



Mon 1^{er} achat immobilier

1 Déterminez votre budget avant d'entamer vos recherches

- Revenu mensuel : €
- Dépenses moyennes par mois : €
- Fonds propres disponibles : €
- Montant (fonds propres) que je suis prêt-e à investir dans l'achat de mon bien immobilier : €
- Montant que je suis prêt-e à rembourser mensuellement : €

2 Déterminez le type de bien que vous souhaitez acheter

- Type d'habitation :
Villa Maison Appartement Studio
- État du bien :
Nouvelle construction Habitation prête à emménager
Habitation à rafraîchir Habitation à rénover en profondeur
- Je suis prêt-e à effectuer moi-même les travaux : Oui / Non
- Je recherche : Moi-même Via une agence immobilière
- Surface habitable : Taille du terrain :
- Situation : En ville En périphérie d'une ville Dans un village
- Nombre de chambres à coucher : Nombre de salles de bains :
Et aussi : Garage Cave Grenier Autre
- Avec : Terrasse Jardin Terrasse et jardin / Nombre de m²

CONSEIL



Portez une attention particulière aux indicateurs du certificat de performance énergétique (PEB). Ceux-ci donnent en effet une bonne estimation de l'efficacité énergétique d'une habitation et des besoins de rénovation éventuels.

Anticipez suffisamment, car les normes énergétiques sont de plus en plus strictes :

<https://www.beobank.be/fr/particulier/blog-conseils/performance-energetique-des-regles-plus-strictes>

- Connaissez-vous le score PEB du bien ?
- Quels travaux souhaitez-vous réaliser pour améliorer la performance énergétique ? Pour en savoir plus, lisez [notre article](#) sur la rénovation énergétique et utilisez notre [checklist sur la rénovation](#).
- Quel budget allez-vous allouer à ces travaux ?
- Vous achetez un bien immobilier en Flandre avec un score PEB E ou F ? Sachez que, à partir de 2023, toutes les maisons et tous les appartements achetés avec un score E ou F doivent être rénovés afin d'obtenir un score D ou meilleur ; et ce, dans les 5 ans qui suivent l'achat, c'est-à-dire pour 2028.
- Saviez-vous que vous pouvez demander diverses primes ? Pour de plus amples informations, rendez-vous sur les sites internet des trois régions du pays :
 - Wallonie : <https://energie.wallonie.be>
 - Bruxelles : <https://renolution.brussels/fr>
 - Flandre : <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen>

3 Éléments à prendre en considération lors de vos recherches

CONSEIL



Vérifiez l'orientation de la maison avec l'application 'boussole' de votre smartphone.

- Considérez également : l'orientation de l'habitation (pour la lumière du jour à l'intérieur et l'ensoleillement du jardin), la superficie totale, les dimensions du terrain, l'état de l'habitation, etc.
- Promenez-vous dans le quartier et la rue, à divers moments de la journée ou de la semaine. Vous évalueriez mieux l'animation et les nuisances sonores des véhicules, des voisins ou des avions.

CONSEIL



Prêtez attention aux détails : testez le fonctionnement des toilettes, faites couler les robinets et vérifiez l'état de la boîte à fusibles. Prenez des notes et des photos durant votre visite.

- Des travaux sont-ils nécessaires ?

- Ai-je le budget suffisant pour les travaux ? Oui / Non

Consultez aussi notre [checklist rénovation](#)

Posez-vous une série de questions complémentaires

Le bien correspond à vos attentes ? Dans ce cas, posez-vous encore les questions suivantes pour vous assurer de ne rien oublier.

- Le score énergétique du bien est-il satisfaisant ? Oui / Non

- La distance domicile-travail est-elle réaliste ? Oui / Non

- Pouvez-vous éviter les embouteillages ? Oui / Non

- Y a-t-il des écoles à proximité ? Oui / Non

- Y a-t-il assez de places de parking ? Oui / Non

Si non, quelle est la politique de stationnement dans la rue ou le quartier ?

- Le quartier est-il bien desservi par les transports en commun ? Oui / Non

- Envisagez-vous d'avoir des animaux domestiques à l'avenir et y a-t-il de la place pour eux ?

Oui / Non

CONSEIL



Lors d'une visite, essayez d'emmener avec vous un professionnel ou quelqu'un qui s'y connaît en bâtiments.

Points forts de l'habitation

Points faibles de l'habitation

4 Contactez un notaire et le service de l'urbanisme de la commune

Un notaire vous donnera des conseils et toutes les informations dont vous avez besoin.

Le vendeur vous a-t-il fourni toutes les informations (titre de propriété, certificat PEB, certificat de conformité et preuve de contrôle de l'installation électrique, dossier d'intervention ultérieure (DIU), plan, extrait cadastral, certificat amiante (Flandre), etc.) avant que vous ne fassiez une offre ?

Demandez les informations urbanistiques auprès de l'administration communale

Pour éviter tout problème, contactez directement le service de l'urbanisme de la commune. Vous pourrez ainsi comparer les informations disponibles et visiter plusieurs fois le bien, éventuellement avec l'aide d'experts en construction (architecte, géomètre, etc.).

5 Vous êtes prêt-e à faire une offre ?

- **Ma marge de négociation est de :**
- **Mon offre comporte au moins les éléments suivants :**
 - Nom de l'acheteur
 - Adresse du bien
 - Montant de l'offre
 - Durée de validité de l'offre
 - Description du bien
- Conditions suspensives :
 - Obtention d'un crédit
 - Absence d'infractions urbanistiques

CONSEIL



Ne vous lancez pas à la légère, car une offre acceptée est contraignante.

- Lorsqu'une offre faite comporte tous les éléments essentiels et qu'elle est acceptée par le propriétaire du bien, la vente est définitive. Toutefois, pour vous prémunir contre un imprévu, il est possible de prendre une option ou d'ajouter à l'offre une condition suspensive.
- Votre notaire peut vous aider à préparer l'offre et à assurer le bon déroulement de la procédure de vente.

Besoin d'un crédit hypothécaire ?*



Faites une simulation de votre prêt en ligne.

Prenez le temps de discuter de votre projet avec un spécialiste et déterminez ensemble la solution la plus adaptée. **Prenez rendez-vous**



Vous planifiez des rénovations ?

Consultez notre **checklist sur la rénovation**

* Crédit hypothécaire, sous réserve d'acceptation de votre dossier et d'accord mutuel.