



CHECKLIST GRATUITE

Acheter une maison à rénover à Bruxelles

La checklist à faire avant votre offre :
visite, documents, budget et négociation.

Visite technique et devis détaillés gratuits

immo-factory.be/offre-visite-technique-devis-gratuit · 02 376 13 44 · BCE 0479.038.557

AVANT DE COMMENCER

Pourquoi cette checklist

Pourquoi la publier gratuitement ?

Parce qu'un achat réfléchi est la meilleure base d'une bonne rénovation. Cette checklist marche avec n'importe quel professionnel. Si vous voulez ensuite une visite technique de notre part, elle est gratuite et sans engagement.

Acheter une maison ancienne, c'est acheter un bien et un chantier. Ce document vous aide à repérer l'un et l'autre avant de faire une offre. Cochez au fur et à mesure.

ÉTAPE 1

À l'extérieur

Point à vérifier	Ce qu'il faut regarder	OK
Toiture	Tuiles déplacées ou cassées, gouttières, solins, traces d'infiltration au plafond	[]
Façade	Fissures (surtout en escalier), briques qui s'effritent, joints dégradés	[]
Châssis et portes	Simple ou double vitrage, état du bois ou du PVC, étanchéité	[]
Pied de mur	Humidité remontante, salpêtre, végétation, évacuation des eaux	[]
Cheminée et conduits	État, ramonage, conformité	[]
Jardin et dépendances	Murs mitoyens, terrasse, annexes, sol	[]

ÉTAPE 2

À l'intérieur

Point à vérifier	Ce qu'il faut regarder	OK
Humidité	Taches, odeur de moisi, peinture qui cloque, plinthes abîmées	[]
Sols et planchers	Affaissements, parquet qui bouge, solives, craquements	[]
Murs et plafonds	Fissures, enduits qui sonnent creux, faux plafonds suspects	[]
Électricité	Tableau (ancien ou récent), nombre de prises, présence de mise à la terre, câblage visible	[]
Plomberie	Tuyaux apparents (plomb ou acier), pression, fuites, évacuations	[]
Chauffage	Type de chaudière, âge, radiateurs, entretien	[]
Isolation	Toiture, murs, vitrage : renseignez-vous sur ce qui existe	[]
Cave et grenier	Humidité, charpente, accès, volume utilisable	[]

ÉTAPE 3

Les documents à demander

- **Certificat PEB** : classe énergétique du logement.
- **Contrôle de l'installation électrique** : exigé lors de la vente d'un logement, à vérifier selon le cas.
- **Renseignements urbanistiques** : destination du bien, permis existants, conformité aux plans.
- **Attestation de sol** : en Région bruxelloise, elle fait partie des documents liés à la vente. Demandez au notaire ce qui s'applique.
- **Plans et permis** d'éventuelles transformations antérieures.
- **Pour un appartement** : procès-verbaux d'assemblée générale, budget et charges de copropriété, fonds de réserve.
- **Factures de travaux récents** (toiture, chaudière, électricité).

À savoir

La liste exacte des documents obligatoires dépend de la région et de la nature du bien. Votre notaire est la bonne personne pour la confirmer.

ÉTAPE 4

Les signaux d'alerte

- Humidité visible à plusieurs endroits.
- Fissures larges ou en escalier sur la façade.
- Installation électrique visiblement ancienne ou bricolée.
- Travaux récents sans facture ni permis.
- Vendeur qui refuse une contre-visite avec un professionnel.
- Prix très en dessous du marché sans explication.
- Présence possible d'amiante dans un bâtiment ancien (toiture, faux plafonds).

ÉTAPE 5

Chiffrer avant de faire l'offre

Poste	Montant estimé
Prix d'achat	
Frais d'acquisition (droits, notaire)	
Travaux (devis détaillé poste par poste)	
Frais annexes (permis, PEB, contrôle électrique, études)	
Réserve pour imprévus	
Logement provisoire / déménagement	

Poste	Montant estimé
Budget total	

Demandez une visite technique **avant** l'offre. Les défauts constatés vous donnent des arguments concrets pour négocier le prix : un devis de remise en état est plus convaincant qu'un simple ressenti.

ÉTAPE 6

Négocier

- Appuyez-vous sur des faits : devis, photos, rapports.
- Négociez le prix, pas seulement le "geste commercial".
- Prévoyez une condition suspensive (financement, permis) si elle est adaptée.
- Gardez de la marge : ne montez pas votre budget au maximum à l'achat.

Faites regarder le bien avant de vous engager

Visite technique gratuite et devis détaillé sur place :
immo-factory.be/offre-visite-technique-devis-gratuit · 02 376 13 44

Ce document est informatif et ne remplace pas l'avis d'un notaire. Les obligations varient selon la région et le bien : vérifiez-les avant de signer.

Propriété et droits d'auteur

© 2026 Immo-Factory (GCEA Renov), BCE 0479.038.557. Ce document est protégé par le droit d'auteur. Toute reproduction, diffusion, revente ou modification, totale ou partielle, sans autorisation écrite préalable d'Immo-Factory est interdite. Merci de ne pas partager ce fichier : chaque personne peut le demander gratuitement sur immo-factory.be.