



Acquisitions immobilières ou foncières

Checklist: aide pour les démarches et vérifications à faire avant d'acheter

J'achète un appartement, une maison ou un terrain ?



Avant de signer essayez d'obtenir du vendeur une réservation de 8 à 10 jours de sorte de pouvoir obtenir les informations ou entreprendre les vérifications indispensables.

Obligations avant-vente

CECB¹ - Certificat Energétique Cantonal des Bâtiments



Frais supplémentaires

Frais de notaire et droits de mutation²



Mise en séparatif des eaux³



Contrôle OIBT (électricité)⁴



Recommandations de contrôle

Situation de l'environnement bâti⁵



Orientations (soleil, vent, bruite et odeurs) et vue



Projection d'ombres (gestion thermique et futures installations solaires?)



Possibilités légales et technique de construire et/ou transformation⁶



Contraintes LAT⁷



Obligations avant travaux

Diagnostic amiante – cantonal^{8a}



Diagnostic polluants (PCB, HAP, radon, métaux dans les peintures) – fédéral^{8b}

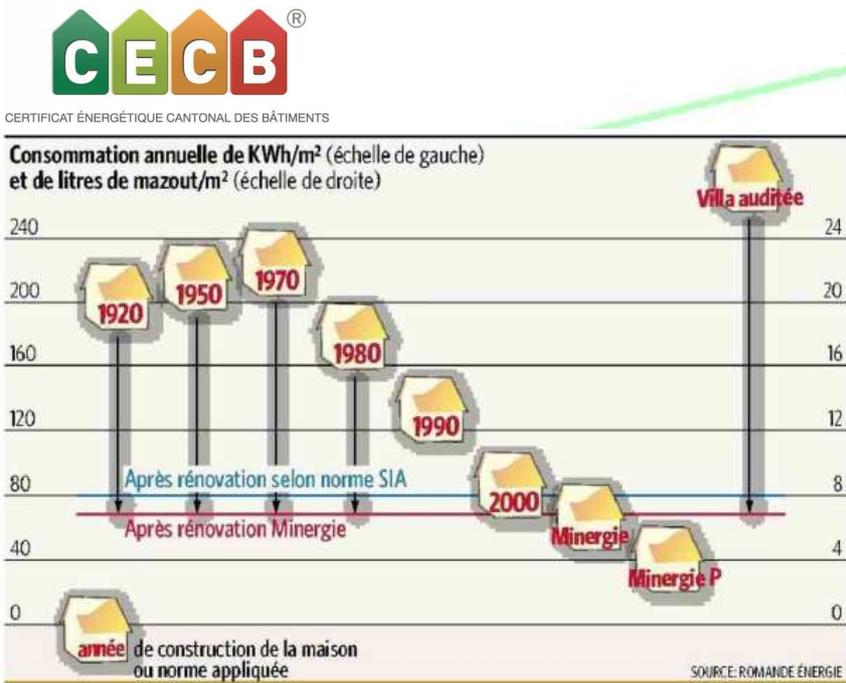


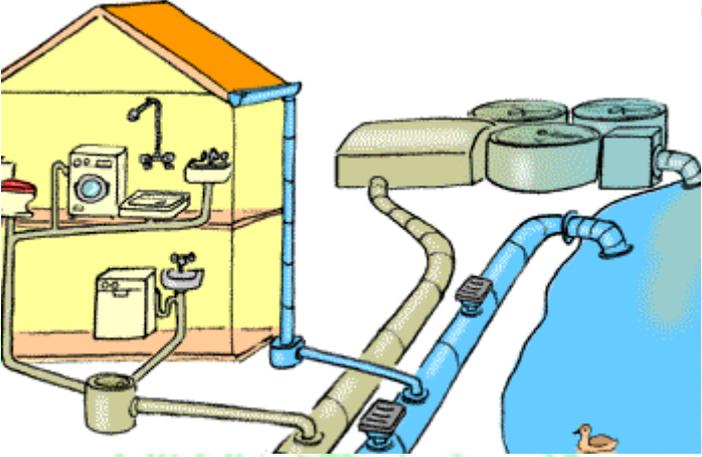
Concept ventilation⁹



FJ Consultings Sàrl est le partenaire des privés et des particuliers en matière d'expertise des polluants du bâtiment ainsi que sur de nombreux autres aspects techniques et administratifs et peut avec le concours de ses partenaires vous assister tout particulièrement sur la réalisation des diagnostics obligatoires, mais aussi vous conseiller sur ceux qui sont recommandés.

