

CHECKLIST AUDIT TERRAIN



AU 01 JANVIER 2026

DEAL ARCHITECT SYSTEM™ | AethelRock

PROTOCOLE D'AUDIT — CADRE OPÉRATIONNEL

L'ERREUR À 20 000 €

L'immobilier est le seul secteur où des opérateurs non structurés engagent des centaines de milliers d'euros sur un biais émotionnel. En visite, le cerveau cherche le confort. Pendant qu'il évalue la couleur des murs, il ignore l'état de la toiture et les fissures structurelles de la façade.

Une peinture coûte 15 €/m². Une toiture ou une électricité hors normes : 20 000 €. La cosmétique est un détail. La structure est un verdict.

ON N'AUDITE PAS UNE DÉCO. ON AUDITE UN ACTIF.

PROTOCOLE BINAIRE

Sur le terrain, vous agissez comme un pilote avant le décollage. Chaque point est vérifié. Aucune place pour l'interprétation.

VALIDE (2)	Élément conforme. Poursuite de l'audit.
NEGO (1)	Fonctionnel mais date. Levier de négociation quantifiable.
STOP (0)	Défaut critique. Interruption immédiate de l'audit.

**RÈGLE ABSOLUE : Un seul STOP en Gros Œuvre = abandon immédiat de l'actif.
Aucune exception.**

FICHE D'IDENTITÉ DE L'ACTIF

A renseigner AVANT la visite. Données issues de l'annonce, du compromis ou du syndic.

ADRESSE / SECTEUR	
TYPOLOGIE & ÉTAGE	Type : _____ / Étage : _____
COPROPRIÉTÉ	Oui / Non Nb lots : _____
PRIX D'AFFICHAGE (FAI)	_____ €
TAXE FONCIÈRE	_____ € / an
CHARGES COPRO ANNUELLES	_____ € / an
DATE D'AUDIT	____ / ____ / _____

CASHFLOW CIBLE MINIMUM REQUIS : _____ € / mois (Avant Impôts) | Ce seuil définit votre standard d'acquisition.

COMMENT UTILISER CETTE CHECKLIST EN 5 ÉTAPES

Ce document est un outil operationnel. Il se lit une fois, puis s'utilise sur le terrain a chaque visite. Voici le protocole.

1

AVANT LA VISITE — Préparation (10 min)

Remplissez la Fiche d'Identite de l'Actif (page 1) avec les donnees de l'annonce. Définissez votre Cashflow Cible Minimum. Imprimez la checklist ou ouvrez-la sur tablette.

2

PENDANT LA VISITE — Audit terrain (30-45 min)

Parcourez les Parties 1, 2 et 3 dans l'ordre. Notez chaque critere : 2 (Valide), 1 (Nego) ou 0 (Stop). Si un seul STOP apparait en Gros Oeuvre, arretez immediatement. Ne discutez pas, ne negociez pas.

3

JUSTE APRÈS LA VISITE — Kill Switch (5 min)

Dans votre voiture ou au cafe d'en face. Remplissez l'Abaque des Travaux et le Kill Switch (page 6). Calculez le Prix Maximum Admissible et le Cashflow Previsionnel. Aucun delai : la decision est immediate.

4

SCORING & DÉCISION — Verdict (2 min)

Additionnez les scores par section (page 7). Identifiez la zone : Rouge (abandon), Orange (negociation), Verte (execution). Comparez votre cashflow au seuil cible.

5

VALIDATION FISCALE — Confirmation (post-visite)

Le cashflow calcule ici est AVANT fiscalite. Pour obtenir le cashflow Net Net definitif, passez les donnees dans le AethelRock Toolkit™ (simulation LMNP Reel, amortissements, SCI IS). Cette etape confirme ou invalide l'acquisition.

PRINCIPE FONDAMENTAL

Cette checklist mesure la viabilite brute de l'actif sur le terrain.

La validation fiscale definitive (LMNP Reel, amortissements, SCI IS) se fait via le AethelRock Toolkit™.

Les deux outils sont complementaires. L'un sans l'autre est incomplet.

