



GEOMETRES-EXPERTS & EXPERTS IMMOBILIERS
Assermentés Agréés


16 avenue Reine Astrid - Wavre


010/45 10 05


info@expertsnicolai.be


www.expertsnicolai.be

Bienvenue chez vous !

Chers Clients,

Tout d'abord, grand merci pour votre confiance. Vous avez fait le choix d'un Bureau actif depuis plus de 25 ans et reconnu pour ses compétences et son objectivité par de nombreux professionnels immobiliers.

Les mesures de précaution durant la crise de Covid-19, nous ont poussé à réfléchir comment assurer une continuité de service et aider nos clients à préparer leur dossier.

Découvrez notre questionnaire pratique pour vous guider :

Vous trouverez ci-dessous, un questionnaire préparatoire qui sera parcouru avec notre expert. Ce questionnaire vous permet également de regrouper les informations qui seront utiles afin de rendre une évaluation précise de votre bien immobilier.

Vous n'avez pas le temps de compléter tout le questionnaire ?

Regrouper simplement les informations et documents en votre possession.
Notre expert se chargera d'examiner ceux-ci et d'éclaircir les données manquantes !

Les plans ou croquis sont également importants pour nos calculs !

Nous sommes intéressés de consulter tout ce que vous avez : PDF, Photos de plans,..
Ces plans participent grandement à la précision et aux calculs de surface.
A défaut, notre expert prendra quelques dimensions qui resteront indicatives.

Vos plans papiers sont trop grands ?

Notre expert ou vous-même pouvez prendre des photos avec les cotes visibles pour que nous puissions faire une estimation des surfaces de immeubles et ses annexes (en matière d'expertise, nous nous basons sur les dimensions extérieurs appelées extra-muros).

Si vous rencontrez des difficultés à préparer ou regrouper ces informations, notre expert examinera ces informations avec vous lors de sa visite.

Vous pouvez donner accès à l'immeuble mais vous ne pouvez-vous déplacer le jour prévu ? Vous souhaitez un entretien avec un expert ?

Nous programmerons un entretien téléphonique ou vidéo-conférence avec votre expert
(Sauf dossiers judiciaires et contradictoires)



Disponible et à vos cotés

info@expertsnicolai.be ou 0479/45.10.10



NOS SPECIALISATIONS
Estimations immobilières - Réceptions Provisoires
Etats des Lieux Locatifs / Avant-Travaux / Acquisitifs
Constats Techniques – Permis de Location
Expertises Judiciaires & Fiscales

SIÈGE SOCIAL (sur RDV uniquement)
Bureau d'Expertises NICOLAI & associés srl
Av. Seigneurie de Walhain n°12 – B1300 Wavre
TVA : BE.0469.808.612 - IBAN : BE71 3401 8125 7369

COMMENÇONS PAR REGROUPER LES DONNEES UTILES POUR CE QUESTIONNAIRE



Nous avons chacun intérêt à être précis : Si l'analyse et l'impact de chaque donnée sera définie par notre expert, chaque donnée participe à la précision finale de la valeur de votre immeuble.

Listes des éléments à préparer si vous les possédez :

Pour tous types d'immeubles (Maison, Appartements, Commerces,...):

- Votre **Titre de Propriété** (document important)
- Les **Informations cadastrales** (plans, Matrice, Revenu Cadastral)
- Les éventuels **certificats en votre possession** (électricité, PEB, prime obtenues, etc...)
- La **date de construction** et dates des travaux importants ou de rénovation
- Les **plans quottés de la constructions** (plans par niveaux).
- Le cahier des charges établis au moment de la construction
- La liste des travaux effectués depuis votre acquisition ou Dossier d'intervention ultérieure

Plus précisément pour les appartements :

- Le montant des charges et frais communs
- Les quotités indivises des parties communes affectées à votre appartement
- Copie des 3 derniers procès-verbaux de l'assemblée générale
- Le nom du Syndic de la copropriété

Autres données toujours utiles :

- La valeur locative actuelle (ou dernier loyer demandé) / durée du bail en cours
- Travaux envisagés et coûts
- La nature des éventuels litiges en cours
- Toute information utiles : ventes en connues proches, anciennes expertises, qualité spécifique de votre quartier, etc...

