Rapport de due diligence immobilière

Voorbeeldstraat 12, 9000 Gent

Adresse : Voorbeeldstraat 12, 9000 Gent · Région : Région flamande · Règles VL-2026.1

Analysé le : 2026-11-06 11:44 UTC

Synthèse (executive summary)

Réserve importante : ce rapport est une aide à la lecture produite automatiquement à partir des documents fournis. Il représente un avis indicatif, et non un avis juridique, notarial, architectural ou technique. Les estimations de coûts sont des ordres de grandeur. Avant toute décision, tout engagement ou toute négociation, consultez un professionnel qualifié (notaire, architecte, expert).

Note de risque du bien : 67/100 — élevé

construit en 1975 · PEB E · installation électrique non conforme · amiante signalé · extension de 32 m²

Juridique	0/100	Technique	80/100
Urbanisme	100/100	Environnement	40/100
Énergie	60/100	Documentation	20/100

Points clés

[ÉLEVÉ] Amiante constaté ou suspecté

[ÉLEVÉ] Installation électrique non conforme

[ÉLEVÉ] Superficies différentes selon les documents

[ÉLEVÉ] Extension sans permis démontrable

[ÉLEVÉ] Obligation de rénovation : label D au plus tard le 2031-03-12

+ 5 autres constats, détaillés dans les pages suivantes.

Plan d'action

Travaux	Priorité	Estimation
Inventaire d'amiante	**Élevée**	150 – 600 €
Régularisation urbanistique	**Élevée**	à chiffrer
Retrait ou gestion de l'amiante	**Élevée**	3–15 k€
Mise en conformité électrique	**Élevée**	1–7 k€
Nouveau contrôle électrique	**Moyenne**	150 – 300 €
Isolation de la toiture	**Moyenne**	4,8–12 k€
Vitrage	**Moyenne**	6–12 k€
Chauffage	**Moyenne**	3–8 k€
Budget indicatif cumulé		**18,1–54,9 k€**

+ 1 poste non chiffrable automatiquement La priorité reprend la gravité des constats à l'origine du poste. Ordres de grandeur hors TVA, pas un devis : demandez plusieurs devis.

À demander ou vérifier avant de signer

• Demandez le rapport d'inventaire, la localisation et une estimation des coûts de gestion ou de retrait.

• Demandez un devis de mise en conformité et discutez-en le coût dans la négociation du prix.

Rapport détaillé

Documents

• akte-demo.pdf → Acte de vente (confiance 100%)

• epc-demo.pdf → PEB / EPC (confiance 100%)

• asbest-demo.pdf → Attestation d'amiante (confiance 100%)

• keuring-demo.pdf → Contrôle électrique (confiance 100%)

Résumé du bien

construit en 1975 · PEB E · installation électrique non conforme · amiante signalé · extension de 32 m²

• Adresse : Voorbeeldstraat 12, 9000 Gent

• Région : Région flamande (indicatif, d'après le code postal 9000)

• Construction : 1975

• Superficie : 185 m² (akte-demo.pdf) · 240 m² (epc-demo.pdf) — valeurs différentes

• PEB / EPC : E (430 kWh/m²), valable jusqu'au 2034-01-01

• Installation électrique : Non conforme

• Amiante : Présence signalée

• Parcelle cadastrale : A 123/B

• Extension : 32 m²

Résumé établi à partir des champs lus dans les documents ; vérifiez chaque valeur dans sa source.

Chronologie du bien

• 1975 — Construction (akte-demo.pdf, p.1)

• 2000-05-05 — Contrôle électrique (keuring-demo.pdf, p.1)

• 2024-01-01 — PEB établi (epc-demo.pdf, p.1)

• 2026-02-01 — Attestation d'amiante (asbest-demo.pdf, p.1)

• 2026-03-12 — Acte (akte-demo.pdf, p.1)

• 2034-01-01 — Fin de validité du PEB (epc-demo.pdf, p.1) (!) à venir

Plan de rénovation — Détails et sources

1. Avant la signature — 150 – 600 €

• Inventaire d'amiante : 150 – 600 € (fourchette de marché)

Faire établir ou compléter l'inventaire par un expert certifié pour localiser et quantifier l'amiante avant de chiffrer les travaux.

• Régularisation urbanistique : À chiffrer par un professionnel (non estimable)

Vérifier les permis, régulariser l'extension ou clarifier l'infraction : honoraires d'architecte, taxes et éventuels travaux. Aucune estimation fiable sans analyse du dossier par l'architecte ou le notaire.

2. Sécurité et mise en conformité — 4,2–22,3 k€

• Retrait ou gestion de l'amiante : 3 000 – 15 000 € (hypothèse de travail)

Retrait ou confinement des matériaux amiantés (par exemple une toiture en amiante-ciment), évacuation comprise. Très variable selon la quantité et l'accessibilité ; ordre de grandeur publié pour l'amiante-ciment : 25 à 65 €/m² évacuation comprise.

