

CHECK LIST	PRISE D'INFORMATIONS	REMARQUES
L'IMMEUBLE		
Date de construction		
Taxe foncière		
Division officielle		Bien insister sur le caractère officiel de la découpe, vis-à-vis de la mairie et des impôts. Le montant de la taxe foncière peut être un indice, si le montant est vraiment très faible alors il faut se poser des questions et creuser le sujet en appelant le service d'urbanisme de la mairie ainsi que le service des impôts.
Surface du terrain		Superficie en M2.
Nombre de caves		Une cave par appartement peut être idéale pour les locataires. Je déconseille néanmoins de laisser les locataires utiliser une cave commune. Cela devient rapidement un vrai bazar.
Nombre de places de parking ou garages		Les places de parking ou garages vous permettent de louer plus cher votre bien et ainsi d'augmenter votre rentabilité.
Connexion au tout à l'égout		
Mise en vente depuis		La date de mise en vente est importante pour connaître la difficulté du vendeur à vendre. Il est important également de connaître l'évolution du prix au cours du temps ainsi que le nombre de visites. Attention, les vendeurs ne seront pas toujours honnêtes sur ce sujet. Donc la seule réponse que vous pouvez croire sera : « Non je n'ai pas eu beaucoup de visites ».
Raison de la vente		Divorce, décès ou besoin d'argent pour un nouveau projet sont les raisons qui reviennent le plus souvent. Lors d'un décès, le processus sera plus long mais il est possible que la marge de négociation soit plus importante. Le gain de la vente peut être divisé en grand nombre selon certains cas.
Marge de négociation		Il n'est pas toujours judicieux de poser cette question au propriétaire ou à l'agent immobilier. Il est important de montrer votre sérieux et votre implication avant de poser ce genre de questions.
TOITURE		
Type de toiture		Il existe différents types de couverture : en ardoises, en tuiles mécaniques, en bac acier...

Etat de la couverture		À refaire entièrement, à démousser, à remanier. Ce genre d'information pourra vous indiquer le degré de travaux à effectuer sur la couverture. Mais attention, l'agent immobilier ou le particulier n'est pas couvreur, donc il ne saura pas vous répondre avec exactitude. N'hésitez donc pas à contacter un couvreur qui pourra aller faire un devis estimatif, même sans votre présence. Les couvreurs ont également souvent les compétences pour pouvoir chiffrer l'état de la charpente.
Etat de la charpente		Les poutres peuvent être en mauvais état, s'émietter, à cause de termites ou de la mérule. Le vendeur, grâce aux diagnostics, pourra peut-être vous indiquer la présence d'insectes ou de champignons, ce qui voudra dire qu'un charpentier sera indispensable sur le chantier.
Date du dernier remaniement		Le remaniement consiste à remplacer les tuiles ou ardoises qui ont bougées avec le temps ou les conditions météo défavorables. Cela peut entraîner des fuites. Généralement, une couverture peut durer des dizaines d'années, mais des remaniements seront nécessaires pour assurer l'étanchéité de la toiture.
APPARTEMENTS		
Appartements cadastrés		
Surfaces des appartements		La surface n'est pas toujours écrite dans les descriptifs. De plus, un T2 annoncé à 70 m2 peut éventuellement être transformé en T3 et ainsi augmenter la valeur locative du produit, voire même vous donner l'idée de les découper.
Nombre de compteurs électriques		Vérifier qu'il y en a un par appartement + 1 pour les parties communes. C'est l'un des points les plus importants et qui peut avoir, sans en avoir l'air, un impact énorme sur votre budget ou la manière d'exploiter votre bien.
Nombre de compteurs eau		Un compteur d'eau commun n'est pas un problème mais il faut s'assurer qu'il y a au minimum un compteur d'eau divisionnaire.
Nombre de compteurs gaz		Un compteur de gaz commun implique généralement un type de chauffage commun (chaudière) ou alors que l'immeuble était autrefois une maison d'habitation qui a été redécoupée.
Chauffage collectif ou individuel		Chauffage collectif ou individuel ? Le collectif permet d'avoir un immeuble chauffé en permanence et peut réduire la présence d'humidité chez vos locataires qui ne chauffent pas assez les logements pour des raisons économiques. Néanmoins, si un locataire ne paye pas son loyer, vous serez tout de même obligé de continuer à payer son chauffage.

