

PRÉFACE

Pourquoi ce guide ?

Acheter un bien immobilier est rarement une décision anodine. Lorsqu'il s'agit d'un achat à l'étranger, cette décision devient encore plus importante. Au-delà du prix affiché sur une annonce, il existe un environnement juridique, administratif, fiscal et culturel qu'il est indispensable de comprendre avant de s'engager.

La Turquie attire chaque année un nombre croissant d'acheteurs étrangers. Son climat, son patrimoine historique, son littoral, son coût de la vie et le dynamisme de certaines régions en font une destination particulièrement attractive. Beaucoup y recherchent une résidence secondaire, d'autres souhaitent préparer leur retraite, investir dans un marché en développement ou simplement réaliser un projet personnel.

Pourtant, acheter un bien immobilier dans un pays que l'on connaît peu peut rapidement devenir une source d'incertitude. Les règles ne sont pas toujours les mêmes que dans son pays d'origine. Les procédures administratives diffèrent, les habitudes commerciales également, et certaines notions juridiques peuvent prêter à confusion lorsqu'elles sont traduites de manière approximative.

L'objectif de ce guide est précisément d'apporter des réponses claires à ces interrogations.

Il ne s'agit ni d'un catalogue immobilier, ni d'un document publicitaire, ni d'une promesse d'investissement. Vous n'y trouverez pas de discours commercial destiné à vous convaincre d'acheter. Au contraire, ce guide a été conçu pour vous aider à comprendre avant de décider.

Nous sommes convaincus qu'une bonne décision ne repose jamais uniquement sur le prix d'un appartement ou sur la qualité de quelques photographies. Une décision sereine repose avant tout sur une information complète, objective et vérifiable.

Au fil des chapitres, nous aborderons les principaux aspects que tout acquéreur francophone devrait connaître avant d'investir en Turquie : le fonctionnement du marché immobilier, les spécificités des différentes régions, les démarches administratives, les coûts réels d'une acquisition, les obligations fiscales, les droits de propriété, les risques à éviter ainsi que les bonnes pratiques permettant de sécuriser son projet.

Nous avons également choisi de présenter certaines différences entre la France et la Turquie. Il ne s'agit pas de comparer deux systèmes pour désigner l'un comme meilleur que l'autre, mais simplement de montrer que des habitudes parfaitement normales dans un pays peuvent être très différentes dans un autre. Comprendre ces différences permet souvent d'éviter les malentendus et les décisions prises dans la précipitation.

Tout au long de cet ouvrage, nous avons privilégié un langage simple et accessible. Les sujets juridiques et fiscaux peuvent parfois sembler complexes ; nous avons donc cherché à les expliquer avec des mots compréhensibles, sans pour autant sacrifier la précision. Lorsque cela sera nécessaire, nous attirerons également votre attention sur certains points qui méritent une vigilance particulière.

Ce guide n'a pas vocation à remplacer les conseils personnalisés d'un notaire, d'un avocat ou d'un expert-comptable. Chaque projet immobilier possède ses propres caractéristiques et peut nécessiter un accompagnement spécifique. En revanche, nous souhaitons que ce document constitue une base solide de connaissances, afin que vous puissiez dialoguer avec ces professionnels en comprenant les enjeux essentiels de votre projet.

Notre ambition est simple : permettre à chaque lecteur d'aborder son investissement avec davantage de sérénité, de méthode et de discernement.

Nous croyons qu'un acheteur bien informé est un acheteur plus libre. La transparence réduit les incertitudes, favorise les bonnes décisions et contribue à établir une relation de confiance entre toutes les parties concernées.

Nous espérons que ces pages répondront à vos questions, mais aussi qu'elles vous inviteront à en poser de nouvelles. Car un investissement réussi ne commence jamais par la signature d'un contrat ; il commence par la volonté de comprendre.

Si, après la lecture de ce guide, vous prenez une décision mieux éclairée, que celle-ci vous conduise à acheter un bien en Turquie ou à renoncer à un projet qui ne correspond pas à vos attentes, alors notre objectif aura été atteint.

Nous vous souhaitons une excellente lecture et, surtout, un projet immobilier réfléchi, sécurisé et pleinement maîtrisé.

L'équipe West-Invest

“Informer avant d'accompagner. Comprendre avant de décider.”

CHAPITRE 1

Pourquoi ce guide ?

Introduction

Avant d'acheter un bien immobilier en Turquie, il est essentiel de comprendre que l'achat d'un logement ne se résume jamais à une simple transaction financière. Derrière le prix affiché sur une annonce se trouvent des règles juridiques, des démarches administratives, des réalités économiques et parfois des différences culturelles qui peuvent avoir un impact important sur votre projet.

L'objectif de ce premier chapitre est d'expliquer pourquoi ce guide a été créé, à qui il s'adresse et comment l'utiliser. Vous y découvrirez également les limites des informations disponibles sur Internet ainsi que les raisons pour lesquelles il est préférable de préparer son projet avant même de visiter un premier bien.

Acheter à l'étranger : une décision différente

Acheter un appartement ou une maison dans son propre pays est déjà une décision importante. Lorsque cet achat se déroule dans un pays étranger, la complexité augmente naturellement.

Même si la Turquie accueille chaque année plusieurs dizaines de milliers d'acheteurs étrangers, il serait imprudent de penser que les procédures sont identiques à celles que vous connaissez en France.

Les administrations ne fonctionnent pas toujours de la même manière.

Les documents officiels ne portent pas les mêmes noms.

Certaines garanties juridiques reposent sur des mécanismes différents.

Les habitudes commerciales peuvent également surprendre un acheteur qui découvre le marché turc pour la première fois.

Cette différence n'est ni un avantage ni un inconvénient.

Elle constitue simplement une réalité qu'il convient de connaître avant toute décision.

L'objectif n'est donc pas d'apprendre par ses propres erreurs, mais d'anticiper les questions essentielles.

Pourquoi existe-t-il autant d'informations contradictoires ?

Aujourd'hui, quelques minutes suffisent pour trouver des centaines de vidéos, de blogs ou d'annonces consacrés à l'immobilier en Turquie.

Pourtant, ces informations ne donnent pas toujours la même image du marché.

Certaines présentent uniquement les avantages.

D'autres insistent exclusivement sur les risques.

Beaucoup sont publiées dans un objectif commercial.

D'autres sont simplement devenues obsolètes après une modification de la législation.

Le futur acquéreur se retrouve alors face à des informations parfois contradictoires.

Il devient difficile de distinguer un fait vérifiable d'une opinion personnelle.

C'est précisément pour répondre à cette difficulté que ce guide a été rédigé.

Notre ambition n'est pas de convaincre.

Notre ambition est d'expliquer.

Ce guide n'est pas un catalogue immobilier

Vous remarquerez rapidement que ce document ne contient pas de longues listes d'appartements à vendre.

Ce choix est volontaire.

Les annonces changent chaque jour.

Les prix évoluent.

Les disponibilités également.

En revanche, les principes qui permettent d'évaluer un projet immobilier restent valables beaucoup plus longtemps.

Comprendre le fonctionnement d'un marché vous sera toujours plus utile que mémoriser une annonce publiée quelques semaines auparavant.

Ce guide cherche donc à transmettre une méthode plutôt qu'une liste de biens.

Comprendre avant de comparer

Une erreur fréquente consiste à comparer uniquement les prix.

Un appartement vendu 180 000 euros à Antalya peut sembler beaucoup plus intéressant qu'un appartement proposé au même prix à Nice.

Pourtant, cette comparaison n'a de sens que si l'on tient compte de nombreux autres éléments :

- la localisation exacte ;
- la qualité de la construction ;
- les charges ;
- le potentiel locatif ;
- les infrastructures ;
- la fiscalité ;
- la demande locale ;
- la valeur de revente.

Comparer uniquement le prix revient à comparer deux livres en regardant uniquement leur couverture.

Les chiffres sont importants.

Mais ils ne racontent jamais toute l'histoire.

Un investissement n'est jamais uniquement financier

Lorsque l'on parle d'investissement immobilier, on pense spontanément au rendement.

Pourtant, un achat immobilier répond souvent à plusieurs objectifs en même temps.

Certaines personnes souhaitent préparer leur retraite.

D'autres recherchent une résidence secondaire.

Certaines familles veulent simplement disposer d'un logement pour leurs vacances.

D'autres enfin recherchent un placement patrimonial sur le long terme.

Chaque objectif conduit à des critères différents.

Il n'existe donc pas un « meilleur bien ».

Il existe un bien adapté à votre projet.

Comprendre votre propre objectif constitue la première étape de toute décision réfléchie.

Pourquoi un guide spécialement destiné aux francophones ?

La Turquie attire des acquéreurs venus de nombreux pays.

Pourtant, un acheteur francophone possède souvent des références administratives, juridiques et fiscales propres à la France ou à la Belgique.

Il est donc naturel qu'il compare spontanément les deux systèmes.

Cette comparaison est utile.

Mais elle doit être réalisée avec prudence.

Un terme juridique identique peut parfois désigner une procédure différente.

Inversement, une procédure totalement différente peut poursuivre exactement le même objectif.

Tout au long de ce guide, nous prendrons soin d'expliquer ces différences avec des exemples simples.

Notre objectif n'est jamais de compliquer votre lecture, mais au contraire de rendre des notions parfois techniques accessibles au plus grand nombre.

Ce que vous trouverez dans les chapitres suivants

Au fil des pages, nous aborderons notamment :

- les régions les plus recherchées ;
- les critères de choix d'un bien ;
- le fonctionnement du marché immobilier turc ;
- les documents indispensables ;
- les coûts réels d'une acquisition ;
- la fiscalité ;
- les risques les plus fréquents ;
- les erreurs à éviter ;
- les démarches administratives ;
- les conseils pratiques permettant d'aborder chaque étape avec davantage de sérénité.

Chaque chapitre pourra être lu indépendamment.

Cependant, une lecture dans l'ordre proposé vous permettra de construire progressivement une vision d'ensemble.

À retenir

- ✓ Acheter en Turquie demande une préparation sérieuse.
 - ✓ Le prix affiché n'est qu'un élément parmi beaucoup d'autres.
 - ✓ Les règles françaises et turques ne sont pas identiques.
 - ✓ Une information fiable est souvent plus précieuse qu'une bonne affaire apparente.
 - ✓ Comprendre le marché permet de prendre de meilleures décisions.
-

Les conseils de West-Invest

Avant de commencer vos recherches, ne vous demandez pas seulement « **Quel bien vais-je acheter ?** ».

Posez-vous d'abord une autre question :

« **Pourquoi est-ce que je souhaite acheter en Turquie ?** »

La réponse à cette question orientera toutes les suivantes : le choix de la région, le budget, le type de bien, la stratégie de financement et même les perspectives de revente.

Un projet immobilier réussi commence toujours par un objectif clairement défini, bien avant la première visite d'un appartement.

CHAPITRE 2

La Turquie n'est pas la France

Comprendre les différences avant de comparer

Introduction

Lorsqu'une personne décide d'acheter un bien immobilier à l'étranger, elle emporte naturellement avec elle ses habitudes, ses réflexes et ses références. C'est un comportement

parfaitement normal. Nous comparons spontanément ce que nous découvrons avec ce que nous connaissons déjà.

Un acheteur français se demandera souvent :

« Où est le notaire ? »

« Qui garantit la vente ? »

« Les frais sont-ils identiques ? »

« Comment fonctionne le cadastre ? »

« Puis-je faire confiance au contrat ? »

Ces questions sont légitimes.

Cependant, elles reposent souvent sur une idée implicite : celle que le système turc devrait fonctionner comme le système français.

Or ce n'est pas le cas.

Cela ne signifie pas que l'un soit meilleur que l'autre.

Cela signifie simplement que chaque pays possède sa propre histoire, son propre droit, ses propres institutions et ses propres pratiques administratives.

Comprendre ces différences constitue probablement la première étape d'un achat réussi.

Deux histoires différentes

La France et la Turquie possèdent deux histoires très anciennes.

Au fil des siècles, chacune a construit son propre système juridique, son administration, ses institutions publiques et ses règles concernant la propriété privée.

En France, le rôle du notaire est central dans presque toutes les ventes immobilières.

En Turquie, l'organisation est différente.

Le transfert officiel de propriété s'effectue devant les services du registre foncier (Tapu).

Cela peut surprendre un acheteur français lors de son premier achat.

Pourtant, il ne s'agit pas d'une absence de sécurité juridique.