• Mise en conformité électrique : 1 000 – 7 000 € (fourchette de marché)

Travaux pour rendre l'installation conforme, suivis d'un nouveau contrôle par un organisme agréé. Une remise aux normes légère coûte moins ; un recâblage complet d'une grande maison peut dépasser la fourchette. Le délai légal pour agir est à vérifier.

• Nouveau contrôle électrique : 150 – 300 € (fourchette de marché)

Faire contrôler à nouveau l'installation (rapport ancien ou travaux postérieurs au contrôle).

3. Amélioration énergétique — 13,8–32 k€

• Isolation de la toiture : 4 800 – 12 000 € (hypothèse de travail)

Isoler la toiture ou les combles, l'un des travaux les plus rentables pour le PEB ; à préciser par un audit énergétique. Hypothèse de travail construite sur des fourchettes publiées (isolation 20–100 €/m²), appliquée à la surface du bien ; pas un prix publié pour ce bien.

• Vitrage : 6 000 – 12 000 € (hypothèse de travail)

Remplacer le vitrage et les châssis par des vitrages performants ; à préciser par un audit énergétique. Hypothèse de travail : aucun prix au m² fiable n'a été trouvé pour les châssis. Demandez un devis à un menuisier ou un vitrier.

• Chauffage : 3 000 – 8 000 € (hypothèse de travail)

Remplacer ou moderniser le système de chauffage (chaudière performante, pompe à chaleur) ; à préciser par un audit énergétique. Hypothèse de travail, sans prix publié retenu : les devis varient fortement selon le système et le bâtiment. Vérifiez les aides de votre région.

Ordre de grandeur, pas un devis : fourchettes de prix de marché publiées (hors TVA, octobre 2026). Une TVA réduite de 6 % peut s'appliquer pour un logement de plus de 10 ans occupé par son propriétaire (à vérifier). Demandez plusieurs devis avant toute décision ou négociation.

Constats

[ÉLEVÉ] Amiante constaté ou suspecté — *Risque potentiel · Environnement* (pas encore validé)

Risque signalé par un document : à confirmer avec un professionnel.

L'attestation signale de l'amiante ou des matériaux suspects de contenir de l'amiante. Cela entraîne des coûts d'assainissement et des mesures de sécurité.

Recommandation : Demandez le rapport d'inventaire, la localisation et une estimation des coûts de gestion ou de retrait.

Source : asbest-demo.pdf, p.1 — « Er werd asbest aangetroffen in de dakbedekking. »

Règle ASB-PRESENT · VL-2026.1

[ÉLEVÉ] Installation électrique non conforme — *Risque potentiel · Technique* (pas encore validé)

Risque signalé par un document : à confirmer avec un professionnel.

Le rapport de contrôle signale des infractions. Lors d'une vente, l'acheteur doit mettre l'installation en conformité dans un délai légal (à vérifier : 18 mois).

Recommandation : Demandez un devis de mise en conformité et discutez-en le coût dans la négociation du prix.

Source : keuring-demo.pdf, p.1 — « aat 12, 9000 Gent Datum van keuring: 05/05/2000 Installatie niet conform. »

Règle ELEC-NONCONFORM · VL-2026.1

[ÉLEVÉ] Superficies différentes selon les documents — *Inférence · Urbanisme* (pas encore validé)

Divergence entre documents : à vérifier, ce n'est pas une preuve de non-conformité.

185 m² (akte-demo.pdf, p.1) contre 240 m² (epc-demo.pdf, p.1) : écart de 30 %. Les définitions (habitable ou utile) peuvent différer, mais une extension non autorisée est aussi possible.

Recommandation : Demandez les renseignements urbanistiques et comparez avec les plans autorisés.

Source : akte-demo.pdf, p.1 — « eldstraat 12, 9000 Gent. Kadastraal: sectie A nummer 123/B. Bewoonbare oppervlakte van 185 m². Bouwjaar 1975. »

Source : epc-demo.pdf, p.1 — « traat 12, 9000 Gent Energielabel: E Energiescore 430 kWh/m² Bruikbare vloeroppervlakte 240 m² Uitbreiding van 32 m² (achterbouw) Datum van opmaak 01/01/2 »

Règle X-SURFACE · VL-2026.1

[ÉLEVÉ] Extension sans permis démontrable — *Risque potentiel · Urbanisme* (pas encore validé)

Risque signalé par un document : à confirmer avec un professionnel.

Une extension ou une transformation est mentionnée, mais l'acte ne mentionne aucun permis d'urbanisme ou permis d'environnement.

Recommandation : Demandez le registre des permis et les plans autorisés ; envisagez une régularisation.

Source : epc-demo.pdf, p.1 — « E Energiescore 430 kWh/m² Bruikbare vloeroppervlakte 240 m² Uitbreiding van 32 m² (achterbouw) Datum van opmaak 01/01/2024 Geldig tot 01/01/2 »

Règle URB-EXT-NOPERMIT · VL-2026.1

[ÉLEVÉ] Obligation de rénovation : label D au plus tard le 2031-03-12 — *Action recommandée · Énergie* (pas encore validé)

Document ou vérification à demander.