SUITE DE LA MISSION DE L'EXPERT POUR APPROCHER AU MIEUX LA RÉALITÉ ET LES VALEURS :

- **Préparation du dossier par le secrétariat pour la visite**
- **Vue des lieux par l'expert**
- **Questions – Réponses avec le client ou entretien (vidéo)téléphonique avec l'expert**
- **Consultations des banques de données en ligne accessible par l'expert.**
- **Vérification des éventuelles incohérences entre les différentes sources de données.**
- **Analyse des données, analyse du marché, calculs comparatifs par diverses approches.**
- **Rédaction finale du rapport avec conclusions reprenant bilan analyse / SWOT, valeurs d'évaluation demandées.**

Une fois une maximum d'informations préparées, découvrez le questionnaire qui sera parcouru avec vous et l'expert. N'hésitez pas à déjà compléter ou préparer les réponses aux questions pour lesquelles vous avez les réponses ou les informations.

INVENTAIRE DES DOCUMENTS / INFORMATIONS ADMINISTRATIVES DISPONIBLES

Adresse du bien à expertiser :

Date :/ /.....

.....

MOTIF DE L'EXPERTISE :

- Banque - Crédit / Achat - Vente / Administration Provisoire
- Indivision – Séparation / Succession/
- Donation / Déclaration fiscale / société

CATÉGORIE D'IMMEUBLE :

- Résidentiel
- Commercial / Industriel / Bureaux
- Immeuble de rapport
- Terrain à bâtir / Terre agricole / Terrain à définir

NATURE DE CONSTRUCTION :

- Appartement / Garage / Cave / parking
- Maison / Bungalow – Plain-pied / Villa / Bel-Etage / Appartement/ Rez /Penthouse
- 4 façades / Mitoyen 2 - 3 Façades / Multi-résidentiel
- Type de construction : Traditionnel / Préfabriqué / Ossature bois / Industrialisé

INVENTAIRE DES DOCUMENTS / INFORMATIONS ADMINISTRATIVES DISPONIBLES

DONNEES DANS VOTRE ACTE OU COMPROMIS DE VENTE

INFORMATIONS CADASTRALES CONNUES ou dans votre acte :

SUPERFICIE TOTALE :

RC DE BASE TOTALE : €

Détails des parcelles reprises à l'acte à prendre en compte dans l'expertise :

Parcelle 1 : Division : Section Parcelle(s) n° Superficie:.....

Parcelle 2 : Division : Section Parcelle(s) n° Superficie:.....

Parcelle 3 : Division : Section Parcelle(s) n° Superficie:.....

Parcelle 4 : Division : Section Parcelle(s) n° Superficie:.....

Astuce :

Si vous êtes déjà propriétaire de l'immeuble à évaluer, sachez que vous pouvez retrouver ces données sur le site du Ministère [Myminfin](http://myminfin.gouv.fr).

=> Munissez-vous de votre carte d'identité ou application [Itsme](https://www.itsme.be) pour y accéder.

Si vous ne disposez pas des informations, notre expert se chargera d'une lecture graphique sur le site du Ministère.

PRIX ACTE D'ACHAT INITIAL / Compromis de vente actuel : €
(date de l'acte ou du compromis :/...../.....)

