

Checklist — Projet de développement

Liste de demande de documents pour la due diligence d'un projet de développement (acquisition en asset deal). Les rubriques 1 à 7 reprennent l'intégralité de la DD Request List ; les rubriques 8 à 10 ajoutent les éléments propres à un projet de développement (permis, plans & études, marchés & garanties, fiscalité & commercialisation). Les mentions « si applicable » dépendent du dossier.

1 Préalable (4)

- ☐ Carte d'identité du/des propriétaire(s) — ou statuts & registre UBO si société
- ☐ Identification anti-blanchiment (AML / KYC)
- ☐ Consentement RGPD (traitement des données)
- ☐ Contrat de mission signé

2 Biens immobiliers & immobilisations — titre & droits réels (6)

- ☐ Copies de tous les documents conférant une autorisation, licence ou concession relative au Bien ou à son utilisation
- ☐ Copies des plans du site et des cartes officielles du Bien
- ☐ Documents attestant des droits immobiliers : extraits du cadastre, du registre des hypothèques, titres de propriété (ou documents de titre pour un bien non enregistré) — ainsi que tout document constituant une restriction ou limitation du titre (hypothèques, charges, privilèges)
- ☐ Droits auxquels le titre est assujéti : conventions de fiducie & de partenariat, copropriété, baux, emphytéoses (erfpacht), superficie (opstal), droits d'usage/occupation précaire, usufruits, droits de préemption, options, servitudes (erfdienstbaarheid)
- ☐ Certificats et documents délivrés par les services publics concernant les titres de propriété (cadastre, registre des hypothèques)
- ☐ Le cas échéant : tout autre certificat ou document disponible relatif aux titres de propriété

3 Copropriété & répartition des surfaces (6) si applicable

- ☐ Liste des quotités
- ☐ Acte de base (et actes de base modificatifs)
- ☐ Règlement d'ordre intérieur (ROI) de la copropriété
- ☐ Règles internes

- ☐ Procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires (5 dernières années)
 - ☐ Lettre du syndic conformément à l'article 3.94 du Code civil
-

4 Accords contractuels ⁽³⁾

- ☐ Copies de tous les accords importants relatifs au Bien
 - ☐ Accords affectés par la transaction (nécessitant un avis ou un consentement, ou devenant résiliables du fait de la cession) — à l'exclusion des licences et accords mentionnés dans d'autres rubriques
 - ☐ Contrats de service et garanties relatifs au Bien
-

5 Permis, licences, consentements, autorisations & enregistrements ⁽⁷⁾

- ☐ Permis d'environnement et/ou notifications
 - ☐ Tout autre permis, licence, consentement, autorisation ou enregistrement pertinent (ex. droit d'utiliser le domaine public — fleuve/Meuse)
 - ☐ Permis d'urbanisme
 - ☐ Renseignements urbanistiques
 - ☐ Tout autre permis, autorisation ou certificat pertinent obtenu d'organismes statutaires ou réglementaires
 - ☐ Détails des circonstances pouvant amener les autorités à révoquer une licence/permis/autorisation, ou à en refuser l'octroi ou le renouvellement
 - ☐ Détails de toute violation connue des lois/règlements ; enquêtes ou procédures d'organismes statutaires/réglementaires ; décisions, jugements ou décrets imposant une responsabilité ou une restriction au propriétaire
-

6 Environnement — sols, eaux, risques ⁽¹³⁾

- ☐ Détails de toute non-conformité connue ou suspectée avec la législation environnementale et/ou responsabilités découlant des activités passées ou en cours sur le Bien
 - ☐ Détails de toute enquête, litige ou procédure (civils, pénaux ou réglementaires) existants ou imminents liés à l'environnement — ou circonstances pouvant y donner lieu
 - ☐ Rapports d'audit environnemental des 5 dernières années (rapports annuels, rapports du coordinateur environnemental...) + détails d'un éventuel système de gestion environnementale (EMAS, ISO)
-

- ☐ Rapports d'impact sur l'environnement, rapports de sécurité, études sur l'énergie
-

Contamination des sols & des eaux souterraines

- ☐ Certificat / attestation de sol de la banque de données de l'état des sols — Wallonie (Walsols) · Bruxelles Environnement / IBGE (ord. 5 mars 2009) · Flandre (OVAM), selon la région
-
- ☐ Rapports et enquêtes sur les sols et les eaux souterraines, plans d'assainissement du sol
-
- ☐ Documents et correspondance reçus de tout organisme de réglementation ou entité privée relatifs à la qualité du sol et des eaux souterraines
-
- ☐ Présence de réservoirs de mazout/gaz + copies des certificats de nettoyage ou d'enlèvement
-
- ☐ Toute autre information pertinente sur l'état du sol et des eaux souterraines
-

