

# Bien choisir son terrain

Pour conforter votre acquisition, voici quelques conseils



Frédéric Lemaire, Expert chez FLEXIS, [info@expertimmobilier.be](mailto:info@expertimmobilier.be)

## 1. Ne pas commencer par la ou il faudrait finir

Bien évidemment comme dans chaque transaction, il incombe de vous assurer du budget à ne pas dépasser, une visite chez le banquier s'impose donc. Il faut tenir compte aussi des éventuels frais de mesurage, d'étude de sol, de voirie et les honoraires d'architecte. Par sécurité, on provisionnera également un supplément de l'ordre de 10 %.

## 2. Le terrain

N'hésitez pas à visiter plusieurs terrains avant de vous décider. Faites vous accompagner de votre architecte. Votre architecte pourra répondre à une série de questions notamment techniques. Orientation ? Déclivité ? Constructible ? Y a-t-il une étude de sols existante ? fait il partie d'un lotissement.....

## 3. Les environs

L'environnement de votre terrain compte tout autant. Il ne faut pas sous-estimer. Nouvelle distance pour vous rendre au travail ? Commodités d'accès aux commerces, écoles, institutions, loisirs.....

## 4. La valeur intrinsèque

L'estimation de la valeur du terrain passe notamment par l'exactitude de la superficie annoncée par le vendeur. En cas de doute sur ce point (absence d'extrait cadastral, de procès-verbal de mesurage, de bornes, etc..), on n'hésitera pas à faire appel aux services d'un géomètre expert pour effectuer un mesurage. Ensuite en consultant les outils médias, vous pourrez vous faire une bonne idée de la valeur approximative. N'hésitez pas à vous faire conseiller par votre expert immobilier.

## 5. L'architecte

C'est votre partenaire pour cette belle aventure, il a un véritable devoir de conseil vis-à-vis de son client et doit de toute façon légalement intervenir. Alors pourquoi ne pas faire appel à ses services dès la recherche du terrain ? Si l'on ne connaît aucun architecte, l'Ordre des Architectes tient à votre disposition la liste de ceux qui sont installés dans votre province ([www.ordredesarchitectes.be](http://www.ordredesarchitectes.be)).

## 6. Vous avez un doute ?

Si l'on a jeté son dévolu sur un terrain sur lequel plane une incertitude (absence de pollution, certificat d'urbanisme à produire par le vendeur, résultat d'étude de sol, absence de servitudes, obtention du crédit hypothécaire etc.), on n'hésitera pas à proposer de s'engager sous la condition suspensive de la levée de cette incertitude.

## 7. Faites un dossier

On demandera au vendeur tous les documents officiels qui concernent le terrain (titre de propriété, extrait cadastral, avertissement extrait de rôle etc.). Cela ne pourra que renforcer la sécurité juridique de l'opération et parfois éviter la découverte ultérieure de mauvaises surprises, comme des surcoûts, un problème de mitoyenneté ou de servitude.

## 8. Servitude et mitoyenneté

Le terrain peut être grevé d'une servitude, source de moins-value. C'est une charge imposée à un bien immobilier, appelé fonds servant, qui appartient à une personne pour l'usage et l'utilité d'un autre bien immobilier, appelé fonds dominant, propriété d'une autre personne. A titre d'exemple, la servitude de passage qui permet à un voisin de passer sur votre terrain. Quant à la mitoyenneté, elle doit parfois être rachetée au propriétaire voisin pour permettre la construction. C'est une propriété commune, accessoire et forcée, des clôtures, haies et murs qui séparent deux biens immobiliers appartenant à des propriétaires différents.

## 9. L'urbanisme

Une visite au service urbanistique de la commune ou ville concernée pourra parfois éviter un drame. Le terrain est-il vraiment à bâtir ? N'est-il pas en voie d'expropriation ? Un projet immobilier indésirable n'est-il pas prévu à proximité de votre future construction ? N'existe-t-il pas des servitudes urbanistiques sur le sol (exemple de la ligne à haute tension) ou sous le sol (canalisations de gaz, passage de câbles à usages divers, etc.) ?

## 10. L'entreprise

Différentes formules existent sur le marché. Citons celle de l'entreprise générale qui fait appel aux services des différents corps de métier, celle des entreprises séparées, dans laquelle c'est le maître d'ouvrage (celui qui fait construire) qui va choisir les corps de métier, celle de la « clé sur porte ». Dans cette dernière formule, le choix de l'entrepreneur et des corps de métier est confié à une entreprise. Sans entrer dans les détails, selon le choix de la formule, le maître de l'ouvrage sera plus ou moins bien protégé, notamment par la loi Breyné

## 11. Le coordinateur de sécurité

Il faut tenir compte du coordinateur de sécurité dans l'établissement de son budget. Depuis plusieurs années, dès qu'un chantier de construction ou de rénovation requiert la présence de plus de deux entrepreneurs présents, simultanément ou de manière successive, on doit faire appel à un coordinateur de sécurité. Ses honoraires sont libres et oscillent généralement entre 1 et 1,5%.

## 12. Des assurances spécifiques

Faire construire, c'est nécessairement faire appel à plusieurs intervenants, qui est responsable en cas de sinistre ? Pour éviter ces risques il existe sur le marché une assurance appelée T.R.C. (l'assurance « Tous risques chantiers) et une assurance de responsabilité décennale. Cette dernière sort ses effets à la réception provisoire, jusqu'à l'expiration du délai de garantie décennale (délai de dix années endéans lequel le maître de l'ouvrage peut se retourner contre l'architecte et/ou l'entreprise en cas de malfaçons, vices, etc.).