

CHECK LIST ACHAT TERRAIN POUR PARTICULIERS ***(Terrain à bâtir résidentiel)***

Vous souhaitez acheter un terrain à bâtir ?

Voici une liste des 1^{ères} questions et points de vigilance à surveiller avant de vous engager.

Recommandations préalables :

Consulter votre Notaire habituel pour l'encadrement juridique et légal de toute transaction immobilière. Ces premières questions ne remplaceront pas l'avis et l'encadrement d'un de nos experts immobiliers. Les réponses à ces différentes questions peuvent impacter considérablement la valeur du terrain.

CARACTERISTIQUES PREMIERES APPARENTES DU TERRAIN :

Comment le terrain est-il accessible ? Avez-vous pu vous garer à proximité ?

Le terrain est-il libre ? Le terrain est-il délimité ?

Quelle est l'orientation du terrain ?

L'ensoleillement est-il complet ? À toute heure ?

Le terrain est-il encombré ? Arboré ? Quelles essences d'arbres ?

Quelle est la vue ? Avant, arrière, au niveau du 1^{er} étage ?

Les fenêtres d'un voisin donnent-elles vue sur votre terrain ?

Quelle est la déclivité du terrain ?

Le terrain est-il spongieux ?

Y a-t-il des constructions voisines importantes ? Sont-elles similaires à mon projet ?

Y a-t-il une ligne haute tension proche ? A quelle distance ?

Y a-t-il des déchets ? Des traces de polluants (huiles, bidon,...) ?

CARACTERISTIQUES PREMIERES RENSEIGNEES TERRAIN :

Y a-t-il un certificat d'urbanisme disponible ?

Quelle est sa superficie exacte ? Au cadastre ? Suivant l'acte d'achat du vendeur ?

Existe-t-il des servitudes ? Des servitudes de passage ? D'impétrants ? Autres ?

Le vendeur ou ancien propriétaire a-t-il déjà demandé un permis d'urbanisme antérieurement ?

Le vendeur a-t-il fait un essai de sol ? Y a-t-il eu des inondations ? Le terrain a-t-il été remblayé ?

Y a-t-il une source ou nappe phréatique connue ? Les voisins ont-ils des caves ?

Qui est le vendeur du terrain ? Si intermédiaire pour le vendeur, est-il professionnel ?

PREMIERES INFORMATIONS URBANISTIQUES :

- Le terrain est-il en zone constructible ?
- Le terrain est-il repris en zone inondable ? Sismique ?
- Le terrain est-il repris à l'inventaire des terrains pollués ?
- Le terrain fait-il partie d'un lotissement ? Est-il divisible ?
- Quelles sont les impositions urbanistiques attendues ? Prescriptions du lotissement ?
- Pouvez-vous y exercer une profession libérale ? Vous souhaitez plusieurs logements ?
- Pouvez-vous construire partout sur le terrain ?
- Quel gabarit d'immeuble est-il possible de construire ?
- Devez-vous construire en mitoyenneté ? Y a-t-il un rachat de mitoyenneté ?
- Quels sont les alignements avant, arrière et latéraux manifestement possibles ?
- Quels sont les équipements en voirie (gaz, eau, électricité, égouts, aqueduc,..) ? De quel côté ?

PREMIERES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENT SOCIAL :

- Comment est l'environnement social proche ?
- Y a-t-il des nuisances sonores possibles (autoroute, aboiements,...) ?
- Y a-t-il un chemin de fer proche ? Quelle est la nature et l'intensité du trafic ?
- Y a-t-il des risques de nuisances liées à la voirie (ex : ralentisseur, arrêt bus devant le terrain) ?
- Y a-t-il des risques de nuisances olfactives (décharges, ferme, etc...)

- Y a-t-il des Centres d'activités ou de détente sonores proches (ULM, parc d'attraction,...) ?
- Y a-t-il d'autres projets de lotissements ou constructions proches ?
- Y a-t-il un projet d'éolienne prévu à proximité ?
- Y a-t-il des tensions avec le voisinage immédiat ?

FACILITES & TRANSPORTS DISPONIBLES :

- A quelles distances sont les premiers commerces & centre commercial ?
- A quelles distances sont les écoles ? Université ? Centre d'apprentissage ?
- A quelles distances sont vos centres de loisirs habituels ? Vos connaissances ?

- A quelles distances sont les réseaux et nœuds autoroutiers ?
- A quelle distance est la gare ? Dispose-t-elle d'un parking ?
- A quelles distances sont les Centres d'affaires et pôles d'emplois ?

*Ceci est une liste non exhaustive !
Le terrain parfait est sans doute déjà vendu, privilégiez vos points essentiels*

Nos Experts sont également disponibles pour vous aider à faire les bons choix au bon prix

www.expertsnicolai.be