Notre présence depuis de nombreuses années sur le marché immobilier romand nous permet aussi de vous conseiller sur tous les points évoqués dans cet aide-mémoire.

A contrôler:	Qui d'autre peut aider ?
<p>1 CECB: La révision de la loi sur l'énergie a introduit dès le 01.01.2017 l'obligation d'établir un audit énergétique, sous la forme du certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) aux frais du propriétaire, lors de la vente d'un bâtiment d'habitation. Un audit énergétique, toujours sous la forme d'un CECB, doit également être réalisé lors du remplacement d'une installation de chauffage par du mazout ou du gaz. Selon le résultat du certificat (niveau de consommation), une analyse plus détaillée des possibilités d'assainissement doit être effectuée. A noter que le certificat n'est lié à aucune obligation d'assainissement énergétique.</p>  <p>Source: article <i>Le Temps</i> du 30.7.12. <i>Maison à isoler</i> Aussi obligatoire pour la mise en œuvre d'une nouvelle installation à gaz ou mazout (sujet à des subventions – VD 2016)</p>	<p>L'architecte Le courtier Les vendeurs Le notaire</p>
<p>2. Frais de notaire et droits de mutations : Selon l'art. 216 du Code des obligations, la vente d'un objet immobilier n'est valable que si elle est faite par acte authentique devant un notaire. Les frais relatifs à une vente immobilière, soit les droits de mutations, les frais du Registre foncier et les honoraires du notaire sont en principe à la charge de l'acheteur, une charge qui représente globalement 5% du prix de vente (non financé par les banques). Il est d'usage que si des cédules hypothécaires existent, elles soient cédées gratuitement aux nouveaux acheteurs ce qui représente une économie de quelques centaines, voire milliers de francs. Conformément aux dispositions de l'article 237 de la Loi sur les impôts directs cantonaux, l'acheteur est solidairement responsable de la garantie du paiement de l'impôt frappant l'éventuel bénéfice réalisé par les vendeurs. Pour garantir ce risque le notaire procède à la consignation de 5% du prix de vente, une démarche qui en certaines occasions pourrait ne pas être suffisante.</p>	<p>Le courtier Le notaire</p>

A contrôler:	Qui peut conseiller ?
<p>3. Mise en séparatifs des eaux claires et eaux usées ? Le rendement des STEP diminue lorsque les eaux usées sont diluées par des excès d'eaux dites "claires". Pour maintenir un taux d'épuration aussi élevé que possible, la loi oblige donc à "séparer les eaux "; en eaux claires et en eaux polluées. Les eaux polluées doivent être envoyées à la STEP centrale. Les eaux claires doivent être restituées au milieu naturel de manière indépendante, soit lorsque la perméabilité le permet directement dans le terrain ou par un collecteur séparé de celui des eaux usées, pour aller dans un cours d'eau ou dans un lac.</p> <p>Les mises en conformité du mode d'assainissement sont exigées lors des enquêtes publiques (transformation/construction).</p> <p>Une obligation qui peut coûter plusieurs milliers de francs.</p> <p>Source: www.vd.ch/themes/environnement/eaux/eaux-sees/evacuation-des-eaux/epuration-collective/</p>  <p>www.energie-environnement.ch/maison/salle-de-bains/eaux-usees-et-eaux-claires</p>	<p>Service de l'urbanisme L'architecte</p>
<p>4. Contrôle OIBT (électricité): Selon l'ordonnance fédérale du 01.01.2012 sur les installations électriques à basse tension, tout nouveau propriétaire d'un bien immobilier est tenu de faire vérifier la conformité des installations concernées par une entreprise agréée, si le dernier contrôle date de plus de 5 ans. Les frais de contrôle et les éventuels frais de remise en état seront à la charge exclusive des acheteurs.</p> <p>Source: www.OIBT.ch</p>	<p>Electricien</p>
<p>5. Situation de l'environnement bâti: S'il est déjà construit peut-il être agrandi ou transformé? S'il n'est pas construit, qu'est-il réellement possible de bâtir? Techniquement et légalement qu'en est-il des parcelles voisines? Y a-t-il des projets en cours?</p> <p>Si les informations sont données par les vendeurs il faut les contrôler.</p> <p>La proximité d'industrie, des écoles, commerces, transports publics sont aussi des informations qui ont de l'intérêt directe (vie quotidienne) ou indirecte (valeur de revente futur).</p>	<p>Service de l'urbanisme Le courtier Les vendeurs Les voisins Le notaire (droit foncier rural)</p>