Il s'agit simplement d'une organisation différente.

Le plus important n'est donc pas de rechercher un fonctionnement identique, mais de comprendre le rôle de chaque institution.

Les mêmes mots ne désignent pas toujours les mêmes réalités

L'une des principales difficultés rencontrées par les acheteurs étrangers provient du vocabulaire.

Certaines traductions paraissent évidentes.

Pourtant, elles peuvent être trompeuses.

Prenons un exemple.

Le mot « titre de propriété » existe aussi bien en France qu'en Turquie.

Pourtant, les documents ne présentent pas exactement les mêmes informations et ne sont pas délivrés par les mêmes administrations.

De même, certaines procédures administratives françaises n'ont pas d'équivalent exact en Turquie.

À l'inverse, la Turquie possède des documents administratifs qui n'existent pas en France.

Ces différences ne compliquent pas nécessairement l'achat.

Elles demandent simplement quelques explications supplémentaires.

C'est précisément ce que nous ferons dans les chapitres suivants.

Une autre manière d'aborder le marché immobilier

Le marché immobilier français est relativement stable.

Les évolutions de prix sont généralement progressives.

Le marché turc, lui, a connu au cours des dernières années des évolutions beaucoup plus rapides.

L'inflation, les taux de change, la croissance démographique, le développement touristique ou encore les grands projets d'infrastructure influencent fortement certaines régions.

Cela signifie qu'un marché local peut évoluer très différemment d'un autre.

Comparer uniquement les prix affichés ne suffit donc jamais.

Il faut également comprendre le contexte économique local.

C'est pourquoi nous consacrerons plusieurs chapitres à l'analyse des différentes régions de Turquie.

Des habitudes commerciales différentes

Les différences ne concernent pas uniquement les lois.

Elles concernent également les habitudes.

En France, les négociations suivent souvent un rythme relativement lent.

Les visites peuvent être espacées de plusieurs jours.

En Turquie, certaines transactions peuvent avancer beaucoup plus rapidement.

Un vendeur peut recevoir plusieurs offres dans un délai très court.

Un acquéreur étranger peut alors avoir le sentiment qu'il faut décider immédiatement.

Cette impression peut parfois être réelle.

Mais elle peut aussi résulter d'une simple stratégie commerciale.

Dans tous les cas, une règle demeure valable :

Ne jamais prendre une décision importante sous la pression.

Un investissement immobilier mérite toujours réflexion.

Les différences culturelles

Acheter un bien immobilier, ce n'est pas seulement signer un contrat.

C'est également entrer en relation avec des personnes.

Les usages, la manière de communiquer, les attentes et même la façon de négocier peuvent varier d'un pays à l'autre.

En Turquie, les relations humaines occupent souvent une place importante dans les échanges commerciaux.

Prendre le temps d'établir un climat de confiance est généralement apprécié.

Inversement, certaines attitudes perçues comme normales en France peuvent être interprétées différemment.

Connaître ces différences facilite les échanges et permet d'éviter de nombreux malentendus.

La langue

Même si de nombreux professionnels parlent aujourd'hui l'anglais, tous les documents officiels ne sont pas nécessairement disponibles en français.

Il est donc indispensable de comprendre exactement ce que l'on signe.

Une traduction professionnelle représente souvent un coût modeste comparé au prix d'un bien immobilier.

Elle constitue avant tout une garantie de compréhension.

Signer un document sans en maîtriser parfaitement le contenu n'est jamais une bonne pratique, quel que soit le pays.

Une approche progressive

Certains acheteurs souhaitent visiter plusieurs appartements dès leur arrivée.

Cette démarche peut sembler logique.

Pourtant, elle présente un risque.

Avant de comparer les appartements, il est préférable de comprendre le marché.

Avant de comprendre le marché, il est utile de connaître les régions.

Avant de choisir une région, il faut définir son projet.

Cette progression peut paraître plus lente.

En réalité, elle fait souvent gagner beaucoup de temps.

Elle permet surtout d'éviter des erreurs difficiles à corriger par la suite.

Comprendre avant de juger

Il est naturel d'être surpris par certaines différences.

Cependant, la première réaction ne doit jamais être le jugement.

Un système différent n'est pas forcément un mauvais système.

Il répond simplement à une autre organisation administrative, à une autre histoire et à une autre culture.

L'objectif de ce guide n'est donc pas de comparer deux pays pour établir un classement.

Notre objectif est d'aider le lecteur à comprendre le fonctionnement du marché immobilier turc afin qu'il puisse prendre ses décisions avec confiance et en toute connaissance de cause.

À retenir

- ✓ La Turquie et la France possèdent des systèmes juridiques différents.
 - ✓ Les procédures immobilières ne sont pas identiques.
 - ✓ Les habitudes commerciales peuvent varier.
 - ✓ Il est essentiel de comprendre les règles locales avant de prendre une décision.
 - ✓ Comparer deux pays ne signifie pas rechercher lequel est meilleur, mais comprendre leurs différences.
-

Les conseils de West-Invest

La meilleure façon de réussir un achat immobilier à l'étranger est de laisser de côté, pendant quelques jours, les réflexes acquis dans son propre pays.

Observez.

Posez des questions.

Demandez des explications.

Cherchez à comprendre avant de comparer.

Cette attitude vous permettra non seulement de mieux apprécier les particularités du marché turc, mais aussi de dialoguer plus sereinement avec les professionnels qui vous accompagneront.

Un bon investisseur n'est pas celui qui pense tout connaître.

C'est celui qui accepte d'apprendre le fonctionnement du pays dans lequel il souhaite investir.

CHAPITRE 3

Définir clairement son projet

Avant de chercher un bien, sachez ce que vous recherchez réellement.

Introduction

Beaucoup d'acheteurs commencent leur projet immobilier par la même étape : ils ouvrent un site d'annonces et regardent les appartements disponibles.

Cette démarche paraît naturelle.

Pourtant, elle constitue souvent la première erreur.

Un appartement ne peut pas être considéré comme « intéressant » ou « avantageux » tant que l'on ne sait pas précisément quel est l'objectif de l'achat.

Cherchez-vous une résidence secondaire ?

Souhaitez-vous préparer votre retraite ?

Recherchez-vous un investissement locatif ?

Voulez-vous protéger votre patrimoine ?

Chaque objectif conduit vers un marché différent, une région différente, un budget différent et parfois même un type de logement totalement différent.

Avant de visiter un appartement, il est donc indispensable de répondre à une question simple :

Pourquoi souhaitez-vous acheter en Turquie ?

Acheter n'est jamais un objectif

Beaucoup de personnes répondent spontanément :

« Je veux acheter un appartement. »

En réalité, ce n'est pas un objectif.

C'est un moyen.

L'objectif est ailleurs.

Vous souhaitez peut-être passer vos vacances au soleil.

Vous rapprocher de votre famille.

Préparer votre retraite.

Obtenir un revenu locatif.

Diversifier votre patrimoine.

Ou simplement réaliser un rêve ancien.

Ces motivations sont toutes légitimes.

Mais elles ne conduisent pas au même projet immobilier.

Avant de choisir un appartement, il faut donc identifier clairement votre véritable objectif.

Les principaux profils d'acheteurs

Au fil des années, plusieurs profils reviennent régulièrement.

Les connaître peut vous aider à mieux définir votre propre situation.

Le futur retraité

Il recherche avant tout une qualité de vie.

Son attention se porte généralement sur :

- le climat ;
- la proximité des services médicaux ;
- les transports ;
- les commerces ;
- la sécurité ;
- un environnement calme.

Dans ce cas, le rendement locatif est souvent secondaire.

Le confort quotidien devient le critère principal.

L'investisseur

Son raisonnement est différent.

Il s'intéresse davantage :

- au potentiel de valorisation ;
- à la demande locative ;
- aux projets d'aménagement ;
- à l'évolution démographique ;
- au dynamisme économique.

Il acceptera parfois un logement plus petit si son potentiel est supérieur.

La résidence secondaire

Ici, le plaisir personnel devient essentiel.

La proximité de la mer, des restaurants, des plages ou des activités culturelles prend souvent davantage d'importance que le rendement financier.

Le bien devra être agréable à vivre plusieurs semaines par an.

La famille

Certaines familles achètent afin de réunir plusieurs générations.

Les critères deviennent alors différents :

- nombre de chambres ;
 - accessibilité ;
 - écoles ;
 - espaces verts ;
 - transports.
-

Définir un budget réaliste

Le prix affiché sur une annonce ne représente jamais le coût total d'un achat.

Il faut également prévoir :

- les frais administratifs ;
- les taxes ;
- les traductions officielles ;
- les éventuels honoraires professionnels ;
- l'aménagement ;
- les assurances ;
- les frais bancaires ;
- les charges de copropriété.

Beaucoup d'acheteurs concentrent toute leur attention sur le prix d'achat.

Ils découvrent ensuite que le coût global est supérieur à leurs prévisions.

Préparer un budget réaliste permet d'éviter cette situation.

Nous reviendrons en détail sur chacun de ces frais dans les chapitres consacrés aux coûts d'acquisition.

Définir ses priorités

Aucun appartement ne possède toutes les qualités.

Il faudra toujours faire des choix.

Avant même de consulter des annonces, il est utile de classer vos priorités.

Posez-vous par exemple les questions suivantes :

La proximité de la mer est-elle indispensable ?

Préférez-vous vivre en centre-ville ou dans un quartier résidentiel ?

Souhaitez-vous un immeuble récent ou une maison individuelle ?

Le calme est-il plus important que les commerces à proximité ?

Acceptez-vous d'utiliser une voiture au quotidien ?

Plus vos priorités seront clairement définies, plus il sera facile d'écarter les biens qui ne correspondent pas à votre projet.

Le facteur temps

Acheter dans l'urgence est rarement une bonne idée.

Certaines personnes souhaitent profiter de quelques jours de vacances pour visiter plusieurs appartements et signer immédiatement.

Cette approche peut fonctionner.

Mais elle comporte également des risques.

Prendre le temps d'observer le marché, de comparer les quartiers et de rencontrer plusieurs professionnels permet souvent de prendre une décision plus réfléchie.

L'immobilier est un investissement de long terme.

Quelques semaines de réflexion peuvent éviter plusieurs années de regrets.

Penser à demain

Un logement doit également être envisagé dans la durée.

Votre situation personnelle peut évoluer.

Vos besoins également.

Posez-vous quelques questions simples :

Souhaitez-vous revendre ce bien dans quelques années ?

Le transmettre à vos enfants ?

Le louer lorsque vous ne l'occupez pas ?

Y vivre toute l'année après votre retraite ?

Ces questions influencent directement le choix du bien.

Acheter uniquement pour répondre à un besoin immédiat peut parfois limiter les possibilités futures.

Les émotions et la raison

Il est fréquent d'avoir un véritable coup de cœur lors d'une visite.

La vue est magnifique.

L'appartement est lumineux.

L'environnement semble idéal.

Ces émotions sont naturelles.

Elles font partie de toute décision immobilière.

Cependant, elles ne doivent jamais remplacer l'analyse.

Avant toute signature, il convient de vérifier que le bien correspond également à vos critères objectifs :

- budget ;
- localisation ;
- qualité de construction ;
- documents administratifs ;
- potentiel d'évolution.

Le meilleur achat est souvent celui qui satisfait à la fois le cœur et la raison.

Une méthode simple

Avant de consulter les annonces, prenez une feuille de papier.

Écrivez trois colonnes.

Mes objectifs

Pourquoi est-ce que je souhaite acheter ?

Mes besoins

Quels sont les critères indispensables ?

Mes souhaits

Quels éléments seraient agréables sans être indispensables ?

Cette méthode très simple permet souvent d'éviter des choix impulsifs.

Elle aide également les professionnels qui vous accompagneront à mieux comprendre votre projet.

Construire un projet avant de chercher un appartement

L'appartement parfait n'existe pas.

En revanche, il existe un appartement adapté à votre projet.

C'est pourquoi les recherches immobilières devraient toujours commencer par une réflexion personnelle.

Cette étape demande un peu de temps.

Mais elle constitue probablement l'investissement le plus rentable de tout le processus.

À retenir

- ✓ Acheter un bien n'est pas un objectif, mais un moyen de réaliser un projet.
 - ✓ Chaque profil d'acheteur possède des besoins différents.
 - ✓ Définir ses priorités facilite considérablement les recherches.
 - ✓ Le prix d'achat ne représente jamais le coût total d'une acquisition.
 - ✓ Un bon projet immobilier commence bien avant la première visite.
-

Les conseils de West-Invest

Avant d'ouvrir un site d'annonces immobilières, prenez une heure pour définir votre projet.