En Flandre, l'acheteur d'un logement avec un PEB E (acte du 2026-03-12) doit atteindre au moins le label D dans les 5 ans (à vérifier auprès du notaire), soit au plus tard le 2031-03-12.

Recommandation : Chiffrez les travaux nécessaires avant de signer et intégrez-les au plan de financement.

Source : epc-demo.pdf, p.1 — « ummer 20240101-0001234 Adres: Voorbeeldstraat 12, 9000 Gent Energielabel: E Energiescore 430 kWh/m² Bruikbare vloeroppervlakte 240 m² U »

Source : akte-demo.pdf, p.1 — « VERKOOPAKTE Verleden op 12/03/2026 voor notaris Voorbeeld. Verkoper: Voorbeeld Verkoper Koper: »

Règle REN-DEADLINE · VL-2026.1

[MOYEN] Document manquant : attestation du sol (bodemattest) — *Action recommandée · Documentation* (pas encore validé)

Document ou vérification à demander.

En Flandre, obligatoire lors du transfert d'un terrain (à vérifier) ; elle indique le statut du sol de la parcelle.

Règle DOC-SOIL · VL-2026.1

[MOYEN] Mauvaise performance énergétique (étiquette E) — *Risque potentiel · Énergie* (pas encore validé)

Risque signalé par un document : à confirmer avec un professionnel.

Forte consommation d'énergie : prévoyez des coûts de rénovation importants et d'éventuelles obligations de rénovation pour l'acheteur en Flandre.

Recommandation : Faites établir une estimation de rénovation et renseignez-vous sur l'obligation de rénovation (étiquettes E/F).

Source : epc-demo.pdf, p.1 — « ummer 20240101-0001234 Adres: Voorbeeldstraat 12, 9000 Gent Energielabel: E Energiescore 430 kWh/m² Bruikbare vloeroppervlakte 240 m² U »

Règle EPC-POOR · VL-2026.1

[MOYEN] Rapport de contrôle de plus de 25 ans — *Risque potentiel · Technique* (pas encore validé)

Risque signalé par un document : à confirmer avec un professionnel.

Contrôle du 2000-05-05 ; un contrôle conforme reste valable 25 ans (à vérifier).

Recommandation : Demandez un nouveau contrôle.

Source : keuring-demo.pdf, p.1 — « che installatie (AREI) Adres: Voorbeeldstraat 12, 9000 Gent Datum van keuring: 05/05/2000 Installatie niet conform. »

Règle ELEC-OLD · VL-2026.1

[MOYEN] Aucun renseignement urbanistique dans l'acte — *Risque potentiel · Urbanisme* (pas encore validé)

Risque signalé par un document : à confirmer avec un professionnel.

L'acte ne mentionne ni renseignements urbanistiques ni permis (requis lors d'un transfert en Flandre).

Recommandation : Demandez les renseignements urbanistiques et le registre des permis au vendeur ou au notaire.

Source : akte-demo.pdf, p.1

Règle URB-NO-INFO · VL-2026.1

[MOYEN] Mise en conformité électrique au plus tard le 2027-09-12 — *Action recommandée · Technique* (pas encore validé)

Document ou vérification à demander.

L'installation est non conforme : l'acheteur dispose de 18 mois après l'acte du 2026-03-12 pour la faire contrôler à nouveau et la rendre conforme (RGIE, à vérifier), soit au plus tard le 2027-09-12.

Recommandation : Prévoyez les travaux et le nouveau contrôle avant cette date ; négociez leur coût dans le prix.

Source : keuring-demo.pdf, p.1 — « aat 12, 9000 Gent Datum van keuring: 05/05/2000 Installatie niet conform. »

Source : akte-demo.pdf, p.1 — « VERKOOPAKTE Verleden op 12/03/2026 voor notaris Voorbeeld. Verkoper: Voorbeeld Verkoper Koper: »

Règle ELEC-DEADLINE · VL-2026.1

Questions et actions par interlocuteur

Vendeur

• Demandez le rapport d'inventaire, la localisation et une estimation des coûts de gestion ou de retrait.

• Demandez un devis de mise en conformité et discutez-en le coût dans la négociation du prix.

• Demandez un nouveau contrôle.

• Prévoyez les travaux et le nouveau contrôle avant cette date ; négociez leur coût dans le prix.

Notaire

• Demandez les renseignements urbanistiques et comparez avec les plans autorisés.

• Demandez le registre des permis et les plans autorisés ; envisagez une régularisation.

• Chiffrez les travaux nécessaires avant de signer et intégrez-les au plan de financement.

• Faites établir une estimation de rénovation et renseignez-vous sur l'obligation de rénovation (étiquettes E/F).

• Demandez les renseignements urbanistiques et le registre des permis au vendeur ou au notaire.

Ce rapport est une aide à la lecture d'un dossier immobilier et ne constitue ni un avis juridique, notarial, architectural ou technique. Ses conclusions doivent être confirmées par un professionnel qualifié.