A contrôler:	Qui d'autre peut aider ?
<p>6. Possibilités légales et technique de transformation: Si vous prévoyez des travaux, transformations ou constructions, il faut contrôler ce qu'il est réellement possible de faire sur les plans techniques et légaux. Par exemple agrandissement ou changement d'affectation impossible parce que le CUS est déjà atteint ou la forme du terrain ne permet pas de respecter les distances aux limites.... etc</p> <p>Des restrictions existent aussi qui ne figurent pas dans les règlements communaux (par exemple protection des nappes phréatiques, servitudes etc...).</p>	<p>Service de l'urbanisme L'architecte Le courtier Les vendeurs</p>
<p>7. Limites LAT: La récente entrée en vigueur de la LAT peut aussi réserver de mauvaises surprises, comme en particulier l'impossibilité de construire ou agrandir sur un terrain pourtant en zone à bâtir. En cas d'achat d'un terrain ou d'un bâtiment à transformer, il est fortement recommandé de conditionner l'achat à l'obtention des autorisations de travaux.</p>	<p>Service de l'urbanisme L'architecte Le courtier Les vendeurs Le notaire</p>
<p>8a. Diagnostic amiante*: Obligatoire sur Vaud avant tout travaux de transformation depuis le 01.03.2011. L'amiante interdite depuis 1989 est encore présente dans de nombreux objets et une obligation de diagnostic est obligatoire avant travaux pour les objets construits avant 1991. Si le diagnostic met en évidence des matériaux à assainir (colle de catelles, mastic de fenêtres, crépis, joints, linoléums, etc..) l'assainissement peut coûter plusieurs dizaines de milliers de francs, même si l'immeuble est à démolir.</p> <p>8b. Diagnostic polluants: La législation vaudoise fait écho à la CFST 6503 et l'Ordonnance sur le Traitement des Déchets. Or le conseil fédéral a opéré une révision totale de l'OTD en mettant l'accent sur la limitation, la réduction et le recyclage des déchets. Le nouvel acte se nomme désormais l'OLED, l'Ordonnance pour la Limitation, et l'Élimination des Déchets et est entré en vigueur le 1er janvier 2016. Cette nouvelle ordonnance suit les changements de ces dernières décennies et a pour but de permettre à la Suisse de relever les nouveaux défis en matière de gestion des déchets. Dès lors, elle intègre les problématiques de toxicologies rencontrées ces dernières années et pose les bases du nouveau standard auquel les cantons vont certainement s'adapter. En effet l'article 16 de l'OLED mentionne 4 polluants, l'amiante, le PCB, le plomb et le HAP.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div data-bbox="263 1630 338 1771"> </div> <div data-bbox="363 1630 625 1765"> <p>Polychlorinated Biphenyl (PCB)</p> </div> <div data-bbox="651 1630 826 1771"> </div> <div data-bbox="849 1630 976 1771"> </div> </div> <p>Le diagnostic polluants est en vigueur dans tous les autres cantons romands.</p>	<p>L'architecte</p>