PARTIE I — EXTERIEUR & IMMEUBLE

A. ENVIRONNEMENT — Scan 5 Minutes

CRITERE	VALIDE (2)	NEGO (1)	STOP (0)	NOTE
NUISANCES SONORES Circulation, rail, aerien	Calme absolu (impasse, voie secondaire)	Bruit modere (double vitrage suffisant)	Nuisances lourdes (rail, aerien, voie principale)	
SECURITE DU SECTEUR Evaluation diurne/nocturne	Securite confirmee (y compris de nuit)	Secteur correct, zones d'ombre limitees	Insecurite manifeste, zones degradees	
TRANSPORTS Accessibilite reseau	Station < 5 min a pied	Station 5-10 min (acceptable)	Station > 10 min (dependance vehicule)	
COMMERCE & SERVICES Maillage proximite	Tous commerces < 5 min a pied	Supermarche < 10 min	Aucun commerce de proximite	

B. COQUILLE — Structure de l'Immeuble

CRITERE	VALIDE (2)	NEGO (1)	STOP (0)	NOTE
FACADE Etat structurel	Etat conforme, propre	Usure normale (acceptable)	Fissures, ecaillage, intervention lourde	
TOITURE Couverture	Conforme, elements en place	Mousse, vieillissement visible	Affaissement, elements manquants	
PARTIES COMMUNES Securite, entretien	Porte securisee, escaliers propres	Date mais fonctionnel	Degradation, acces non securise	
COMPTEURS Eau, electricite, gaz	Tous individualises	Individualisation partielle	Compteurs collectifs (surcharge charges)	

PARTIE 2 — INTÉRIEUR DE L'ACTIF

A. GROS OEUVRE — Structure Porteuse

CRITERE	VALIDE (2)	NEGO (1)	STOP (0)	NOTE
MURS & PLANCHERS Alerte si < 1900	Plans, sains, zero fissure	Ancien, micro-fissures superficielles	Affaissement, fissures traversantes	
HUMIDITE Murs ext. + zones basses	Sec, aucune odeur, aucune trace	Condensation sur vitres, joints noircis	Moisissures, salpêtre, décollement	
MENUISERIES Performance thermique	Double vitrage PVC/Alu < 10 ans	DV ancien > 10 ans ou bois sain	Simple vitrage, bois détérioré	
PLAFONDS Intégrité structurelle	Conforme, aucune trace	Traces superficielles, reprise possible	Affaissement, infiltrations visibles	

INTERRUPTION OBLIGATOIRE : Un seul STOP dans cette section = abandon de l'actif. Les défauts structurels sont non-négociables.

B. FLUIDES — Installations Techniques

CRITERE	VALIDE (2)	NEGO (1)	STOP (0)	NOTE
ELECTRICITE Conformité NF C 15-100	Tableau récent, terre conforme	Tableau ancien (fusibles), propre	Fils apparents, absence de terre	
PLOMBERIE Réseau eau + ECS	Pression conforme, ECS récent	Robinetterie usée, évacuation lente	Fuites actives, canalisations corrodées	
CHAUFFAGE Type, âge, coût	Individuel récent < 10 ans	Ancien mais opérationnel	Collectif coût élevé ou HS	
VENTILATION VMC, extraction	VMC fonctionnelle, flux correct	Grilles présentes, VMC ancienne	Absence totale, air confiné	

PARTIE 3 — ADMINISTRATIF & COPROPRIÉTÉ

A. COPROPRIETE — Analyse de Gouvernance

CRITERE	VALIDE (2)	NEGO (1)	STOP (0)	NOTE
SYNDIC Type et efficacite	Benevole efficace ou Pro competent	Pro classique (cout standard)	Defaillance, absence, contentieux	
TRAVAUX VOTES PV d'AG (3 derniers)	Aucun travaux vote, carnet a jour	Travaux envisages (non votes)	Travaux votes non appeles	
CHARGES ANNUELLES Montant exact	< 1 000 €/an	1 000-2 500 €/an	> 2 500 €/an ou trajectoire haussiere	
FONDS TRAVAUX ALUR Obligatoire > 10 lots	Constituee, > 5% du budget	En cours de constitution	Inexistant ou sous- provisionne	
APPELS DE FONDS Exceptionnels	Aucun en cours ni prevu	Vote < 5 000 €	Vote > 5 000 € ou imprevu	
IMPAYES COPRO Taux recouvrement	< 5% des coproprietaires	5-15% (surveillance active)	> 15% (risque procedure collective)	
VACANCE IMMEUBLE Taux inoccupation	< 10% des lots	10-20% (signal de marche)	> 20% (immeuble en difficulte)	
LITIGES Contentieux en cours	Aucun	Litiges mineurs regles	Procedure judiciaire active	