Chauffage électrique, gaz ou fioul ?		Ce sont généralement les 3 possibilités. Bien demander s'il s'agit du gaz de ville et non pas de cuves.
Etat de l'appartement		C'est une question très importante sur laquelle il faut être vigilant. Un appartement à rafraichir ou à rénover ne veut rien dire. Chacun a sa propre perception de la rénovation et du rafraichissement. Certains vous diront tout est à refaire et d'autres qu'il faut mettre un coup de jeune pour le même produit. Il est donc important de poser des questions précises pour se donner une idée de l'état réel des appartements.
Electricité aux normes		Il y a très peu de chance que l'électricité soit réellement aux normes mais s'il vous répond "oui" alors il y a une petite chance que vous ne soyez pas obligé de toute refaire.
Installation connectée à la terre		Même si les prises sont récentes, cela ne veut pas dire que votre installation est raccordée à la terre. Les vendeurs ou agents immobiliers sont rarement compétents pour répondre à cette question.
Type de sol		Plancher bois ou dalle béton. Les réponses impliquent des solutions différentes en termes de traitement pour la rénovation. Une dalle béton est généralement plane et ne demande pas de recallage.
Isolation des murs extérieurs par l'intérieur		Si c'est déjà fait c'est un gain important en termes de montant de travaux de rénovation. Car si c'est le cas, cela veut souvent dire que les fenêtres sont en double vitrage et que l'électricité comporte la terre.
Fenêtres double vitrage		Demander également la nature des fenêtres : bois, PVC ou aluminium.
LOCATAIRES		
Potentiel locatif		Il est important de préciser dans ce cas là le type de rénovation que l'on souhaite appliquer sur les appartements. Dans certaines petites communes, les vendeurs ou agents immobiliers n'ont pas l'habitude des produits "moyenne gamme" et donc vous donneront les chiffres du bas de gamme. Vous pouvez faire des tests avec des fausses annonces et des prix plus élevés. L'important n'est pas d'avoir 50 personnes qui veulent visiter, c'est d'avoir de bons dossiers qui s'intéressent à vos appartements. Il suffit d'un locataire par appartement. Il est donc important de ne pas prendre en comparaison les grandes villes et ses demandes très importantes.

Plus de locataires depuis		La date du dernier locataire en place donne une indication sur l'état général des appartements mais aussi sur le potentiel niveau de négociation. Un immeuble coûte cher quand il n'y a pas de locataire (Taxe foncière + entretien). Et s'il n'est plus entretenu alors il perd de la valeur tous les ans. Le nombre de mois de vacance locative.
Si locataires, depuis quand		Afin de connaître la stabilité des locataires. Une problématique de chauffage (facture trop importante) ou un désagrément avec le voisin, sont autant d'éléments qui peuvent expliquer une rotation trop importante de locataires. Mais au contraire, un immeuble dans lequel tous les locataires sont là depuis 10 ans implique que les appartements devront subir une forte rénovation lors du départ des locataires. Ne pas penser donc qu'un immeuble déjà loué avec des locataires depuis longues dates est forcément un bon plan !
Profil des locataires		Savoir si les locataires sont des profils sans revenu ou des profils salariés. C'est généralement un reflet du soin porté à l'entretien de l'appartement. Ce n'est pas forcément le cas mais cela peut être un indice. Demandez également combien de personnes vivent dedans (couples, personnes seules, enfants).
Montant des loyers HC		Il faut toujours demander le montant des loyers Hors Charges.
Que comprennent les charges		Il faut également demander ce que comprennent les charges : l'eau, l'électricité des parties communes... ?
COMMERCE		
Présence de commerce		Oui ou non
Nature de la dernière activité		S'il s'agit d'un bureau, ce n'est pas très compliqué de le remettre en état et le louer par la suite. S'il s'agit d'une boucherie ou d'une boulangerie, les travaux pour les transformer en locaux commerciaux classiques (point de vente ou bureaux) seront conséquents.
Entrée indépendante		Une entrée indépendante est primordiale pour utiliser le commerce sans que les locataires de l'appartement soient forcément les locataires du commerce. Les travaux pour créer une entrée indépendante sont généralement coûteux et parfois irréalisable.
Plus de locataires depuis		La date du dernier locataire en place donne une indication sur l'état général des appartements mais aussi sur le potentiel niveau de négociation. Un immeuble coûte cher quand il n'y a pas de locataire (Taxe foncière + entretien). Et s'il n'est plus entretenu alors il perd de la valeur tous les ans.

Si locataires, depuis quand		
Fonctionnement du commerce		La bonne santé du commerce est une information importante pour savoir si vous pouvez continuer à prendre les loyers en compte dans le calcul de rentabilité ou si vous devez faire comprendre à l'agent immobilier qu'au vu de la situation, vous devez calculer votre rentabilité sans le commerce.
Montant des loyers HC		Il faut toujours demander le montant des loyers Hors Charges.
Que comprennent les charges		Il faut également demander ce que comprennent les charges : l'eau, l'électricité des parties communes... ?
Montant de la taxe foncière payée par le commerce		Les commerces peuvent parfois payer une partie de la taxe foncière de l'immeuble. Ce point est précisé dans le bail commercial.
Type de contrat		S'agit-il d'un bail précaire ou d'un bail 3/6/9 ? Le bail précaire est valable 1 an, et le bail 3/6/9 est valable 3,6 ou 9 ans fermes, selon les termes négociés dans le bail commercial. Types de baux appliqués pour les locataires et le commerce.
Date de signature du contrat		