A contrôler:	Qui d'autre peut aider ?										
<p>9. Concept ventilation: La norme SIA 180 gère toute les concept de confort intégrant les problématiques radon, humidité et moisissures**. Lors d'un changement de fenêtres un concept de ventilation doit être établi pour atténuer ou éviter les problématiques d'humidité qui conduiront le plus souvent à des problématiques de moisissures suite aux modifications aérauliques générées. L'absence d'un tel document notamment dans des conflits entre propriétaires et locataires peut être assimilée à un défaut.</p>	L'architecte										
<p>Autres: De nombreuses autres problématiques peuvent intervenir mais nous souhaitons tout particulièrement citer la SIA 386.11 qui régit les normes en matière de domotique dans l'environnement construit. La domotique vise à l'automatisation de la gestion et de la gestion technique du bâtiment dans le but d'optimiser la consommation. Elle est catégorisée par des classes de performance (comme le CECB) allant de A à D. L'obligation en vigueur est que les bâtiments soient dans la classe C.</p> <table border="1" data-bbox="209 860 1034 1272"> <thead> <tr> <th>Classe</th> <th>Caractéristiques</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>Automatisation à performance énergétique élevée - Régulation de tous les composants en réseau en fonction des besoins - Contrôle énergétique mensuel - Optimisation énergétique continue</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>Automatisation avancée - Régulation des composants en réseau - Contrôle énergétique annuel</td> </tr> <tr style="border: 2px solid red;"> <td>C</td> <td>Systèmes de régulation normalisée - Régulation individuelle des composants primaires - Absence de contrôle énergétique</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>Automatisation à faible performance énergétique <i>Nouveaux bâtiments : INTERDIT</i> <i>Anciens bâtiments : A ADAPTER</i></td> </tr> </tbody> </table> <p>Source: Minergie – domotique et efficacité énergétique dans le bâtiment.</p> <p>A titre d'exemple, saviez-vous que des stores 100% manuels ne vous permettent pas d'atteindre la classe C? Ces derniers doivent être motorisés avec une commande manuelle pour du résidentiel et motorisés avec une commande automatique pour du non résidentiel.</p>	Classe	Caractéristiques	A	Automatisation à performance énergétique élevée - Régulation de tous les composants en réseau en fonction des besoins - Contrôle énergétique mensuel - Optimisation énergétique continue	B	Automatisation avancée - Régulation des composants en réseau - Contrôle énergétique annuel	C	Systèmes de régulation normalisée - Régulation individuelle des composants primaires - Absence de contrôle énergétique	D	Automatisation à faible performance énergétique <i>Nouveaux bâtiments : INTERDIT</i> <i>Anciens bâtiments : A ADAPTER</i>	L'architecte
Classe	Caractéristiques										
A	Automatisation à performance énergétique élevée - Régulation de tous les composants en réseau en fonction des besoins - Contrôle énergétique mensuel - Optimisation énergétique continue										
B	Automatisation avancée - Régulation des composants en réseau - Contrôle énergétique annuel										
C	Systèmes de régulation normalisée - Régulation individuelle des composants primaires - Absence de contrôle énergétique										
D	Automatisation à faible performance énergétique <i>Nouveaux bâtiments : INTERDIT</i> <i>Anciens bâtiments : A ADAPTER</i>										

Remarque: les règlements communaux étant très différents il n'est pas judicieux de prendre une information obtenue dans une commune pour la transposer dans une autre.

Vos interlocuteurs:

L'architecte: il fait un métier complexe, artiste, technicien, économiste ...et psychologue! Avant de décider du mandataire il faut s'assurer qu'il vous comprend et respecte vos désirs. Construction ou rénovation sont en premier lieu affaire de couple, voire de famille, il est donc important de s'accorder avant de choisir et faire travailler vos mandataires, vous réaliserez ainsi des économies.

Courtier: dans ce domaine la situation est compliquée dans la mesure où, la profession n'étant pas protégée, elle reste ouverte apportant des variations de compétences importantes auprès des professionnels du milieu. Il faut se souvenir que l'intérêt du courtier est de vendre. Il peut par contre être un précieux allié pour obtenir des informations ainsi qu'en cas de négociation du prix.

Notaire: Il est neutre, même si en principe la tradition veut que ce soit l'acheteur qui le désigne (il supportera les frais) Le notaire oriente équitablement acheteurs et vendeurs sur la portée de l'acte et la bonne compréhension de son contenu. En particulier en ce qui concerne les servitudes. En fonction des situations, il pourra conseiller vente ferme, vente à terme, promesse de vente etc...
Il peut être intéressant de parler avec un notaire de sa situation spécifique avant d'engager des démarches d'achats (achat au nom de l'épouse, de l'époux, du couple, situation familiale, succession etc..)