Écrivez noir sur blanc vos objectifs, votre budget, vos priorités et les compromis que vous êtes prêt à accepter.

Cette réflexion vous fera gagner un temps précieux et vous évitera de visiter des biens qui ne correspondent pas réellement à vos attentes.

Dans notre expérience, les acquéreurs qui prennent le temps de clarifier leur projet prennent généralement des décisions plus sereines et sont plus satisfaits de leur investissement plusieurs années après leur achat.

CHAPITRE 4

Les grandes régions immobilières de Turquie

Choisir une région avant de choisir un appartement

Introduction

L'une des erreurs les plus fréquentes consiste à rechercher un appartement avant même d'avoir choisi une région.

Pourtant, la localisation constitue souvent le facteur le plus important d'un investissement immobilier.

Deux appartements identiques peuvent présenter des valeurs très différentes simplement parce qu'ils sont situés dans deux villes différentes, voire dans deux quartiers voisins.

Avant de comparer des biens, il est donc préférable de comprendre les caractéristiques des principales régions de Turquie.

Le pays s'étend sur plus de 780 000 kilomètres carrés. Son territoire offre une grande diversité de climats, de paysages, d'activités économiques et de modes de vie.

Vivre sur les rives de la Méditerranée n'a rien de comparable avec le quotidien d'Istanbul ou celui d'une ville de l'intérieur de l'Anatolie.

Il n'existe donc pas une région idéale pour tous.

Il existe une région adaptée à chaque projet.

Une Turquie, plusieurs réalités

Depuis l'Europe, il est facile d'imaginer la Turquie comme un ensemble homogène.

La réalité est tout autre.

Le pays présente une remarquable diversité.

Les grandes métropoles côtoient des villes moyennes en pleine expansion.

Certaines régions vivent principalement du tourisme, d'autres de l'industrie, de l'agriculture, de la logistique ou des services.

Le climat varie également de manière importante.

La côte méditerranéenne bénéficie d'hivers doux et d'étés très chauds.

Les régions centrales connaissent des hivers beaucoup plus rigoureux.

Les côtes de la mer Noire offrent un environnement plus humide et plus verdoyant.

Cette diversité constitue l'une des richesses de la Turquie.

Mais elle implique aussi que chaque région réponde à des attentes différentes.

Comment choisir sa région ?

Avant même de consulter les annonces immobilières, posez-vous plusieurs questions essentielles.

Souhaitez-vous vivre toute l'année en Turquie ou seulement quelques semaines ?

Recherchez-vous un investissement locatif ou un lieu de résidence ?

La proximité d'un aéroport international est-elle importante ?

Préférez-vous une grande ville animée ou une station balnéaire plus calme ?

Avez-vous besoin d'hôpitaux, d'universités, de transports publics ou d'écoles internationales ?

Toutes ces questions orientent naturellement le choix d'une région.

Le meilleur emplacement est celui qui correspond à votre mode de vie.

Les principaux profils de régions

Plutôt que d'opposer les villes entre elles, il est utile de les regrouper selon leur vocation dominante.

Les métropoles internationales

Ces villes concentrent une forte activité économique, de nombreux services, des universités, des hôpitaux spécialisés et un marché immobilier très dynamique.

Elles attirent les investisseurs recherchant une forte liquidité du marché.

L'exemple le plus représentatif est Istanbul.

Les stations balnéaires

Elles séduisent principalement les personnes recherchant une résidence secondaire, une retraite au soleil ou un investissement touristique.

La qualité de vie y est souvent privilégiée.

Antalya, Alanya, Bodrum ou Fethiye figurent parmi les destinations les plus connues.

Les villes en développement

Certaines agglomérations connaissent une croissance rapide grâce à leur économie locale, leurs infrastructures ou leur développement industriel.

Elles peuvent offrir des opportunités intéressantes pour les investisseurs à long terme.

Les régions rurales

Plus calmes, plus authentiques et souvent moins coûteuses, elles répondent à des projets très spécifiques.

Elles conviennent rarement à un premier investissement étranger, mais peuvent séduire les personnes recherchant un mode de vie plus proche de la nature.

Les critères qui comptent vraiment

Lorsqu'un acheteur visite une région, il se laisse souvent séduire par le paysage ou par la beauté d'une plage.

Ces éléments sont importants.

Mais ils ne suffisent pas.

Un choix durable repose également sur des critères plus objectifs.

Parmi eux :

- la qualité des infrastructures ;
- les transports ;
- les établissements de santé ;
- les écoles et universités ;
- la sécurité ;
- l'activité économique ;
- la stabilité du marché immobilier ;
- la qualité de la construction ;
- les projets urbains en cours.

Ces éléments auront souvent davantage d'influence sur la valeur future d'un bien que la seule vue depuis le balcon.

Ne choisissez jamais uniquement avec vos yeux

Lors d'un premier séjour, il est naturel de tomber sous le charme d'un quartier.

Pourtant, une visite de quelques jours ne reflète pas toujours la réalité du quotidien.

Comment est la circulation en hiver ?

Le quartier est-il vivant toute l'année ?

Les commerces restent-ils ouverts hors saison ?

Les services médicaux sont-ils facilement accessibles ?

Autant de questions qui méritent une réponse avant toute décision.

Les prochaines étapes de ce guide

Les chapitres suivants seront consacrés aux principales destinations recherchées par les acheteurs francophones.

Pour chacune d'elles, nous analyserons :

- le mode de vie ;
- les avantages ;
- les limites ;
- le profil des acheteurs ;
- les prix du marché ;
- le potentiel locatif ;

- les perspectives d'évolution.

Notre objectif n'est pas d'établir un classement.

Chaque région possède sa personnalité.

La meilleure région est celle qui répond à votre projet personnel.

À retenir

- ✓ La localisation est souvent plus importante que le logement lui-même.
 - ✓ La Turquie offre une grande diversité de régions et de modes de vie.
 - ✓ Il n'existe pas de « meilleure ville » universelle.
 - ✓ Une région doit être choisie en fonction de vos objectifs, de votre budget et de votre mode de vie.
 - ✓ Prenez le temps de découvrir une région avant d'y investir.
-

Les conseils de West-Invest

Avant de décider où acheter, consacrez quelques jours à observer la vie quotidienne de la région qui vous intéresse.

Ne vous limitez pas aux quartiers touristiques. Visitez également les marchés, les commerces, les transports publics et les quartiers résidentiels. Revenez, si possible, à une autre période de l'année. Une station balnéaire animée en août peut offrir une atmosphère très différente en janvier.

Un bon investissement immobilier ne consiste pas seulement à acheter un bien. Il consiste à choisir un environnement dans lequel vous vous sentirez à votre place, aujourd'hui comme dans plusieurs années.

CHAPITRE 5

Istanbul

Le cœur économique de la Turquie

Introduction

Pour de nombreux étrangers, Istanbul est la première image qui vient à l'esprit lorsque l'on évoque la Turquie. Cette ville fascine par son histoire, sa taille, sa situation géographique et son rôle économique. À cheval sur deux continents, elle constitue depuis des siècles un point de rencontre entre l'Europe et l'Asie.

Cependant, acheter un bien immobilier à Istanbul ne revient pas simplement à acquérir un appartement dans une grande ville. Il s'agit d'investir dans une métropole de plus de quinze millions d'habitants, où les réalités peuvent varier considérablement d'un quartier à l'autre.

Avant de visiter un bien, il est donc indispensable de comprendre ce qu'est réellement Istanbul : une ville immense, dynamique, parfois complexe, mais riche d'opportunités pour les personnes dont le projet correspond à son mode de vie.

Une ville aux multiples visages

Parler d'Istanbul comme d'une seule ville est presque une simplification.

En réalité, Istanbul rassemble des centaines de quartiers, chacun possédant sa propre identité, son histoire et son ambiance.

On y trouve :

- des quartiers historiques,
- des centres d'affaires modernes,
- des zones résidentielles familiales,
- des quartiers en pleine rénovation,
- des secteurs très touristiques,
- des espaces verts,
- ainsi que des quartiers populaires.

Deux appartements séparés de quelques kilomètres peuvent offrir des cadres de vie totalement différents.

Pour cette raison, il est rarement pertinent de demander :

« Est-ce qu'Istanbul est une bonne ville pour acheter ? »

La véritable question est :

« Quel quartier d'Istanbul correspond à mon projet ? »

La capitale économique du pays

Même si Ankara est la capitale administrative de la Turquie, Istanbul demeure le principal moteur économique du pays.

Les sièges de nombreuses entreprises nationales et internationales y sont installés.

La ville concentre :

- une grande partie de l'activité bancaire ;
- les marchés financiers ;
- les grandes universités ;
- des centres hospitaliers de référence ;
- des salons internationaux ;
- des infrastructures logistiques majeures ;
- des zones industrielles et technologiques.

Cette concentration d'activités soutient une demande immobilière permanente.

Elle explique également pourquoi Istanbul reste, malgré les fluctuations du marché, l'une des villes les plus observées par les investisseurs.

Une ville qui ne dort jamais

Contrairement à certaines stations balnéaires dont l'activité dépend fortement de la saison touristique, Istanbul vit toute l'année.

Les commerces, les transports, les universités, les entreprises et les services fonctionnent de manière continue.

Cette activité permanente représente un avantage pour de nombreux investisseurs, notamment ceux qui recherchent un marché locatif actif.

En revanche, cette vitalité s'accompagne aussi de certaines contraintes : circulation dense, rythme de vie soutenu et temps de déplacement parfois importants.

Les transports

Istanbul dispose de l'un des réseaux de transport les plus développés du pays.

Métro, tramway, bus, ferries, lignes ferroviaires, tunnels sous le Bosphore et deux grands aéroports permettent de relier les différents quartiers.

Toutefois, malgré ces infrastructures, la circulation routière demeure un défi quotidien.

Lors du choix d'un bien immobilier, la proximité d'une station de métro ou d'une ligne de transport structurante constitue souvent un critère plus important que quelques mètres carrés supplémentaires.

Le marché immobilier

Le marché immobilier İstambouliote est extrêmement diversifié.

On y trouve :

- des appartements anciens rénovés ;
- des résidences sécurisées modernes ;
- des villas ;
- des immeubles historiques ;
- des programmes neufs ;
- des projets de grande hauteur.

Les prix varient considérablement selon :

- l'arrondissement ;
- l'accès aux transports ;
- la vue ;
- la qualité de la construction ;
- l'ancienneté du bâtiment ;
- la proximité des services.

Il est donc impossible de parler d'un « prix moyen » qui représenterait réellement toute la ville.

Pour quel profil d'acheteur ?

Istanbul convient particulièrement :

✓ Aux investisseurs

La profondeur du marché et la forte activité économique offrent des perspectives intéressantes, sous réserve d'une bonne sélection du quartier et du bien.

✓ Aux personnes actives

Ceux qui souhaitent vivre dans une métropole internationale y trouveront un environnement dynamique, riche en opportunités professionnelles, culturelles et universitaires.

✓ Aux familles

Certains quartiers résidentiels offrent un cadre de vie adapté, avec des écoles, des espaces verts, des centres commerciaux et des établissements de santé de qualité.

En revanche, Istanbul est moins adaptée à ceux qui recherchent avant tout le calme, une vie proche de la nature ou une ambiance balnéaire.

Les avantages

Parmi les principaux atouts d'Istanbul :

- économie diversifiée ;
 - infrastructures modernes ;
 - nombreux établissements de santé ;
 - universités reconnues ;
 - vie culturelle exceptionnelle ;
 - accessibilité internationale grâce à ses aéroports ;
 - marché immobilier très actif ;
 - potentiel de valorisation dans certains secteurs.
-

Les points de vigilance

Comme toute grande métropole, Istanbul présente également des défis.

Avant d'investir, il convient de prêter une attention particulière :

- à la qualité de la construction du bâtiment ;
- à l'ancienneté de l'immeuble ;
- au risque sismique et au respect des normes de construction ;
- à l'accessibilité en transports ;
- aux charges de copropriété dans certaines résidences ;
- à la densité de circulation.

Ces éléments doivent être étudiés avec autant d'attention que le prix de vente.

Une ville d'histoire et de culture

Istanbul n'est pas seulement un centre économique.

