséquences juridiques importantes pour vous. Pour obtenir des informations sur un crédit destiné à financer l'achat et/ou la construction/transformation d'un bien immobilier, vous pouvez vous adresser à une agence Crelan et/ou consulter le prospectus. Les coordonnées de l'agence Crelan et le prospectus sont disponibles sur le site www.crelan.be. Prêteurs : CRELANCO SC, dont le siège social est établi avenue Sylvain Dupuis 251, 1070 Bruxelles et inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0403.263.840 – CRELAN SA, dont le siège social est établi avenue Sylvain Dupuis 251, 1070 Bruxelles et inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0205.764.318. Types de crédit : crédit hypothécaire avec une destination immobilière et crédit à la consommation sous forme de prêt à tempérément soumis au livre VII du Code de droit économique.