



BUREAU DE GEOMETRES  
& EXPERTS IMMOBILIERS  
**EXPERTS NICOLAI.BE**

## 5 ETAPES POUR REUSSIR SON EXPERTISE BANCAIRE / L'ÉVALUATION D'UN IMMEUBLE

Un bon dossier d'expertise est essentiel pour obtenir un crédit immobilier avantageux. Suivez ces 5 étapes pour maximiser vos chances ! Ces préparatifs, accessibles à tous, seront utiles, pour vous aider à préparer la visite de l'expert.

### ✓ 1. Préparez votre dossier en amont

#### 📁 Rassemblez tous les documents nécessaires pour éviter toute perte de temps :

- **Votre titre de propriété** (acte d'achat, compromis de vente, etc.)
- Les informations cadastrales (superficie, revenu cadastral, références cadastrales)
- Les **plans et schémas** du bien, s'ils sont disponibles
- Les certificats et attestations (**PEB**, conformité électrique, permis, etc.)
- L'historique des travaux réalisés (rénovations, extensions, modifications structurelles)

💡 **Astuce** : Si certains documents manquent, l'expert pourra estimer certains éléments, mais des informations précises améliorent la fiabilité du rapport.

### ✓ 2. Assurez une présentation optimale du bien

#### 🏠 L'état du bien peut influencer la perception de sa valeur et garantir une expertise efficace :

- Facilitez l'accès à toutes les parties du bien (cave, grenier, compteurs, etc.)
- Rangez et nettoyez les espaces pour une meilleure lisibilité du bien
- Informez l'expert de tout défaut structurel ou des éléments nécessitant une attention particulière

💡 **Astuce** : Une bonne organisation permet à l'expert de se concentrer sur les critères d'évaluation sans perte de temps.

### ✓ 3. Soyez transparent sur les caractéristiques du bien

#### 📄 L'expert analysera divers critères pour déterminer la valeur du bien :

- État général du bâtiment (structure, toiture, isolation, etc.)
- Localisation et environnement immédiat
- Superficie et aménagements
- Conformité urbanistique
- Présence de servitudes ou contraintes urbanistiques
- Equipements particuliers (nombre de panneaux solaires, chauffage, domotique, etc.)

💡 **Astuce** : Fournir un maximum d'informations précises et vérifiables accélère l'expertise et évite les mauvaises surprises.

#### NOUS TROUVER

**Avenue Reine Astrid 16**  
**B-1300 Wavre**  
**010 45 10 05**  
**info@expertsnicolai.be**  
**www.expertsnicolai.be**


#### NOS SPÉCIALISATIONS

Estimations immobilières • Réceptions Provisoires • Etats des Lieux Locatifs / Avant-Travaux / Acquisitifs  
• Indivision • 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 • B-1300 Wavre TVA :  
BE.0469.808.612 • IBAN : BE71 3401 8125 7369

## ✓ 4. Anticipez les critères et respectez la procédure d'expertise

 **L'expertise immobilière peut être requise pour divers motifs (financement, succession, indivision, partage, assurance, fiscalité, etc.). Il est essentiel d'identifier en amont les exigences des parties concernées et de respecter les procédures adaptées à chaque contexte.**


- **Respect des attentes des organismes demandeurs** (banques, notaires, administrations fiscales, assurances) : transmission des documents requis et conformité aux critères d'évaluation imposés.
- **Cas des indivisions et partages** : l'expertise doit suivre une procédure contradictoire, garantissant un échange équilibré entre les parties afin d'éviter toute contestation.
- **Cadre juridique et réglementaire** : certaines expertises nécessitent des formalités spécifiques (ex. notification aux co-indivisaires, respect des délais, validation par un tiers, etc.).

 **Astuce** : Anticiper les obligations légales et les conventions entre parties permet d'éviter les retards et de garantir la validité de l'expertise.

## ✓ 5. Planifiez la visite en toute sérénité

 **Une expertise efficace repose aussi sur une bonne organisation :**

- Assurez votre disponibilité ou celle d'un représentant pour répondre aux éventuelles questions
- Vérifiez que tous les accès nécessaires sont ouverts et pièces accessibles pour l'expert
- En cas d'indisponibilité, informez l'expert à l'avance et prévoyez une alternative (ex. remise des clés à un tiers de confiance)

 **Astuce** : Une visite bien préparée permet un gain de temps et une meilleure qualité d'évaluation.

## **Besoin d'une expertise rapide et fiable ?**

Nos experts sont à votre disposition pour vous accompagner et vous fournir un rapport d'évaluation précis et reconnu.