C'est également l'une des villes les plus riches au monde sur le plan historique.

Ses monuments, ses musées, ses palais, ses mosquées, ses églises, ses bazars et ses quartiers historiques témoignent d'un héritage exceptionnel.

Cette richesse culturelle contribue largement à son attractivité internationale et à son dynamisme touristique.

Pour de nombreux acquéreurs étrangers, vivre à Istanbul signifie également vivre dans une ville où chaque quartier raconte une partie de l'histoire de la Méditerranée, de l'Europe et du Proche-Orient.

Conclusion

Choisir Istanbul, c'est choisir une métropole mondiale.

Cette ville offre des opportunités remarquables, mais demande également une préparation plus approfondie que d'autres destinations.

Le succès d'un investissement ne dépend pas seulement de la ville elle-même, mais surtout du quartier choisi, de la qualité du bien et de la cohérence entre votre projet personnel et le mode de vie qu'offre Istanbul.

Pour certains acquéreurs, Istanbul représente le meilleur choix possible.

Pour d'autres, une ville plus calme, plus petite ou plus orientée vers la qualité de vie correspondra davantage à leurs attentes.

À retenir

- ✓ Istanbul est la capitale économique de la Turquie.
- ✓ Chaque quartier possède sa propre identité et son propre marché immobilier.
- ✓ Les transports jouent un rôle déterminant dans la valeur d'un bien.
- ✓ Le prix ne doit jamais être le seul critère de choix.

✓ Avant d'investir, analysez le quartier autant que le logement.

Les conseils de West-Invest

Ne choisissez jamais un appartement à Istanbul après une seule visite.

Consacrez du temps à découvrir le quartier à différents moments de la journée : le matin, aux heures de pointe, en soirée et, si possible, le week-end. Marchez dans les rues, utilisez les transports en commun, observez les commerces et discutez avec les habitants.

Un appartement peut être remarquable sur le papier, mais c'est son environnement quotidien qui déterminera, sur le long terme, votre qualité de vie et la valeur de votre investissement.

CHAPITRE 5

Istanbul

Le cœur économique de la Turquie

Partie 1/6

Introduction

Lorsqu'un acheteur étranger commence à s'intéresser au marché immobilier turc, un nom revient presque toujours en premier : **Istanbul**.

Cette ville est souvent présentée comme la porte d'entrée de la Turquie. Elle attire chaque année des millions de visiteurs, des étudiants, des entrepreneurs, des investisseurs et de nouveaux habitants venus des quatre coins du monde.

Mais Istanbul n'est pas seulement une destination touristique.

C'est une métropole mondiale, un centre économique majeur, un carrefour culturel et un marché immobilier à part entière.

Pourtant, cette réputation peut parfois conduire à une idée simplifiée :

« Si je veux investir en Turquie, je dois acheter à Istanbul. »

Cette affirmation mérite d'être nuancée.

Istanbul offre de nombreuses opportunités, mais elle n'est pas nécessairement la meilleure destination pour tous les profils d'acheteurs.

Tout dépend de votre projet.

Cherchez-vous une résidence principale ?

Un appartement destiné à la location ?

Une résidence secondaire ?

Un investissement patrimonial à long terme ?

Ou simplement un pied-à-terre pour quelques semaines par an ?

Les réponses à ces questions influenceront largement le choix de votre ville... et, à Istanbul, celui de votre quartier.

Car il est impossible de comprendre le marché immobilier stambouliote sans comprendre une réalité essentielle :

Istanbul n'est pas une ville uniforme.

Elle ressemble davantage à plusieurs villes réunies au sein d'une même métropole.

Comprendre Istanbul

Istanbul occupe une place unique dans le monde.

Construite de part et d'autre du détroit du Bosphore, elle s'étend sur deux continents : l'Europe et l'Asie.

Cette situation géographique exceptionnelle lui confère un rôle stratégique depuis des siècles.

Capitale de plusieurs empires, centre historique du commerce entre l'Orient et l'Occident, Istanbul demeure aujourd'hui la principale métropole économique de la Turquie.

Elle rassemble une part importante des activités financières, industrielles, commerciales, universitaires et culturelles du pays.

Cependant, cette importance ne doit pas faire oublier une autre caractéristique essentielle :

Istanbul est immense.

Sa superficie, son réseau routier, ses quartiers et sa population imposent une approche différente de celle que l'on adopte pour une ville moyenne.

Pour un acquéreur étranger, acheter à Istanbul signifie d'abord apprendre à comprendre son organisation.

Une ville, des centaines de quartiers

L'une des erreurs les plus fréquentes consiste à considérer Istanbul comme un marché immobilier unique.

En réalité, chaque quartier possède sa propre identité.

Certains secteurs sont principalement résidentiels.

D'autres accueillent une forte activité économique.

Certains sont très recherchés par les étudiants.

D'autres attirent davantage les familles ou les expatriés.

Il existe également des quartiers historiques, des zones en pleine transformation urbaine, des secteurs proches du littoral, des zones d'affaires modernes et des quartiers plus populaires.

Autrement dit, deux appartements situés dans des arrondissements différents peuvent répondre à des besoins totalement différents.

C'est pourquoi une annonce mentionnant simplement « Istanbul » ne fournit qu'une information très générale.

Le véritable critère est toujours le quartier.

Un marché en constante évolution

Comme toutes les grandes métropoles internationales, Istanbul évolue en permanence.

De nouvelles lignes de métro sont construites.

Des quartiers sont réhabilités.

Des zones industrielles deviennent résidentielles.

De nouveaux centres commerciaux, hôpitaux, universités et infrastructures modifient progressivement l'attractivité de certains secteurs.

Pour cette raison, il est préférable de ne jamais se baser uniquement sur des informations anciennes.

Un quartier considéré comme périphérique il y a dix ans peut aujourd'hui être parfaitement connecté au reste de la ville.

À l'inverse, certains secteurs très recherchés peuvent avoir atteint un niveau de prix qui ne correspond plus à tous les budgets.

Comprendre cette dynamique est souvent plus important que comparer uniquement les prix au mètre carré.

Ce qu'il faut savoir

Avant d'envisager un achat à Istanbul, gardez à l'esprit quelques principes essentiels :

- ✓ Istanbul est la plus grande métropole de Turquie.
 - ✓ Son marché immobilier est très diversifié.
 - ✓ Chaque quartier possède ses propres caractéristiques.
 - ✓ Les infrastructures de transport influencent fortement la valeur d'un bien.
 - ✓ Une bonne connaissance du quartier est souvent plus importante que la connaissance de la ville dans son ensemble.
 - ✓ Le choix d'Istanbul doit toujours être cohérent avec votre projet personnel.
-

Le saviez-vous ?

Contrairement à une idée largement répandue, **Istanbul n'est pas la capitale de la Turquie.**

La capitale administrative est **Ankara** depuis 1923.

Istanbul demeure néanmoins le principal centre économique, financier, culturel et touristique du pays, ce qui explique pourquoi elle est souvent perçue comme sa capitale "de fait" dans l'imaginaire collectif.

Les erreurs fréquentes

Acheter parce que « tout le monde conseille Istanbul »

Le fait qu'une ville soit célèbre ne signifie pas qu'elle corresponde à votre projet.

Pour certaines personnes, Antalya, Izmir ou Mersin offriront un cadre de vie plus adapté.

Penser que tous les quartiers se ressemblent

À Istanbul, quelques kilomètres peuvent changer complètement l'environnement, le niveau de prix, les transports disponibles et la qualité de vie.

Toujours étudier le quartier avant le logement.

Comparer uniquement le prix au mètre carré

Un prix plus bas peut s'expliquer par de nombreux facteurs : éloignement des transports, ancienneté du bâtiment, environnement, ou encore potentiel de revente plus limité.

Le prix ne doit jamais être analysé isolément.

Questions à se poser

Avant de poursuivre vos recherches à Istanbul, prenez quelques minutes pour répondre honnêtement aux questions suivantes :

- ☐ Pourquoi ai-je choisi Istanbul plutôt qu'une autre région de Turquie ?
- ☐ Suis-je prêt à vivre dans une très grande métropole ?
- ☐ Est-ce que je privilégie la vie urbaine ou un environnement plus calme ?
- ☐ Ai-je réellement besoin des avantages qu'offre une métropole internationale ?
- ☐ Suis-je prêt à consacrer du temps à comparer plusieurs quartiers avant de prendre une décision ?

Ces réponses vous aideront à déterminer si Istanbul correspond réellement à votre projet ou si une autre région répondrait mieux à vos attentes.

CHAPITRE 5

Istanbul

Le cœur économique de la Turquie

Partie 2/6

Une métropole au rôle économique majeur

Lorsqu'on évoque Istanbul, il est impossible de dissocier la ville de son importance économique.

Même si Ankara est la capitale politique de la Turquie, Istanbul concentre une part essentielle de l'activité économique nationale. Depuis des siècles, la ville constitue un point d'échange entre l'Europe, l'Asie et le Moyen-Orient. Cette position géographique a favorisé le développement du commerce, des services financiers, de l'industrie et de la logistique.

Aujourd'hui encore, de nombreuses entreprises turques et internationales y ont installé leur siège. Les banques, les compagnies d'assurance, les groupes industriels, les sociétés de transport maritime, les entreprises technologiques et les acteurs du commerce international y sont largement représentés.

Cette concentration d'activités contribue directement au dynamisme du marché immobilier.

Une ville qui attire des entreprises attire également des salariés, des étudiants, des chercheurs, des entrepreneurs et des investisseurs. Tous ont besoin de se loger, que ce soit pour quelques mois ou pour plusieurs années.

C'est l'une des raisons pour lesquelles Istanbul demeure un marché particulièrement actif.

Un marché vivant toute l'année

Certaines régions de Turquie connaissent une activité fortement liée aux saisons touristiques.

Istanbul fonctionne différemment.

La ville reste active douze mois par an.

Les universités accueillent leurs étudiants.

Les entreprises poursuivent leurs activités.

Les congrès internationaux se succèdent.

Les administrations fonctionnent sans interruption.

Les transports restent très fréquentés.

Cette continuité crée un marché immobilier relativement diversifié.

Selon les quartiers, la demande peut provenir :

- de familles turques ;
- d'étudiants ;
- de jeunes actifs ;
- de cadres expatriés ;

- de chercheurs ;
- de professionnels en mission ;
- ou encore de visiteurs de longue durée.

Cette diversité distingue Istanbul de nombreuses stations balnéaires où la demande dépend davantage des périodes de vacances.

Un environnement favorable aux services

L'une des principales forces d'Istanbul réside dans la densité de ses services.

Quel que soit le quartier choisi, il est généralement possible de trouver à proximité :

- des établissements de santé ;
- des écoles publiques ou privées ;
- des universités ;
- des centres commerciaux ;
- des administrations ;
- des banques ;
- des restaurants ;
- des équipements sportifs ;
- des espaces culturels.

Cette concentration constitue un atout pour les personnes qui souhaitent vivre toute l'année dans la ville.

Elle représente également un facteur important dans la valeur à long terme d'un bien immobilier.

En effet, un logement bien desservi et situé à proximité des principaux services conserve souvent une attractivité durable.

Les transports : un élément décisif

Lorsque l'on recherche un appartement à Istanbul, il est tentant de concentrer toute son attention sur le logement lui-même.

Pourtant, un autre critère influence fortement la qualité de vie : les transports.

Istanbul possède l'un des réseaux de transport les plus développés du pays.

Le métro continue de s'étendre.

Les tramways desservent plusieurs secteurs centraux.

Les ferries relient quotidiennement les rives européenne et asiatique.

Les bus et les lignes ferroviaires complètent ce réseau.

Les grands axes routiers facilitent également les déplacements, même si la circulation peut être dense à certaines heures.

Pour cette raison, de nombreux professionnels considèrent que la proximité d'une station de métro ou d'un autre moyen de transport structurant constitue un critère essentiel lors du choix d'un bien.

Dans certains quartiers, quelques minutes de marche supplémentaires jusqu'au métro peuvent avoir une influence importante sur la valeur du logement.

La vie culturelle

Istanbul n'est pas seulement un centre économique.

C'est également l'une des capitales culturelles les plus importantes de la région.

La ville accueille tout au long de l'année :

- des festivals ;
- des expositions ;
- des concerts ;
- des salons internationaux ;
- des événements sportifs ;
- des manifestations artistiques.