Banquier: Il ne faut pas hésiter à faire jouer la concurrence mais garder à l'esprit qu'il est toujours préférable de travailler avec une banque qui vous connaît. Les démarches seront plus simples et plus rapides. Le banquier est un très bon filtre, si le prix convenu avec le vendeur ne reflète pas la valeur réelle du bien il dispose des outils pour le savoir et vous orienter.
Avant de s'engager dans une démarche d'achat c'est la première personne à consulter pour évaluer vos possibilités.

Diagnostiqueur polluants des bâtiments: Une liste non exhaustive des bureaux reconnus est disponible sur le site du FACH. <http://www.forum-asbest.ch/fr/>
Préférez les bureaux membre de l'ASCA et, la chasse aux polluants dans les bâtiments étant affaire d'expérience, donnez une priorité à ceux qui existent depuis longtemps. **(Une prestation FJ Consulting Sàrl)**

Représentant du Maître de l'ouvrage : si vous envisagez de transformer ou de construire avec une entreprise générale ou un bureau d'architectes, il peut être intéressant de s'appuyer sur un professionnel (architecte ou ingénieur) qui vous représente et protège vos intérêts. **(Une prestation FJ Consulting Sàrl)**

* Amiante et utilisation normale.

L'amiante a été massivement utilisé dans le bâtiment jusqu'à une interdiction totale en 1989 et une période de tolérance d'élimination des stocks jusqu'en 1991. Le champ d'application est large et on est amené à retrouver des fibres d'amiante dans des flocages, des fibrociments (eternit, pical...), des colles et mortiers de carrelages, des faux-plafonds, des crépis, des enduits, des bitumes, des calorifugeages, des flocages, des revêtements synthétiques (linoléum, dalle PVC), des mastics de fenêtre, des cartons...

A l'exception des faux-plafonds fibreux, des flocages et des cartons, la plupart des matériaux pouvant contenir de l'amiante utilisés dans les habitations, pour autant qu'ils soient en bon état, ont un risque faible à inexistant de libérer des fibres d'amiante tant que les matériaux ne sont pas travaillés (perçage, meulage, ponçage...).

Le propriétaire devant fournir un lieu propre et sûr, les matériaux fibreux (faux-plafonds, flocages, cartons...) doivent être assainis dans un délai assez court après leur repérage compte tenu de leur fort potentiel de libération de fibres. Les autres matériaux, pour autant qu'ils soient en bon état, peuvent être maintenus en place tant qu'aucun travail n'est envisagé sur ces derniers.

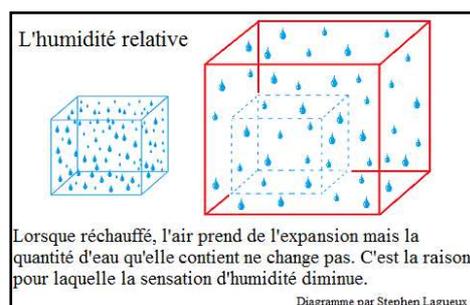
L'assainissement des toxiques vise à garantir l'absence d'échange entre le matériau et l'air. A ce titre deux méthodes peuvent être envisagées, les matériaux peuvent être confinés, c'est-à-dire recouverts par une nouvelle couche rendant le matériau incriminé étanche à l'air (par exemple peinture copolymère sur les flocages, les calorifugeages, nouveaux revêtement de sol sur les anciens sols...) Cet assainissement provisoire doit être documenté et cette information doit être transmise à tout intervenant pouvant être amené à faire de la manutention sur la couche inférieure de façon à ce qu'il puisse prévoir les équipements de protection individuelle et au besoin collective requis.

Dans les cas de travaux lourds, voire de démolition, le confinement ne peut convenir et le retrait des matériaux amiantés doit être effectué. Les désamiantages sont effectués le plus souvent, selon les matériaux, dans des zones confinées contrôlées par des entreprises spécialisées reconnues par la SUVA en suivant la CFST 6503 et les fiches thématiques de la SUVA.

