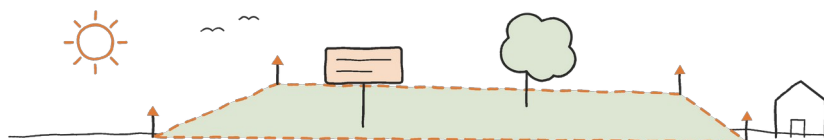


CONSEILS ACQUISITIFS POUR CHOISIR SON TERRAIN À BÂTIR LES BONNES QUESTIONS À SE POSER



Un terrain vous plaît ? **Au-delà du coup de cœur et d'une belle photo**, prenez le temps de vous poser les bonnes questions. Les réponses peuvent **modifier considérablement la valeur du terrain** et la faisabilité de votre projet.

Cette fiche mémo vous accompagne lors de vos visites et premières démarches. Elle ne remplace ni l'encadrement juridique de votre **notaire**, ni l'avis de nos **experts immobiliers**.



1. CE QUE VOUS VOYEZ SUR PLACE

Lors de la visite, observez le terrain et ses abords.

- Comment le terrain est-il **accessible** ? Avez-vous pu vous garer à proximité ?
- Le terrain est-il **libre d'occupation** ? Est-il **délimité** (bornes, clôtures, haies) ?
- Quelle est son **orientation** ? L'**ensoleillement** est-il complet, à toute heure ?
- Quelle est la **vue** : à l'avant, à l'arrière, depuis un futur 1er étage ? Les fenêtres d'un voisin donnent-elles sur le terrain ?
- Quelle est la **pente** du terrain ? Le sol est-il **spongieux** ou humide ?
- Le terrain est-il encombré ou **arboré** ? Quelles essences d'arbres ? Des arbres ou haies remarquables ?
- Les **constructions voisines** sont-elles importantes ? Similaires à votre projet ?
- Y a-t-il une **ligne haute tension** ou une conduite de gaz à proximité ? À quelle distance ?
- Voyez-vous des **déchets**, des **remblais** ou des traces de polluants (huiles, bidons...) ?

ASTUCES & CONSEILS

- ✓ **Le nom de la rue est un indice** : rue de l'Étang, du Ruisseau, du Marais... peut trahir une zone naturellement humide.
- ✓ **Regardez les champs et les pentes autour** : s'ils descendent vers le terrain, l'eau y ruissellera lors de fortes pluies.
- ✓ **Méfiez-vous d'un relief qui change brusquement** : un terrain plat entouré de parcelles en pente peut cacher un remblai.

NOUS TROUVER

Avenue Reine Astrid 16
B-1300 Wavre
Tél. 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



2. CE QUE LES DOCUMENTS DISENT

Demandez au vendeur et à votre notaire les informations suivantes.

- Quelle est la **superficie exacte** ? Au cadastre ? Suivant l'acte d'achat du vendeur ? Existe-t-il un **plan de mesurage** ?
- Les **limites** ont-elles été **bornées** par un géomètre-expert ?
- Existe-t-il des **servitudes** : de passage, d'écoulement des eaux, d'impétrants (canalisations, câbles) ? D'autres ?
- Le vendeur a-t-il déjà demandé un **certificat d'urbanisme** ou un **permis d'urbanisme** ? Avec quel résultat ?
- Un **essai de sol** a-t-il été réalisé ? Le terrain a-t-il été **remblayé** ? A-t-il déjà été **inondé** ?
- Y a-t-il une **source** ou une **nappe phréatique** connue ? Les voisins ont-ils des caves ?
- Le terrain est-il **loué** (bail à ferme sur une parcelle agricole) ?
- **Qui est le vendeur** ? S'il passe par un intermédiaire, celui-ci est-il un professionnel agréé ?

ASTUCES & CONSEILS

- ✓ **Faites estimer le terrain avant de faire offre.** Pente, remblai, servitudes, contraintes urbanistiques ou coûts de raccordement : chaque réponse obtenue influence sa valeur réelle. Une estimation objective vous permet de négocier au juste prix.



3. CE QUE L'ENVIRONNEMENT ET LE VOISINAGE RÉVÈLENT

- Comment est l'**environnement proche** ? Y a-t-il des tensions avec le voisinage immédiat ?
- Y a-t-il des **nuisances sonores** possibles : autoroute, chemin de fer, aéroport, salle de fête, aboiements... ?
- La **voirie** peut-elle gêner : ralentisseur, arrêt de bus devant le terrain, trafic intense ?
- Y a-t-il des **nuisances olfactives** : ferme, élevage, station d'épuration, décharge ?
- D'autres **projets** sont-ils prévus à proximité : lotissement, zone d'activité, **éolienne** ?

ASTUCES & CONSEILS

- ✓ **Le terrain parfait est sans doute déjà vendu !** Classez vos critères et privilégiez vos points essentiels.
- ✓ Intégrez au budget les **frais annexes** : raccordements, terrassement, essai de sol, frais d'acte.



4. CE QUE L'URBANISME PERMET

Renseignez-vous auprès du service urbanisme de la commune.

- Le terrain est-il en **zone constructible** au plan de secteur ?
- Fait-il partie d'un **permis d'urbanisation** (ancien « lotissement ») ? Quelles en sont les **prescriptions** ? Le terrain est-il divisible ?
- Quelles **règles communales** s'appliquent : implantation, gabarit, toiture, matériaux ?
- Pouvez-vous **construire partout** sur le terrain ? Quels **reculs** avant, arrière et latéraux sont exigés ?
- Devez-vous construire en **mitoyenneté** ? Un **rachat de mitoyenneté** est-il à prévoir ?
- Pourrez-vous y exercer une **profession libérale** ? Y créer **plusieurs logements** ?
- Le terrain est-il situé en **zone inondable** ou sur un axe de ruissellement ?
- Est-il repris à la **Banque de données de l'état des sols** (BDES) ?
- Le sous-sol présente-t-il des risques connus : **karst**, anciennes carrières ou puits de mine ?
- Quels **équipements** passent en voirie : eau, électricité, gaz, égout, fibre ? De quel côté de la rue ?
- En l'absence d'égout, une **station d'épuration individuelle** sera-t-elle imposée ?

ASTUCES & CONSEILS

- ✓ **Ne laissez pas passer l'opportunité, mais protégez-vous.** Faites offre sous **condition suspensive** d'obtention du permis d'urbanisme, après avoir consulté le service urbanisme de la commune. Vous réservez le terrain sans prendre le risque qu'il soit finalement inconstructible.



5. COMMENT VOUS Y ACCÉDEZ AU QUOTIDIEN

- À quelle distance sont les **commerces**, les **écoles** et vos **loisirs** habituels ?
- À quelle distance sont la **gare** (avec parking ?) et les **accès autoroutiers** ?
- À quelle distance sont les **pôles d'emploi** et centres d'affaires ?

Nos experts réalisent l'évaluation de tout type de biens immobiliers, terrains compris, et sont à votre disposition pour vous assister – www.expertsnicolai.be

LISTE DE QUESTIONS NON EXHAUSTIVE • CONSULTEZ VOTRE NOTAIRE POUR L'ENCADREMENT JURIDIQUE DE TOUTE TRANSACTION