 **Contactez-nous dès aujourd'hui !**

 **Expert Nicolai** |  [info@expertsnicolai.be](mailto:info@expertsnicolai.be) -  **010/45.10.10**

Informations complémentaires et demandes en ligne (7j/7 24h/24)

 [www.expertsnicolai.be](http://www.expertsnicolai.be)

• **INFORMATIONS ADMINISTRATIVES ET TECHNIQUES UTILES POUR L'EXPERT**

**Informations cadastrales :** Surface Cadastre, n° de(s) parcelle(s), Revenu Cadastral  
N° Division .... Section : ..... Parcelle(s) : .....

Surface cadastrale : ..... Revenu Cadastral de base : ..... €

**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.be).*

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

*Sans ces informations, notre expert fera une lecture graphique sur le site du WalOnMap.*

- Servitudes connues (droit de passage ou autre):** **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 égout
- Attestation PEB (Performance énergétique) :** **OUI / NON / EN COURS / Inconnu**  
⇒ Préparer celui-ci pour que l'expert puisse le consulter  
Date : .../.../..... **Classe** : .....  
 Consommation effective : .....kwh/m²/y  
 Emissions CO2 : .....kg CO2/m²/y
- Récupération Eau pluviale / avec Pompe :** **OUI / NON / Non opérationnel**  
Capacité :  Max 5000 L  Max 10.000L  > 10.000 L
- Panneaux Photovoltaïques :** **OUI / NON / Après-travaux**  
Production estimée : .....KwH / inconnu – Coût du placement : .....€
- Citerne Mazout :** **OUI / NON / Inconnu**  
Si oui :  enterrée  externe  
⇒ Attestation d'étanchéité récente  Oui  NON
- Infractions urbanistiques :** **OUI / NON / Non renseigné**  
**Ou problème technique structurel connu (Nature à détailler à l'expert sur place)**
- Nombre de ménages domiciliés :** .....  
(si inconnu, nous considérons le logement comme unifamilial)
- IMMEUBLE LOUÉ** : ..... € / mois (hors charges)  
 Loyer privé  Loyer avec partie professionnelle  
 Bail à ferme sur terre agricole : OUI/ NON ?

**POUR LES APPARTEMENTS :**

Le nom et téléphone du Syndic de la copropriété : .....

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

Autre :

### AUTRES EQUIPEMENTS INTERIEURS :

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Parlophone / Vidéophone       | <input type="checkbox"/> Central de détection incendie   |
| <input type="checkbox"/> Ascenseur                     | <input type="checkbox"/> Adoucisseur                     |
| <input type="checkbox"/> Alarme intrusion / Précâblage | <input type="checkbox"/> Air Conditionné                 |
| <input type="checkbox"/> Feu Ouvert / Insert           | <input type="checkbox"/> Système ventilation Double Flux |
| <input type="checkbox"/> Porte automatique garage      | <input type="checkbox"/> Borne de recharge               |

**Si certains équipements ne sont pas à prendre en compte, le précisez à l'expert :**

(ex : poêle, aménagements spécifiques,...)

## **MERCI CES REPONSES - Et maintenant ?**

En choisissant le **Bureau d'Expertises NICOLAÏ & Associés**, vous optez pour plus de 30 ans d'expérience, une expertise reconnue et un engagement envers la neutralité et la recherche de précision. Notre mission est de vous offrir une évaluation impartiale et exhaustive, réalisée dans le respect de vos attentes et des standards les plus élevés.

⇒ **Notre expert s'occupe de visiter et d'examiner tous les autres points importants**

Implantation, Quartier, aléas d'inondations, Plan de secteur,....

Distribution des locaux, Equipements, Matériaux, Entretien global, ...  
Surfaces, Dimensions, Surfaces SEM, Surfaces accessoires,...(indicatives)

Macro-économie du Marché, Points de comparaison et biens mis en vente  
Analyse locative / rendement (si prévu - concerné),...

Choix des méthodologies, Calculs, Analyse Chiffrée,....

Résultats des différents calculs et approche comparative  
Valeur(s) Finale(s) et Rédaction du Rapport aux formes demandées

\*\*\*\*\*