!!ATTESTATION PEB (Performance énergétique) !!: OUI / NON / EN COURS / Inconnu

⇒ Préparer celui-ci ou joindre photo 1 et 2ème page si disponible

SERVITUDES CONNUES (droit de passage) : **OUI / NON / Inconnu**
 sur votre terrain au profit d'un autre terrain sur un autre terrain à votre profit
=> Type de servitude : passage piétonnier Passage voiture Passage conduites/ égout

CITERNE HYDROCARBURE PRÉSENTE : **OUI / NON / Inconnu**

⇒ Si oui : enterrée / externe Oui NON

⇒ Attestation d'étanchéité récente Oui NON

INFRACTIONS URBANISTIQUES RENSEIGNÉES : **OUI / NON / Inconnu**

(si une infraction vous a été signifiée par la commune)

Nature :

POLLUTION / LITIGES Connus : **OUI / NON / Inconnu**

Nature :

NOMBRE DE MENAGES DOMICILIES :

(si inconnu, nous considérons le logement comme unifamilial)

IMMEUBLE LOUÉ : € / mois (hors charges)

Loyer privé

loyer avec partie professionnelle

POUR LES APPARTEMENTS OU IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ :

PV assemblée Générale en votre possession OUI / NON (ou non requis)

TYPE DE PROPRIÉTÉ : Pleine / Sous emphytéose / en copropriété

Quotités Pour les copropriétés :

- Quotités indivises appartement :
- Quotités indivises cave :
- Quotités indivises garage / parking :
- Quotités indivises spéciales :

NOM DU SYNDIC (+ téléphone ou email) :

Observations particulières (travaux prévus, litige,...)

ANNÉE DE CONSTRUCTION / PÉRIODE DE TRANSFORMATIONS

Construction de : ± / Inconnu / Rénové en

Liste des dernières transformations / Aménagements majeurs en :

Indiquer les budgets indicatifs et nature des travaux réalisés

(exemple : 2015 : nouvelle cuisine équipée de 10.000 €)

NATURE - RACCORDEMENTS – COMMODITES - EQUIPEMENTS DE L'IMMEUBLE

(Cochez ou entourez les éléments présents)

COMPTEURS OU RACCORDEMENTS PRESENTS :

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Eau de ville | <input type="checkbox"/> Raccordement Egout publique à rue |
| <input type="checkbox"/> Gaz de ville | |
| <input type="checkbox"/> Electricité | <input type="checkbox"/> Existence Fosse septique |
| <input type="checkbox"/> Citerne mazout : ±.....L | |

AUTRES ÉQUIPEMENTS INTÉRIEURS :

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Parlophone / Vidéophone | <input type="checkbox"/> Système ventilation Double Flux |
| <input type="checkbox"/> Ascenseur | <input type="checkbox"/> Air Conditionné |
| <input type="checkbox"/> Alarme intrusion / Précâblage | <input type="checkbox"/> Adoucisseur |
| <input type="checkbox"/> Central de détection incendie | <input type="checkbox"/> Citerne d'eau de pluie :±.....L |
| <input type="checkbox"/> Panneaux Photovoltaïques / Solaires | Avec Pompe fonctionnelle : OUI / NON |
| <i>Production :</i> | <input type="checkbox"/> Placard / Dressing |
| <input type="checkbox"/> Feu Ouvert / Insert | <input type="checkbox"/> Porte automatique garage |

AMENAGEMENTS EXTÉRIEURS :

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Carport / Parking aménagé (.....voitures) | <input type="checkbox"/> Tente Solaire |
| <input type="checkbox"/> Allée privative | <input type="checkbox"/> Chalet / Cabanon / Abris jardin |
| <input type="checkbox"/> Terrasses ouverte / Couverte | <input type="checkbox"/> Jardin clôturé |
| <input type="checkbox"/> Parking(s) extérieur(s) (.... voitures) | <input type="checkbox"/> Jardin paysagé ou aménagé |
| | <input type="checkbox"/> Robot tondeur automatique |

PISCINE Extérieure Intérieure **Dimensions :** ± m /..... m

Nature : Enterrée / Semi enterrée / Hors-sol / Démontable

Revêtement : Liner / Mosaïque / PVC /

Chauffage : néant / sur chaudière principale / pompe chaleur

Volet : Néant / Normal / Solaire / Electrique / manuel

AUTRE : (Poolhouse / Buanderie/ Sauna/ Tennis,...) – préciser