La copropriete est la premiere cause de destruction de valeur patrimoniale.
Avant toute acquisition : **dette collective, travaux votes, impayes, solvabilite du syndic.**

B. DIAGNOSTIC ENERGETIQUE — Impact Reglementaire & Financier

CRITERE	VALIDE (2)	NEGO (1)	STOP (0)	NOTE
DPE Classe energetique	Classe A-D (aucune contrainte)	Classe E (travaux recommandes)	Classe F-G (interdiction de location)	
GES Emission carbone	Classe A-C	Classe D-E	Classe F-G	

CLASSE	STATUT LOCATION	ECHEANCE	COUT MISE EN CONFORMITE
A - D	Autorise	—	0€
E	Autorise (horizon 2034)	01/01/2034	5 000 — 15 000 €
F	Interdit	01/01/2028	15 000 — 30 000 €
G	Interdit	01/01/2025	25 000 — 50 000 €

Echeances et statuts selon reglementation en vigueur a date d'edition. Verifiez les eventuelles evolutions legislatives avant toute decision.

DPE F ou G : le cout de renovation energetique doit etre integre dans le prix d'offre. Si la renovation depasse la valeur de marche, l'actif est non-eligible.

C. POTENTIEL — Creation de Valeur

CRITERE	VALIDE (2)	NEGO (1)	STOP (0)	NOTE
AGENCEMENT Modularite des cloisons	Modulable (creux, non porteur)	Semi-porteur (IPN necessaire)	Fige (porteurs, beton banche)	
EXTENSION Combles, grenier, annexes	Amenageables (H > 1m80, acces)	Difficile (hauteur faible, acces contraint)	Non exploitables (fermette industrielle)	

PARTIE 4 — MARCHÉ LOCATIF

L'audit technique ne suffit pas. Un actif sain dans un marché atone reste un mauvais investissement. Cette section quantifie la demande locative réelle du secteur.

A. INDICATEURS DE MARCHÉ

LOYER MÉDIAN DU SECTEUR	_____ € / mois (source : _____)
LOYER ESTIMÉ DE L'ACTIF	_____ € / mois
ÉCART vs MÉDIAN	_____ % (+ = au-dessus — = en-dessous)
RENDEMENT BRUT ESTIMÉ	Loyer x 12 / Prix FAI = _____ %
NB ANNONCES SIMILAIRES ACTIVES	_____ (SeLoger, LeBonCoin, PAP)
DÉLAI MOYEN DE RELOCATION	_____ jours (source : agence ou portail)
PROFIL LOCATAIRE CIBLE	Etudiant / Jeune actif / Famille / Cadre en mobilité / Saisonnier

LECTURE RAPIDE :

- Loyer estime > median + peu d'annonces + delai < 30 jours = marche tendu. Signal positif.
- Loyer estime < median + nombreuses annonces + delai > 60 jours = marche detendu. Prudence.
- Rendement brut < 6% en province ou < 4% a Paris = exiger une decote proportionnelle.

B. SOURCES DE DONNÉES RECOMMANDÉES

LOYERS	SeLoger, LeBonCoin, Locservice, Observatoires locaux des loyers
TRANSACTIONS	DVF (app.dvf.etalab.gouv.fr) — donnees notariales gratuites
TENSION LOCATIVE	Agence locale (demander le delai moyen de relocation)
VACANCE	INSEE, observatoire local, agence immobiliere

ABaque DES TRAVAUX — QUANTIFICATION DE LA DECOTE

Chaque actif a un prix affiche. Rarement son prix reel. Cet outil quantifie l'ecart et transforme chaque defaut constate en levier de negociation chiffre.