Les musées, les bibliothèques, les théâtres et les centres culturels participent à une vie intellectuelle particulièrement riche.

Pour de nombreux résidents, cette diversité constitue un élément essentiel de leur qualité de vie.

Les universités et la recherche

Istanbul abrite un grand nombre d'établissements d'enseignement supérieur, publics et privés.

Chaque année, plusieurs centaines de milliers d'étudiants y poursuivent leurs études.

Cette présence universitaire influence directement certains quartiers.

Autour des campus, la demande locative est souvent soutenue, tandis que les commerces et les services s'adaptent aux besoins de cette population.

Pour un investisseur, comprendre cette dynamique peut être utile, sans pour autant constituer à elle seule un critère de décision.

Comme toujours, il convient d'analyser chaque quartier dans son contexte.

Les infrastructures de santé

L'accès aux soins représente une préoccupation importante pour de nombreux acheteurs, notamment ceux qui envisagent de vivre en Turquie à long terme.

Istanbul dispose d'un vaste réseau d'hôpitaux publics et privés, de cliniques spécialisées et de centres médicaux.

La ville est également reconnue dans plusieurs domaines de la médecine et accueille des patients venus de différents pays.

Toutefois, comme dans toutes les grandes métropoles, l'offre de soins peut varier selon les quartiers.

La proximité d'un établissement de santé constitue donc un critère pertinent lors du choix d'un logement, en particulier pour les familles et les futurs retraités.

Ce qu'il faut savoir

Avant d'investir à Istanbul, gardez à l'esprit les points suivants :

- ✓ La force économique de la ville soutient une demande immobilière diversifiée.
 - ✓ Les transports jouent un rôle majeur dans la valeur d'un bien.
 - ✓ La proximité des services influence directement la qualité de vie.
 - ✓ Chaque quartier possède son propre équilibre entre activité, calme, accessibilité et prix.
 - ✓ Une visite du quartier est aussi importante que la visite de l'appartement.
-

Le saviez-vous ?

Le Bosphore, qui traverse Istanbul, n'est pas seulement un détroit célèbre. C'est l'une des voies maritimes les plus stratégiques au monde, reliant la mer Noire à la mer de Marmara, puis à la Méditerranée. Cette situation géographique exceptionnelle a contribué, depuis des siècles, au développement économique et commercial de la ville.

Les erreurs fréquentes

Choisir un appartement sans tester les trajets quotidiens

Un logement peut sembler idéal lors d'une visite. Pourtant, si vos déplacements quotidiens deviennent longs ou difficiles, votre qualité de vie peut s'en ressentir. Prenez le temps d'évaluer les temps de trajet aux heures habituelles.

Se laisser séduire uniquement par les équipements d'une résidence

Piscine, salle de sport ou sécurité renforcée peuvent être appréciables. Cependant, ils ne compensent pas une mauvaise localisation ou un quartier qui ne correspond pas à votre mode de vie.

Penser que tous les secteurs évoluent au même rythme

Le développement urbain est très inégal selon les quartiers. Il est préférable de s'informer sur les projets d'infrastructure et les transformations en cours avant de prendre une décision.

Questions à se poser

Avant de poursuivre vos recherches, demandez-vous :

- ☐ Les transports seront-ils adaptés à mon quotidien ?
 - ☐ Les principaux services sont-ils accessibles à pied ou facilement en transport ?
 - ☐ Ce quartier correspond-il à mon rythme de vie ?
 - ☐ Ai-je visité le secteur à différents moments de la journée ?
 - ☐ Les avantages de cette localisation justifient-ils mon budget ?
-

En bref

Istanbul offre un environnement économique dynamique, des infrastructures développées et une grande diversité de quartiers. Ces atouts en font une destination privilégiée pour de nombreux projets immobiliers. En contrepartie, la taille de la ville, l'intensité de la circulation et la variété des marchés locaux exigent une préparation plus approfondie qu'ailleurs.

Les conseils de West-Invest

Lorsque vous visitez un appartement à Istanbul, ne limitez pas votre observation au bâtiment. Sortez, marchez dans les rues voisines, repérez les commerces du quotidien, les arrêts de transport, les espaces verts et les services essentiels. Un logement s'achète pour son intérieur, mais on y vit aussi pour son environnement. C'est souvent ce dernier qui fera la différence au fil des années.

CHAPITRE 5

Istanbul

Le cœur économique de la Turquie

Partie 3/6

Choisir un quartier : la décision la plus importante

Lorsqu'un acquéreur visite Istanbul pour la première fois, il est souvent impressionné par la taille de la ville.

Très rapidement, une question revient :

« Quel est le meilleur quartier ? »

Cette question paraît logique.

Pourtant, elle n'a pas de réponse universelle.

Il n'existe pas un quartier idéal pour tous les acheteurs.

Chaque secteur possède sa propre identité, son propre rythme de vie et son propre marché immobilier.

Le meilleur quartier est celui qui répond à vos besoins.

Avant de choisir un appartement, il faut donc apprendre à observer le quartier.

Un quartier se vit avant de s'acheter

Une erreur fréquente consiste à visiter un appartement pendant une heure puis à prendre une décision.

En réalité, un achat immobilier ne concerne pas seulement quatre murs.

Vous achetez également :

- une rue ;
- un voisinage ;
- un environnement ;
- des commerces ;
- des transports ;
- un rythme de vie.

Autrement dit, vous achetez un quotidien.

C'est pourquoi il est conseillé de consacrer autant de temps à découvrir le quartier qu'à visiter le logement.

Marchez dans les rues.

Observez les habitants.

Entrez dans une boulangerie ou un café.

Regardez comment les personnes vivent.

Ces observations simples apportent souvent davantage d'informations qu'une brochure commerciale.

Les quartiers historiques

Certains acheteurs rêvent de vivre au cœur de l'histoire.

Istanbul possède un patrimoine exceptionnel.

Les quartiers historiques séduisent par leur architecture, leurs monuments et leur atmosphère unique.

Ils offrent un cadre de vie riche sur le plan culturel.

Cependant, ils présentent également certaines particularités :

- circulation parfois dense ;
- forte fréquentation touristique ;
- bâtiments anciens ;
- possibilités de rénovation variables.

Avant d'acheter dans un quartier historique, il est donc important de vérifier l'état du bâtiment et les éventuelles contraintes liées à sa préservation.

Les quartiers résidentiels

D'autres secteurs sont principalement conçus pour la vie quotidienne.

On y trouve généralement :

- des écoles ;
- des parcs ;
- des commerces de proximité ;
- des centres médicaux ;
- des équipements sportifs.

Ces quartiers attirent souvent les familles et les personnes souhaitant vivre à Istanbul toute l'année.

L'ambiance y est généralement plus calme que dans les zones très touristiques.

Pour une résidence principale, ce type d'environnement mérite une attention particulière.

Les quartiers d'affaires

Istanbul possède également plusieurs pôles économiques où se concentrent les entreprises, les bureaux et les sièges sociaux.

Ces secteurs attirent une population active importante.

Ils offrent souvent :

- une excellente desserte en transports ;
- des immeubles récents ;
- de nombreux services ;
- une activité soutenue toute l'année.

En revanche, le rythme de vie peut y être plus intense et le coût de certains biens plus élevé.

Les secteurs en transformation

Comme toutes les grandes métropoles, Istanbul évolue constamment.

Certains quartiers connaissent d'importants projets de rénovation urbaine.

De nouvelles lignes de métro, de nouveaux espaces publics ou de nouveaux équipements peuvent transformer progressivement l'attractivité d'un secteur.

Ces évolutions peuvent représenter des opportunités.

Mais elles demandent également une bonne compréhension des projets réellement engagés.

Il convient donc de distinguer les projets officiellement lancés des simples annonces ou des rumeurs.

Observer avant d'acheter

Un quartier ne se découvre pas uniquement pendant une visite organisée.

Essayez d'y revenir plusieurs fois.

Le matin.

En milieu de journée.

Le soir.

Si possible, un week-end.

Posez-vous des questions simples.

Les commerces sont-ils ouverts ?

Les rues semblent-elles bien entretenues ?

Les espaces publics sont-ils fréquentés ?

Le quartier paraît-il vivant toute l'année ?

Les réponses à ces questions permettent souvent de mieux comprendre le fonctionnement d'un secteur.

Les services de proximité

Un appartement magnifique peut perdre beaucoup de son intérêt si les services essentiels sont difficiles d'accès.

Avant de prendre une décision, vérifiez la présence de :

- supermarchés ;
- pharmacies ;
- établissements de santé ;
- transports publics ;

- banques ;
- écoles, si vous avez des enfants ;
- espaces verts ;
- parkings.

Ces éléments influencent directement le confort quotidien.

Le bruit

Le niveau sonore est rarement mentionné dans une annonce immobilière.

Pourtant, il peut avoir une influence importante sur la qualité de vie.

Une rue calme le dimanche peut devenir très animée en semaine.

Inversement, certains quartiers très vivants en journée retrouvent un calme appréciable en soirée.

Prenez quelques minutes pour écouter l'environnement.

Le bruit fait partie intégrante d'un quartier.

L'environnement immédiat

Regardez au-delà du bâtiment.

Comment sont entretenus les immeubles voisins ?

Les espaces publics sont-ils propres ?

Les façades semblent-elles bien entretenues ?

Les commerces paraissent-ils dynamiques ?

Ces observations permettent souvent d'évaluer l'évolution générale d'un quartier.

Ce qu'il faut savoir

Avant de choisir un quartier à Istanbul :

- ✓ Un bon quartier pour une famille n'est pas forcément adapté à un investissement locatif.
- ✓ Les transports influencent fortement la valeur d'un bien.
- ✓ Les services de proximité améliorent le confort quotidien.

- ✓ Les quartiers évoluent avec le temps.
 - ✓ Visiter plusieurs fois un secteur est souvent plus utile que visiter plusieurs appartements.
-

Le saviez-vous ?

Istanbul compte **39 districts administratifs** (« ilçe »), chacun ayant sa propre identité, sa population, son niveau de développement et ses priorités en matière d'urbanisme. Pour un acquéreur, connaître le district ne suffit toutefois pas : à l'intérieur d'un même district, deux quartiers peuvent offrir des cadres de vie très différents.

Les erreurs fréquentes

Choisir un appartement avant de choisir son quartier

L'enthousiasme suscité par un logement peut faire oublier l'importance de son environnement. Pourtant, c'est souvent le quartier qui déterminera votre satisfaction au quotidien.

Se fier uniquement aux photographies

Les photos mettent généralement en valeur l'intérieur du bien. Elles montrent rarement la circulation, le voisinage, les commerces ou l'ambiance de la rue.

Visiter uniquement en journée

Un quartier peut présenter une atmosphère très différente selon l'heure. Si possible, effectuez plusieurs visites à différents moments.

Questions à se poser

Avant d'arrêter votre choix sur un quartier, demandez-vous :

- ☐ Pourrai-je vivre ici toute l'année avec plaisir ?
- ☐ Les services dont j'ai besoin sont-ils facilement accessibles ?
- ☐ Les transports correspondent-ils à mon mode de vie ?
- ☐ Le quartier semble-t-il évoluer positivement ?
- ☐ Est-ce un lieu où je me vois encore dans cinq ou dix ans ?

En bref

À Istanbul, le choix du quartier est souvent plus déterminant que le choix de l'appartement lui-même. Un bien immobilier prend toute sa valeur dans son environnement : les transports, les services, l'ambiance, l'entretien des espaces publics et les projets d'aménagement influencent durablement la qualité de vie et le potentiel du bien.

Les conseils de West-Invest

Lors de votre séjour, réservez une journée entière non pas pour visiter des appartements, mais pour **découvrir les quartiers**. Marchez sans objectif précis, utilisez les transports en commun, observez la vie locale et échangez avec les commerçants. Cette approche vous permettra de ressentir l'atmosphère d'un secteur, un élément qu'aucune annonce immobilière ne peut transmettre.

CHAPITRE 5

Istanbul

Le cœur économique de la Turquie

Partie 4/6

Visiter un bien : au-delà de la première impression

Introduction

Une visite immobilière est souvent un moment chargé d'émotion.

La lumière entre par les fenêtres.

La vue est agréable.

L'appartement semble spacieux.

La décoration est soignée.

Il est naturel de se projeter rapidement dans un lieu qui nous plaît.

Cependant, une visite réussie ne consiste pas uniquement à ressentir une émotion positive. Elle doit également permettre de vérifier un certain nombre d'éléments objectifs qui auront un impact durable sur votre qualité de vie et sur la valeur de votre investissement.