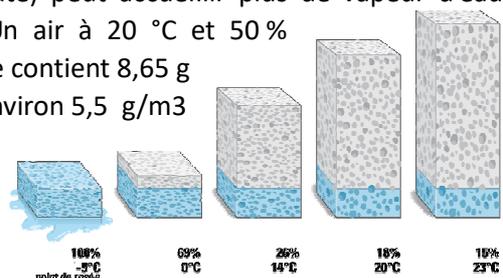
Toutes les interventions directes sur des matériaux amiantés doivent être assurées par des entreprises reconnues par la SUVA ou des travailleurs sensibilisés (interventions ponctuelles ou matériaux spécifiques) suivant les recommandations de la SUVA.

** Humidité et moisissure.

L'humidité relative de l'air, ou degré hygrométrique, correspond au rapport de la pression partielle de la vapeur d'eau contenue dans l'air sur la pression de vapeur saturante (théorique).



Un air chaud (dilaté) peut accueillir plus de vapeur d'eau qu'un air froid. Un air à 20 °C et 50 % d'humidité relative contient 8,65 g d'eau par m³ et environ 5,5 g/m³ à 10°C pour le même degré hygrométrique.



Les animaux à sang chaud contrôlent leur température corporelle avec leur transpiration, l'évaporation de la sueur entraînant un rafraîchissement de la peau. L'humidité relative de l'air ambiant influence l'évaporation de la sueur. Un taux d'humidité trop faible accroît le refroidissement et augmente l'efficacité de la transpiration, tandis qu'un taux d'humidité trop important limite le refroidissement et donc amplifie la sensation de chaleur. La recommandation de maintenir un taux d'humidité relative entre 30 et 60 % (en dessous de 50 % si l'on veut limiter la prolifération des acariens). Un taux d'humidité inférieur à 20 % peut occasionner un inconfort en desséchant les membranes muqueuses et contribuer aux éruptions cutanées.

Les pièces contenant des murs froids et des charges d'humidité élevées sont particulièrement propices au développement de moisissures. De manière générale les problèmes s'aggravent en automne et en hiver avec des enveloppes froides, des locaux chauffés et un manque d'aération.

Les murs peuvent être humides pour de nombreuses raisons, essentiellement structurelles, mais l'interaction entre le taux d'humidité et la température à la surface des matériaux a une grande importance.

En suivant l'exemple de la condensation sur une cannette ou une bouteille sortie du frigo, l'air se refroidit sur la surface froide de l'objet et contribue à augmenter le taux d'humidité jusqu'à ce que celui-ci atteigne 100% (cet exemple est extrême car les variations de température entre un mur froid et l'air ambiant sont bien plus faibles mais il est représentatif du phénomène car là où l'humidité stagne longtemps, un futur problème de moisissure est à craindre)

La moisissure est un terme générique pour désigner différents champignons microscopiques. Leurs spores font partie de notre quotidien, dans l'air que nous respirons à l'intérieur comme à l'extérieur. Les moisissures sont des décomposeurs naturels et leur prolifération dépend de conditions favorables (humidité, température, source d'alimentation organique...). Leurs effets désagréables ne se manifestent à l'intérieur qu'au contact de matériaux humides tels que murs froids. Par la suite, des champignons malodorants, désagréables et destructeurs se développent.

Outre les dommages liés à la structure, les moisissures peuvent avoir des effets sur la santé. Les composés organiques volatils (COV) qu'elles produisent lors de leur développement et qui sont notamment responsables de l'odeur de moisi. Les spores, parfois allergènes et alors responsables d'irritations des muqueuses, d'urticaire, d'asthme voire d'un choc anaphylactique avec Œdème de Quincke. Les risques sanitaires sont accrus si l'humidité relative de l'air est longtemps supérieure à 50% pendant la période de chauffe, générant les conditions optimales pour la prolifération d'acariens dans les poussières domestiques.

L'assainissement par ses propres moyens est possible pour les catégories 0 (<100 cm²) et 1 (<5000 cm²), mais la première étape reste de trouver la cause pour la supprimer. Dans le cas où des matériaux doivent être travaillés (tapisserie, bois...), il vaut mieux faire appel à une entreprise artisanale. Les persistantes et les catégories 2 (<5000 cm²) doivent être obligatoirement traitées par des professionnels.