A. ENVELOPPE GLOBALE (Estimation au m²)

NIVEAU	PERIMETRE	COUT/M ²	SURFACE	TOTAL
LEGER	Peinture, sols	200 €/m ²	_____ m ²	_____ €
MOYEN	Cuisine + Elec + Amenagement	450 €/m ²	_____ m ²	_____ €
LOURD	Restructuration : SdB, cloisons, fluides	800 €/m ²	_____ m ²	_____ €

B. PANIER UNITAIRE — Postes Specifiques

POSTE	COUT UNITAIRE	QTE	SOUS-TOTAL
MENUISERIES	600 €/unite (400-800)	Qte: _____	_____ €
SALLE DE BAIN	4 000 €/piece (3-5K)	Qte: _____	_____ €
CUISINE EQUIPEE	4 000 €/piece (3-5K)	Qte: _____	_____ €
TABEAU ELECTRIQUE	4 000 €/forfait (3-5K)		_____ €
ISOLATION INTERIEURE	80 €/m ² (60-120)	_____ m ²	_____ €
CONFORMITE DPE F/G	Selon classe (cf. page 5)		_____ €

KILL SWITCH — VERDICT FINAL

A renseigner immédiatement après la visite. Aucun délai de réflexion

CALCUL DU PRIX MAXIMUM ADMISSIBLE

1. PRIX D’AFFICHAGE (FAI)	_____ €
2. TOTAL TRAVAUX (A + B)	(-) _____ €
3. MISE EN CONFORMITE DPE	(-) _____ €
4. MARGE DE SECURITE (10%)	(-) _____ €
PRIX MAXIMUM ADMISSIBLE	= _____ €

CASHFLOW PRÉVISIONNEL (avant fiscalité)

1. LOYER ESTIME (Hors Charges)	_____ € / mois
2. MENSUALITE CREDIT	(-) _____ € / mois
3. CHARGES & TAXES (mensualisées)	(-) _____ € / mois
CASHFLOW AVANT IMPOTS	= _____ € / mois
EFFORT D’ÉPARGNE RÉEL	= _____ € / mois (si CF négatif)

Cashflow négatif avant impôts = effort d’épargne mensuel à provisionner.

Attention : le régime LMNP Reel (amortissements) ou la SCI IS peuvent neutraliser partiellement ou totalement la fiscalité.

Validation finale à confirmer via le **AethelRock Toolkit™** (simulation fiscale incluse).

SCORING & MATRICE DE DECISION

SECTION	CRITERES	MAX	SCORE
1. Environnement	4	8	----- / 8
2. Coquille	4	8	----- / 8
3. Gros Oeuvre	4	8	----- / 8
4. Fluides	4	8	----- / 8
5. Copropriete & Admin	8	16	----- / 16
6. DPE + Potentiel	4	8	----- / 8
TOTAL	28	56	----- / 56

MATRICE DE DECISION

ZONE	SCORE	PROFIL DE L'ACTIF	DIRECTIVE
ZONE ROUGE (NO-GO)	< 28	Defaut structurel Copro en faillite Impayes > 15% CF non redressable	ABANDON.
ZONE ORANGE (NEGO)	28-42	Actif sain, cosmetique datee Travaux quantifiables DPE F renovable	NEGOCIEZ. Utilisez l'Abaque.
ZONE VERTE (EXECUTION)	43-56	Emplacement prime Aucune intervention lourde Cashflow immediat	EXECUTEZ. Offre au prix.

VERDICT D'AUDIT

CLASSIFICATION	ROUGE / ORANGE / VERTE
CASHFLOW vs CIBLE	_____ €/mois vs _____ €/mois cible
EFFORT D'EPARGNE REEL	_____ €/mois (si cashflow negatif)
PRIX MAXIMUM ADMISSIBLE	_____ €
CASHFLOW AVANT IMPOTS	+/- _____ € / mois
VERDICT	ABANDONNER / NEGOCIER / EXECUTER

Validation fiscale definitive (Net Net) a confirmer via le **AethelRock Toolkit™** avant toute offre engageante.

Deal Architect System™ | AethelRock™ | Diffusion restreinte