En d'autres termes, il faut apprendre à regarder un bien avec deux regards :

- celui du futur occupant ;
 - celui d'un acquéreur prudent.
-

Observer le bâtiment avant l'appartement

Avant même d'entrer dans le logement, prenez quelques minutes pour observer l'immeuble.

Posez-vous les questions suivantes :

- Le bâtiment semble-t-il bien entretenu ?
- Les façades présentent-elles des fissures visibles ?
- Les parties communes sont-elles propres ?
- Les ascenseurs fonctionnent-ils correctement ?
- Les boîtes aux lettres et les accès sont-ils en bon état ?
- Les espaces verts sont-ils entretenus ?

Ces détails peuvent paraître secondaires.

Ils donnent pourtant une première indication sur la gestion générale de la résidence.

Un immeuble bien entretenu traduit souvent une copropriété organisée et des occupants soucieux de leur environnement.

L'ancienneté du bâtiment

À Istanbul, le parc immobilier est très varié.

On trouve :

- des immeubles historiques ;
- des constructions des années 1970 et 1980 ;
- des résidences plus récentes ;
- des programmes neufs.

L'ancienneté d'un bâtiment n'est pas, à elle seule, un critère de qualité.

Un immeuble ancien parfaitement entretenu peut offrir d'excellentes conditions de vie.

À l'inverse, une construction récente ne garantit pas automatiquement une qualité irréprochable.

Ce qui compte, c'est la qualité de la construction, l'entretien et le respect des normes en vigueur.

Les normes de construction

La Turquie est située dans une région où l'activité sismique existe.

Cette réalité est bien connue et fait l'objet d'une réglementation spécifique.

Pour un acquéreur, il est donc légitime de s'intéresser :

- à l'année de construction ;
- aux éventuelles rénovations importantes ;
- aux informations disponibles concernant le bâtiment ;
- aux documents fournis par le vendeur ou le promoteur.

Il ne s'agit pas de devenir ingénieur.

Mais comprendre ces éléments permet de poser les bonnes questions aux professionnels compétents.

La distribution intérieure

Au-delà de la décoration, observez l'organisation des pièces.

Demandez-vous :

La circulation est-elle fluide ?

Les espaces correspondent-ils réellement à vos besoins ?

Les rangements sont-ils suffisants ?

La cuisine est-elle fonctionnelle ?

La salle de bains est-elle bien ventilée ?

L'orientation du logement permet-elle un bon ensoleillement ?

Ces aspects influenceront votre confort quotidien bien davantage que la couleur des murs.

La lumière naturelle

La luminosité constitue un critère souvent sous-estimé.

Un appartement lumineux paraît généralement plus agréable à vivre.

Il peut également nécessiter moins d'éclairage artificiel pendant la journée.

Essayez de visiter le bien à différents moments si cela est possible.

L'impression ressentie à dix heures du matin peut être très différente de celle observée en fin d'après-midi.

Les nuisances sonores

Pendant la visite, prenez quelques instants pour écouter.

Entendez-vous :

- le trafic routier ?
- les transports ?
- les commerces ?
- les voisins ?
- les installations techniques de l'immeuble ?

Le bruit n'est pas toujours éliminatoire.

Mais il doit être identifié avant l'achat.

Les équipements de la résidence

De nombreuses résidences modernes proposent :

- une piscine ;
- une salle de sport ;
- un gardien ;
- un parking ;
- des espaces verts ;
- une sécurité 24 h/24.

Ces équipements peuvent améliorer le confort.

Ils entraînent cependant des coûts d'entretien qui se répercutent généralement sur les charges de copropriété.

Avant de vous laisser séduire par ces prestations, demandez toujours quels sont les frais qu'elles impliquent.

Les documents à demander

Une visite est aussi l'occasion de recueillir des informations.

N'hésitez pas à demander :

- le titre de propriété (Tapu) ;
- l'année de construction ;
- les plans du logement si disponibles ;
- le règlement de la copropriété ;
- le montant des charges ;
- les informations sur les travaux récents.

Il n'est pas nécessaire d'obtenir immédiatement tous ces documents.

En revanche, il est utile de savoir qu'ils existent et qu'ils pourront être examinés avant toute signature.

Ce qu'il faut savoir

Avant d'acheter un appartement à Istanbul :

- ✓ Un logement ne se résume pas à son intérieur.
 - ✓ L'état général de l'immeuble est tout aussi important.
 - ✓ Les charges doivent être connues avant l'achat.
 - ✓ Les documents officiels méritent d'être examinés avec attention.
 - ✓ Une visite réussie est une visite où l'on pose des questions.
-

Le saviez-vous ?

Dans de nombreuses résidences turques, les frais de copropriété sont appelés « **aidat** ». Ils servent à financer l'entretien des parties communes, les services de sécurité, les ascenseurs, les espaces verts, les piscines ou encore les équipements collectifs. Leur montant peut varier fortement d'une résidence à l'autre.

Les erreurs fréquentes

Se laisser convaincre par la décoration

Le mobilier, les couleurs ou les objets décoratifs peuvent influencer notre perception. Pourtant, ils ne font pas partie du bien. Essayez d'imaginer l'appartement vide afin d'évaluer réellement ses qualités.

Ne pas poser de questions

Par crainte de déranger ou par enthousiasme, certains acquéreurs oublient d'interroger le vendeur ou son représentant. Une visite est précisément le moment où il faut demander des explications.

Oublier les charges de copropriété

Des équipements de qualité sont appréciables, mais ils ont un coût. Vérifiez que ces dépenses correspondent à votre budget à long terme.

Questions à se poser

Avant de quitter la visite, prenez quelques minutes pour répondre à ces questions :

- ☐ L'immeuble est-il aussi convaincant que l'appartement ?
 - ☐ Les équipements proposés correspondent-ils réellement à mes besoins ?
 - ☐ Les charges sont-elles compatibles avec mon budget ?
 - ☐ Les documents essentiels pourront-ils être consultés avant la signature ?
 - ☐ Si cet appartement était totalement vide, me plairait-il toujours autant ?
-

En bref

Une visite immobilière ne consiste pas seulement à vérifier si un appartement est agréable. Elle permet également d'évaluer la qualité de l'immeuble, son environnement, ses équipements et les informations qui accompagneront la transaction. Plus les questions posées sont nombreuses, plus la décision sera éclairée.

Les conseils de West-Invest

Lors de chaque visite, emportez un carnet ou utilisez votre téléphone pour noter immédiatement vos impressions. Après plusieurs appartements, les souvenirs se mélangent facilement. Notez les points positifs, les éléments qui vous ont fait hésiter, les questions restées sans réponse et les documents à demander. Une décision importante mérite des observations précises plutôt que des souvenirs approximatifs.

CHAPITRE 5

Istanbul

Le cœur économique de la Turquie

Partie 5/6

De la décision à la signature : comment se déroule un achat immobilier ?

Introduction

Après avoir comparé plusieurs quartiers, visité différents appartements et identifié un bien qui correspond à votre projet, une nouvelle étape commence.

C'est souvent à ce moment que les questions deviennent plus nombreuses.

Faut-il signer immédiatement ?

Quels documents doivent être vérifiés ?

Comment se déroule la vente ?

Quelles sont les formalités administratives ?

Pour un acheteur français, ces interrogations sont tout à fait naturelles. Les procédures ne sont pas identiques en France et en Turquie. Certaines ressemblances existent, mais plusieurs différences méritent d'être connues avant de s'engager.

L'objectif de ce chapitre n'est pas de remplacer les conseils d'un professionnel du droit. Il est de vous donner une vision claire des principales étapes afin que vous puissiez aborder votre projet avec davantage de sérénité.

Acheter sans précipitation

Il est parfois tentant de réserver rapidement un appartement lorsque l'on pense avoir trouvé « le bon ».

Pourtant, un achat immobilier est une décision importante qui mérite réflexion.

Avant toute signature, prenez le temps de vérifier que :

- le bien correspond réellement à vos besoins ;
- son emplacement est cohérent avec votre projet ;
- votre budget reste maîtrisé, y compris après l'achat ;
- les documents nécessaires pourront être consultés.

Un vendeur sérieux comprend généralement qu'un acquéreur souhaite disposer d'un délai raisonnable pour effectuer ces vérifications.

Comprendre les différentes étapes

Même si chaque transaction possède ses particularités, un achat immobilier suit généralement une logique comparable.

Le processus comprend notamment :

- la sélection du bien ;
- les visites ;
- les vérifications administratives et techniques ;
- l'accord entre les parties ;
- la préparation des documents ;
- la signature des actes nécessaires ;
- l'enregistrement officiel du transfert de propriété.

Certaines étapes peuvent être rapides, d'autres demander davantage de temps selon la situation du bien ou les formalités administratives.

Les documents : pourquoi sont-ils si importants ?

Un appartement peut être séduisant.

Cependant, l'aspect juridique est tout aussi essentiel que l'état du logement.

Avant de finaliser une acquisition, plusieurs documents doivent être examinés avec attention.

Selon les situations, il peut s'agir notamment :

- du titre de propriété (**Tapu**) ;
- des informations cadastrales ;
- des autorisations liées au bâtiment ;
- des documents d'identification du vendeur ;
- des informations concernant la copropriété ;
- des éventuelles charges ou obligations attachées au bien.

L'analyse de ces documents doit être réalisée avec rigueur. Si un point vous semble difficile à comprendre, n'hésitez pas à demander des explications à un professionnel qualifié.

Le rôle des professionnels

Un achat immobilier mobilise souvent plusieurs intervenants.

Selon les situations, vous pourrez être en contact avec :

- une agence immobilière ;
- un promoteur ;
- un avocat ;
- un traducteur assermenté lorsque cela est nécessaire ;
- un notaire en France pour certaines démarches préparatoires liées à votre situation personnelle, même si le système turc fonctionne différemment ;
- les autorités chargées de l'enregistrement foncier.

Chaque professionnel possède un rôle spécifique.

Leur intervention contribue à sécuriser la transaction lorsqu'elle est correctement organisée.

Comprendre le Tapu

Pour de nombreux acheteurs étrangers, le mot **Tapu** est rapidement associé à la propriété immobilière en Turquie.

Il s'agit du document officiel qui atteste du droit de propriété tel qu'il est enregistré auprès de l'administration foncière.

Le Tapu occupe une place centrale dans toute transaction immobilière.

Toutefois, il est important de comprendre que ce document sera étudié en détail dans un chapitre spécifique de ce guide.

À ce stade, retenez simplement qu'un projet d'achat ne peut être envisagé sérieusement sans une vérification complète des documents officiels.

Les frais à prévoir

Le prix affiché d'un appartement ne représente pas le coût total de l'opération.

Comme dans de nombreux pays, différents frais peuvent s'ajouter au prix d'acquisition.

Selon les situations, il peut s'agir notamment :

- des frais liés au transfert de propriété ;
- de certaines taxes ;
- des honoraires éventuels des professionnels ;
- des frais de traduction ou d'interprétation si nécessaire ;
- des dépenses liées à l'ouverture de certains services après l'acquisition.

Il est donc recommandé de prévoir une marge financière afin d'éviter toute surprise.

Le détail de ces frais sera présenté dans les chapitres consacrés à la fiscalité et aux coûts d'acquisition.

Les délais

Il est difficile d'annoncer une durée identique pour toutes les transactions.

Certaines ventes peuvent être finalisées rapidement lorsque tous les documents sont disponibles.

D'autres nécessitent davantage de temps en raison de démarches administratives ou de vérifications complémentaires.

L'essentiel est de ne pas confondre rapidité et précipitation.

Une transaction bien préparée inspire davantage de confiance qu'une vente conclue dans l'urgence.

Ce qu'il faut savoir

Avant de signer un engagement :

- ✓ Vérifiez que le bien correspond toujours à votre projet.
 - ✓ Demandez à consulter les documents essentiels.
 - ✓ Assurez-vous de comprendre chaque étape de la procédure.
 - ✓ Anticipez les frais annexes.
 - ✓ N'hésitez pas à solliciter un accompagnement professionnel lorsque cela est nécessaire.
-

Le saviez-vous ?

En Turquie, la propriété d'un bien immobilier est officiellement transférée lors de son enregistrement auprès de la **Direction générale du registre foncier et du cadastre** (*Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü*). Cette organisation diffère du système français, où le notaire joue un rôle central dans la vente immobilière. Les deux systèmes poursuivent le même objectif : garantir la sécurité juridique de la transaction, mais selon des modalités différentes.