Amiante & substances dangereuses

- ☐ Détails sur la présence d'amiante sur le Bien si applicable
-
- ☐ Inventaire amiante (mis à jour annuellement)
-
- ☐ Substances dangereuses : détails sur le stockage et/ou l'utilisation sur le site
-
- ☐ Application de la législation Seveso au propriétaire
-

7 Litiges & procédures judiciaires ⁽³⁾

- ☐ Détails (et copies des pièces de procédure) de tous les litiges importants en cours ou imminents, procédures judiciaires ou d'arbitrage liés au Bien
-
- ☐ Détails (et copies des documents) de toutes les réclamations importantes en cours ou imminentes concernant le Bien
-
- ☐ Copies de tous les jugements, sentences ou règlements relatifs à des litiges ou procédures judiciaires/d'arbitrage en relation avec le Bien
-

8 Projet & autorisations de développement ⁽¹⁴⁾ spécifique développement

- ☐ Permis d'urbanisme délivré + plans approuvés (« bon pour permis ») + conditions et charges imposées
-
- ☐ Attestation d'absence de recours / permis purgé de tout recours (délais écoulés)
-
- ☐ Permis d'environnement / permis unique (Wallonie) / permis mixte, selon le cas
-
- ☐ Permis de lotir / permis d'urbanisation si division
-
- ☐ Affectation planologique : PRAS / plan de secteur, PAD, RRU / RCU, PPAS
-

- ☐ Certificat d'urbanisme (CU1 / CU2) si applicable
- ☐ Étude d'incidences / rapport sur les incidences environnementales (RIE) + décision
- ☐ Charges d'urbanisme : nature, montant, échéancier + conventions avec la commune/région
- ☐ Plans architecte (avant-projet, projet, exécution) + métrés / cahier des charges descriptif
- ☐ Étude géotechnique / essais de sol (portance, fondations)
- ☐ Études techniques : stabilité/structure, PEB & énergie, acoustique, techniques spéciales (HVAC, électricité, sanitaire), sécurité incendie
- ☐ Coordination sécurité-santé : plan SSS, journal de coordination, dossier d'intervention ultérieure (DIU)
- ☐ Raccordements & impétrants (eau, électricité, gaz, égouts, télécoms) : accords des gestionnaires de réseaux
- ☐ Étude mobilité / stationnement + charges éventuelles

9 Travaux, marchés & garanties (chantier) (9) si applicable

- ☐ Contrat d'entreprise (générale ou marchés séparés) + avenants
- ☐ Planning des travaux + état d'avancement
- ☐ Situations / décomptes / procès-verbaux de chantier
- ☐ Procès-verbaux de réception provisoire et définitive
- ☐ Assurances chantier : Tous Risques Chantier (TRC), RC exploitation
- ☐ Assurance RC décennale / attestations décennale des entrepreneurs
- ☐ Garanties loi Breyne (vente sur plan) : cautionnement / garantie d'achèvement
- ☐ Contrats architecte, bureaux d'études, coordinateur sécurité-santé + honoraires
- ☐ Garanties matériaux / équipements (fabricants)

10 Fiscal, financier & commercialisation (8) si applicable

- ☐ Régime TVA du projet (21 % / 6 %, unité TVA, période de révision TVA)
- ☐ Précompte immobilier & revenu cadastral (existant / à réviser après travaux)
- ☐ Conventions de crédit / financement + sûretés (hypothèque, mandat, gage) + covenants

-
- ☐ Business plan / budget de développement / prix de revient
 - ☐ Subsidés & primes (Renolution, primes énergie...) — décisions d'octroi
 - ☐ Grille de prix / tableau des unités (vendues, sous option, disponibles)
 - ☐ Compromis & actes des unités déjà vendues ; pré-locations / baux signés
 - ☐ Brochure commerciale, plans de vente, cahier des charges acquéreurs
-

** Liste non exhaustive, à adapter à chaque dossier. Rubriques 1 à 7 = DD Request List (Asset deal) ; rubriques 8 à 10 = compléments propres aux projets de développement. Certaines pièces varient selon la Région (Bruxelles / Wallonie / Flandre) et le stade d'avancement du chantier.*