Les erreurs fréquentes

Confondre réservation et acquisition définitive

Exprimer son intérêt pour un bien ou signer un document préliminaire ne signifie pas encore que le transfert de propriété est réalisé. Chaque étape doit être clairement comprise.

Négliger les frais annexes

Se concentrer uniquement sur le prix affiché peut conduire à sous-estimer le budget global. Il est préférable de prévoir l'ensemble des coûts avant de prendre une décision.

Signer un document sans en comprendre le contenu

Lorsque des documents sont rédigés dans une langue que vous ne maîtrisez pas, demandez toujours une traduction ou une explication détaillée. Une bonne compréhension est essentielle avant tout engagement.

Questions à se poser

Avant de passer à la signature, prenez un moment pour vérifier les points suivants :

- ☐ Ai-je consulté les principaux documents relatifs au bien ?
 - ☐ Est-ce que je comprends les différentes étapes de la procédure ?
 - ☐ Mon budget tient-il compte des frais annexes ?
 - ☐ Les réponses obtenues sont-elles claires et complètes ?
 - ☐ Ai-je suffisamment de temps pour prendre une décision réfléchie ?
-

En bref

Acheter un bien immobilier à Istanbul ne consiste pas seulement à choisir un appartement. C'est également suivre une procédure administrative et juridique qui demande méthode, organisation et vérifications. Une bonne préparation permet d'aborder cette étape avec confiance et de limiter les risques liés à une décision prise trop rapidement.

Les conseils de West-Invest

Ne considérez jamais les questions administratives comme une simple formalité. Elles font partie intégrante de votre projet immobilier. Un dossier bien préparé, des documents clairement compris et des échanges transparents avec les professionnels sont souvent les meilleurs alliés d'un achat réussi.

CHAPITRE 5

Istanbul

Le cœur économique de la Turquie

Partie 6/6

Istanbul est-elle faite pour vous ?

Introduction

Au terme de ce chapitre, vous disposez désormais d'une vision plus complète d'Istanbul.

Vous connaissez son importance économique, la diversité de ses quartiers, le rôle essentiel des transports, les critères à prendre en compte lors de la visite d'un bien et les principales étapes d'un achat immobilier.

Une dernière question demeure cependant :

Istanbul correspond-elle réellement à votre projet de vie ?

Il n'existe pas de réponse universelle.

Une ville qui répond parfaitement aux attentes d'un investisseur peut ne pas convenir à une famille recherchant le calme. De la même manière, une personne souhaitant vivre toute l'année en Turquie n'aura pas les mêmes besoins qu'un acquéreur à la recherche d'une résidence secondaire.

Le bon choix est celui qui correspond à vos priorités, à votre budget et à votre mode de vie.

Pour quels profils Istanbul est-elle particulièrement adaptée ?

Les personnes qui apprécient la vie urbaine

Si vous aimez les grandes métropoles, les transports publics, les événements culturels, les restaurants, les musées, les universités et une ville active toute l'année, Istanbul peut constituer un excellent choix.

La ville offre une diversité d'activités rarement égalée dans la région.

Chaque quartier possède son identité, ce qui permet de trouver des environnements très différents au sein d'une même métropole.

Les investisseurs

Grâce à son économie diversifiée et à son marché immobilier profond, Istanbul attire de nombreux investisseurs.

Cependant, investir ne signifie pas acheter n'importe où.

La réussite d'un investissement dépend avant tout :

- du quartier ;
- de la qualité du bâtiment ;
- de l'accessibilité ;
- de la demande locale ;
- et de la cohérence entre le bien choisi et votre objectif.

Un investissement réfléchi repose toujours sur une analyse globale et non sur une promesse de rentabilité.

Les familles

Plusieurs quartiers résidentiels offrent un environnement adapté aux familles.

La proximité des écoles, des établissements de santé, des espaces verts et des commerces facilite la vie quotidienne.

Toutefois, comme dans toute grande ville, le choix du quartier est déterminant. Les besoins d'une famille avec de jeunes enfants ne seront pas les mêmes que ceux d'un couple sans enfant ou d'une personne vivant seule.

Les actifs internationaux

Istanbul accueille de nombreuses entreprises internationales, des universités, des centres de recherche et des organisations étrangères.

Les personnes amenées à travailler avec plusieurs pays apprécient souvent la connectivité de la ville, ses deux aéroports internationaux et son rôle de carrefour entre l'Europe, l'Asie et le Moyen-Orient.

Dans quels cas une autre région peut-elle être plus adaptée ?

Istanbul ne répond pas à tous les projets.

Certaines personnes recherchent avant tout :

- un rythme de vie plus paisible ;
- un climat plus doux ;
- la proximité immédiate de la mer ;
- une circulation plus fluide ;

- une ville à taille humaine.

Dans ces situations, d'autres régions de Turquie pourront correspondre davantage à leurs attentes.

C'est précisément l'objectif des chapitres suivants : vous présenter plusieurs destinations afin que vous puissiez comparer leurs caractéristiques avant de prendre une décision.

Choisir une ville n'est jamais une compétition entre les régions. C'est un choix personnel qui dépend de votre projet.

Construire un projet avant d'acheter

Un achat immobilier est souvent perçu comme une transaction financière.

En réalité, il s'agit avant tout d'un projet de vie.

Avant de signer, prenez le temps de réfléchir à ce que vous recherchez réellement.

Souhaitez-vous passer quelques semaines par an en Turquie ?

Vous y installer durablement ?

Préparer votre retraite ?

Développer un patrimoine ?

Mettre un logement en location ?

Ces objectifs orienteront naturellement votre choix.

Le meilleur appartement n'est pas celui qui impressionne lors de la visite. C'est celui qui répond à vos besoins pendant de nombreuses années.

Ce qu'il faut savoir

Avant de choisir Istanbul, retenez les idées essentielles :

- ✓ Istanbul est une métropole internationale, dynamique et très diversifiée.
 - ✓ Chaque quartier possède son identité et son propre marché immobilier.
 - ✓ Les transports, les services et l'environnement influencent durablement la valeur d'un bien.
 - ✓ Une visite approfondie est indispensable avant toute décision.
 - ✓ Un achat réussi commence toujours par un projet clairement défini.
-

Le saviez-vous ?

Plusieurs millions de personnes franchissent chaque jour le Bosphore pour se rendre au travail, à l'université ou chez elles. Les ferries, les ponts et les tunnels font partie du quotidien des habitants et illustrent le caractère unique d'une ville qui relie en permanence deux continents.

Les erreurs fréquentes

Vouloir décider trop vite

Il est compréhensible d'être enthousiaste après avoir trouvé un appartement qui semble idéal.

Mais un achat immobilier mérite toujours quelques jours de réflexion.

Dormez sur votre décision.

Reprenez vos notes.

Comparez plusieurs biens.

Revenez visiter le quartier.

Le temps consacré à la réflexion est rarement du temps perdu.

Choisir une ville avant de définir son projet

Certaines personnes commencent par dire :

« Je veux acheter à Istanbul. »

Il est souvent préférable de commencer par une autre question :

« Quel est mon projet ? »

La ville viendra ensuite naturellement.

Se laisser influencer par les tendances

Les marchés immobiliers évoluent.

Les modes passent.

Les besoins personnels restent.

Votre décision doit être guidée par votre propre projet et non par l'enthousiasme du moment ou les recommandations générales.

Questions à se poser

Avant de tourner la page et de découvrir une autre région de Turquie, prenez quelques instants pour répondre à ces questions :

- ☐ Ai-je choisi Istanbul parce qu'elle correspond à mon projet, ou simplement parce qu'elle est la ville la plus connue ?
- ☐ Quels sont les trois critères les plus importants pour moi : la qualité de vie, le rendement potentiel, le climat, la proximité de la mer ou les services ?
- ☐ Suis-je prêt à comparer plusieurs villes avant de prendre une décision ?
- ☐ Mon projet sera-t-il toujours le même dans cinq ou dix ans ?

Ces réponses vous aideront à poursuivre votre réflexion avec davantage de sérénité.

En bref

Istanbul est une ville exceptionnelle par sa dimension, son histoire et son rôle économique. Elle offre une grande diversité de quartiers, de services et d'opportunités, mais elle exige également une préparation rigoureuse et une bonne compréhension du marché local.

Choisir Istanbul ne signifie pas choisir « la meilleure ville de Turquie ». Cela signifie choisir une ville dont les caractéristiques correspondent à votre projet de vie ou d'investissement.

Les conseils de West-Invest

Ne cherchez pas le « meilleur appartement » ou la « meilleure ville ». Cherchez le lieu qui répond le mieux à vos attentes. Un achat immobilier réussi est rarement celui qui paraît parfait sur le papier ; c'est celui qui continue à vous satisfaire des années après la signature.

Conclusion générale du chapitre

Istanbul est souvent la première étape de la découverte immobilière de la Turquie. Son rayonnement international, sa richesse culturelle et son dynamisme économique expliquent l'intérêt qu'elle suscite auprès des acquéreurs étrangers.

Mais la Turquie ne se résume pas à Istanbul.

Le pays offre une grande diversité de régions, de climats et de modes de vie. Certaines villes séduisent par leur douceur de vivre, d'autres par leur ouverture sur la mer, leur patrimoine ou leur potentiel de développement.

Dans le prochain chapitre, nous quitterons l'effervescence de la métropole pour découvrir une autre facette du pays : **Antalya**, capitale de la Riviera turque, où le climat méditerranéen, le tourisme et la qualité de vie occupent une place centrale.

CHAPITRE 6

Antalya

La douceur de vivre sur la Riviera turque

Partie 1/6

Introduction

Après avoir découvert Istanbul, son dynamisme économique et la diversité de ses quartiers, il est naturel de s'intéresser à une autre réalité de la Turquie.

Car la Turquie ne se résume pas à ses grandes métropoles.

Elle offre également des villes où le rythme de vie est plus calme, où la mer est omniprésente et où le climat méditerranéen influence profondément le quotidien.

Parmi ces destinations, **Antalya** occupe une place particulière.

Connue dans le monde entier pour son littoral, ses plages, son patrimoine historique et son ensoleillement, elle attire chaque année des millions de visiteurs. Mais au-delà de son image touristique, Antalya est aussi une ville où vivent durablement des centaines de milliers de personnes.

Pour certains acheteurs, elle représente une résidence secondaire idéale.

Pour d'autres, elle constitue un projet de retraite, un changement de vie ou un investissement immobilier.

Cependant, comme pour Istanbul, il serait réducteur de considérer Antalya comme une destination adaptée à tous les profils.

Avant d'acheter, il est indispensable de comprendre ce que cette ville peut réellement offrir... et ce qu'elle ne peut pas offrir.

Comprendre Antalya

Située sur la côte méditerranéenne, Antalya est l'une des plus grandes villes de Turquie.

Son développement repose sur plusieurs piliers :

- le tourisme ;
- l'agriculture ;
- le commerce ;
- les services ;
- la construction ;
- les activités liées à la mer.

Cette diversité économique lui permet de rester active tout au long de l'année, même si l'activité touristique connaît naturellement des variations selon les saisons.

Contrairement à une idée souvent répandue, Antalya n'est pas uniquement une station balnéaire.

C'est une ville moderne disposant :

- d'universités ;
- d'hôpitaux publics et privés ;
- d'un aéroport international ;
- de centres commerciaux ;
- d'infrastructures sportives ;
- d'établissements culturels ;
- de nombreux quartiers résidentiels.

Pour une personne souhaitant vivre à l'année, ces équipements constituent un élément essentiel.

Une ville tournée vers la Méditerranée

Le climat influence profondément le mode de vie.

À Antalya, la mer n'est pas seulement un paysage.

Elle fait partie du quotidien.

Les promenades sur le littoral, les activités nautiques, les terrasses de café, les marchés de quartier et les espaces verts contribuent à une qualité de vie recherchée par de nombreux résidents.

Cette proximité avec la Méditerranée attire naturellement les personnes qui souhaitent profiter d'un environnement plus détendu que celui d'une grande métropole.

Toutefois, vivre au bord de la mer implique également certaines particularités.

L'humidité, les fortes chaleurs estivales et l'affluence touristique pendant la haute saison font partie des réalités locales qu'il convient de prendre en compte.

Une ville qui change selon les saisons

L'image d'Antalya est souvent associée aux vacances.

Pourtant, la ville présente deux visages.

Pendant la saison touristique, certains quartiers connaissent une fréquentation importante.

Les hôtels, les restaurants et les commerces fonctionnent à un rythme soutenu.

Les plages accueillent des visiteurs venus du monde entier.

À l'inverse, hors saison, la ville retrouve un rythme plus paisible.

Pour un futur acquéreur, il est donc conseillé de visiter Antalya à différentes périodes de l'année si cela est possible.

Un quartier très animé en juillet peut offrir une atmosphère totalement différente en janvier.

Cette observation est particulièrement importante pour les personnes qui envisagent d'y vivre toute l'année.

Une destination appréciée des étrangers

Depuis plusieurs années, Antalya accueille un nombre croissant de résidents internationaux.

Cette diversité culturelle contribue au développement de nombreux services adaptés à une clientèle étrangère :

- commerces internationaux ;
- établissements de santé accueillant des patients étrangers ;
- agences spécialisées dans l'accompagnement des acquéreurs internationaux ;
- activités culturelles et associatives.

Cette ouverture facilite souvent l'installation des nouveaux arrivants.

Elle ne dispense cependant pas d'apprendre progressivement le fonctionnement administratif et la culture locale, éléments essentiels pour une intégration réussie.

Ce qu'il faut savoir

Avant d'envisager un achat à Antalya, retenir les points suivants :

- ✓ Antalya est une véritable ville, et pas seulement une destination touristique.
 - ✓ Son climat méditerranéen constitue l'un de ses principaux atouts.
 - ✓ L'activité de certains quartiers varie selon les saisons.
 - ✓ Les besoins d'un investisseur ne sont pas nécessairement ceux d'un futur résident permanent.
 - ✓ Comme toujours, le choix du quartier reste déterminant.
-

Le saviez-vous ?

Antalya bénéficie de plus de **300 jours de soleil par an**. Ce climat méditerranéen explique en grande partie son attractivité auprès des retraités, des télétravailleurs et des personnes recherchant une meilleure qualité de vie. Toutefois, les étés peuvent être très chauds, avec des températures qui dépassent régulièrement les 35 °C.

Les erreurs fréquentes

Confondre vacances et vie quotidienne

Passer deux semaines à Antalya en été ne permet pas de savoir si l'on s'y sentira bien toute l'année. Les habitudes de vie, les besoins administratifs, les déplacements ou les services du quotidien sont très différents d'un séjour touristique.

Choisir un logement uniquement pour sa proximité avec la mer

Une vue agréable est un atout, mais elle ne doit pas faire oublier d'autres critères essentiels : les transports, les commerces, les établissements de santé ou encore la qualité de la construction.

Sous-estimer les variations saisonnières

Certains quartiers connaissent une forte affluence en haute saison et retrouvent un rythme beaucoup plus calme le reste de l'année. Il est utile de vérifier si cette évolution correspond à votre mode de vie.

Questions à se poser

Avant de poursuivre vos recherches à Antalya, prenez quelques instants pour réfléchir aux questions suivantes :

- ☐ Suis-je à la recherche d'une résidence secondaire ou d'un lieu de vie permanent ?
 - ☐ Le climat méditerranéen correspond-il réellement à mes attentes ?
 - ☐ Est-ce que j'apprécie une ville dont certaines activités sont influencées par les saisons ?
 - ☐ Mon projet privilégie-t-il la proximité de la mer ou la facilité de la vie quotidienne ?
 - ☐ Ai-je prévu de visiter plusieurs quartiers avant de faire mon choix ?
-

En bref

Antalya offre un cadre de vie méditerranéen, une ville moderne et des infrastructures adaptées aussi bien aux habitants qu'aux visiteurs. Son attractivité repose sur un équilibre entre qualité de vie, ouverture internationale et environnement naturel. Comme pour toute acquisition immobilière, le succès d'un projet dépendra avant tout de l'adéquation entre vos attentes et les caractéristiques de la ville.

Les conseils de West-Invest

Si vous envisagez de vivre à Antalya, ne vous limitez pas aux quartiers les plus touristiques. Prenez le temps de découvrir des secteurs résidentiels, de fréquenter les marchés locaux, les commerces de proximité et les transports publics. Vous aurez ainsi une vision plus fidèle de la vie quotidienne, bien différente de celle que l'on découvre pendant des vacances.

CHAPITRE 6

Antalya

La douceur de vivre sur la Riviera turque

Partie 2/6

Choisir son quartier : bien plus qu'une question de distance avec la mer

Introduction

Lorsque l'on commence à rechercher un bien immobilier à Antalya, une idée revient très souvent :

« Je veux être le plus près possible de la mer. »

Cette envie est parfaitement compréhensible.

Après tout, vivre à quelques minutes de la Méditerranée constitue l'un des principaux attraits de la ville.

Cependant, la proximité du littoral ne doit jamais être le seul critère de choix.

Un quartier agréable pour passer deux semaines de vacances n'est pas nécessairement le meilleur endroit pour vivre toute l'année.

Avant de choisir un appartement, il convient donc d'observer l'ensemble de son environnement.

Une ville composée de réalités très différentes

Antalya ne possède pas un seul visage.

Selon les quartiers, vous découvrirez des environnements très variés :

- des secteurs historiques ;
- des quartiers résidentiels ;
- des zones balnéaires ;
- des quartiers récents ;
- des secteurs plus animés ;

- des zones plus calmes.

Chaque environnement répond à des attentes différentes.

Le choix du quartier dépend avant tout de votre projet.

Les quartiers proches du littoral

Les secteurs situés près de la mer attirent naturellement de nombreux acquéreurs.

Ils offrent souvent :

- un accès rapide aux plages ;
- des promenades aménagées ;
- des cafés et restaurants ;
- une ambiance touristique agréable ;
- de nombreuses activités de loisirs.

Ces quartiers séduisent particulièrement les personnes recherchant une résidence secondaire ou souhaitant profiter pleinement du climat méditerranéen.

En revanche, ils peuvent également connaître une fréquentation importante pendant la haute saison.

Le bruit, la circulation et l'affluence peuvent être sensiblement plus élevés durant les mois d'été.

Les quartiers résidentiels

Plus éloignés du front de mer, certains secteurs privilégient avant tout la vie quotidienne.

On y trouve généralement :

- des écoles ;
- des supermarchés ;
- des pharmacies ;
- des centres médicaux ;
- des parcs ;
- des équipements sportifs.

Ces quartiers sont souvent appréciés des familles et des personnes qui vivent à Antalya toute l'année.

L'ambiance y est généralement plus stable au fil des saisons.

Pour une résidence principale, ces secteurs méritent une attention particulière.

Les quartiers en développement

Comme de nombreuses villes en croissance, Antalya connaît une évolution urbaine constante.

De nouveaux quartiers apparaissent.

Des infrastructures sont créées.

De nouvelles résidences sont construites.

Ces transformations peuvent améliorer progressivement la qualité de vie et l'attractivité de certains secteurs.

Toutefois, il est préférable de s'appuyer sur des projets officiellement engagés plutôt que sur des promesses ou des rumeurs.

Un projet annoncé n'est pas toujours un projet réalisé.

Les transports

Contrairement à Istanbul, Antalya possède une taille plus facilement maîtrisable.

Les déplacements sont généralement plus simples.

La ville dispose notamment :

- d'un réseau de bus ;
- d'une ligne de tramway ;
- d'un aéroport international ;
- d'un réseau routier moderne.

Pour autant, il est recommandé de vérifier la facilité d'accès à votre futur logement.

Même dans une ville plus compacte, la proximité des transports facilite la vie quotidienne et peut influencer l'attractivité d'un bien.

Les commerces et les services

Avant d'acheter, il est utile de vérifier la présence des services dont vous aurez besoin.

Par exemple :

- supermarchés ;

- banques ;
- pharmacies ;
- établissements de santé ;
- boulangeries ;
- marchés locaux ;
- administrations.

Un appartement bien situé vous fera gagner du temps chaque semaine.

À long terme, cette qualité de vie est souvent plus importante que quelques mètres carrés supplémentaires.

Le rythme de vie

L'un des principaux atouts d'Antalya réside dans son rythme de vie.

La ville offre généralement une ambiance plus détendue que celle des grandes métropoles.

Les déplacements sont souvent plus courts.

Les espaces verts sont nombreux.

Le littoral occupe une place importante dans la vie quotidienne.

Cela ne signifie pas pour autant qu'Antalya est une ville calme en toutes circonstances.

Pendant la saison touristique, certains secteurs deviennent particulièrement animés.

Avant de choisir un quartier, demandez-vous si vous recherchez cette animation ou si vous préférez un environnement plus paisible.

L'importance de visiter plusieurs fois

Un quartier ne révèle pas toujours son véritable visage lors d'une seule visite.

Essayez de revenir :

- le matin ;
- en fin d'après-midi ;
- en soirée ;
- si possible pendant une période différente de l'année.

Observez :

- la circulation ;
- le stationnement ;

- les commerces ;
- les espaces publics ;
- l'entretien des immeubles ;
- la fréquentation des rues.

Ces observations vous aideront à vous projeter dans votre future vie quotidienne.

Ce qu'il faut savoir

Avant de choisir un quartier à Antalya :

- ✓ La proximité de la mer est un avantage, mais elle ne doit pas être votre seul critère.
 - ✓ Les besoins d'un résident permanent diffèrent de ceux d'un vacancier.
 - ✓ Les commerces et les services sont essentiels au quotidien.
 - ✓ Les transports influencent également la qualité de vie.
 - ✓ Un quartier doit être découvert à plusieurs moments de la journée.
-

Le saviez-vous ?

Le littoral d'Antalya s'étend sur plusieurs dizaines de kilomètres. Selon les secteurs, vous trouverez des plages de sable, des plages de galets, des falaises offrant des points de vue spectaculaires ou encore des marinas. Cette diversité permet à chacun de trouver un environnement correspondant à ses préférences.

Les erreurs fréquentes

Acheter uniquement pour la vue

Une vue sur la mer est un véritable atout. Toutefois, elle ne doit pas faire oublier les autres critères essentiels : la qualité du bâtiment, les transports, les services ou les charges de copropriété.

Négliger la vie hors saison

Un quartier très vivant en été peut devenir beaucoup plus calme durant l'hiver. Si vous prévoyez de résider toute l'année à Antalya, cette différence mérite d'être prise en compte.

Oublier les besoins du quotidien

Lorsque l'on visite une ville en vacances, on remarque surtout les plages et les restaurants. Une fois installé, ce sont les commerces, les écoles, les pharmacies et les services qui deviennent essentiels.

Questions à se poser

Avant de choisir un quartier, demandez-vous :

- ☐ Ai-je réellement besoin d'habiter à quelques mètres de la mer ?
 - ☐ Les commerces du quotidien sont-ils facilement accessibles ?
 - ☐ Ce quartier restera-t-il agréable en dehors de la saison touristique ?
 - ☐ Les transports correspondent-ils à mes habitudes ?
 - ☐ Est-ce un quartier dans lequel je pourrais vivre toute l'année avec plaisir ?
-

En bref

À Antalya, le choix du quartier est une étape déterminante. Il doit être guidé par votre mode de vie plutôt que par l'image de carte postale que l'on associe souvent à la ville. La proximité des services, des transports et l'ambiance générale du quartier auront un impact durable sur votre confort quotidien.

Les conseils de West-Invest

Ne choisissez pas votre quartier depuis une terrasse avec vue sur la mer. Marchez dans les rues adjacentes, observez les commerces ouverts toute l'année, les écoles, les espaces verts et les transports. Un quartier agréable à vivre est celui qui répond à vos besoins en janvier comme en août.

CHAPITRE 6

Antalya

La douceur de vivre sur la Riviera turque

Partie 3/6

Choisir un logement : au-delà de la vue sur la mer

Introduction

Lorsqu'un appartement offre une belle terrasse, une vue dégagée sur la Méditerranée ou une piscine au pied de la résidence, il est facile d'oublier que l'achat immobilier ne se limite pas à ces éléments.

Le confort quotidien dépend de nombreux autres critères : la qualité de la construction, l'entretien de l'immeuble, la conception des espaces, les équipements communs, mais aussi les coûts d'entretien qui accompagneront le bien pendant de nombreuses années.

À Antalya, l'offre immobilière est particulièrement variée. Des immeubles construits il y a plusieurs décennies côtoient des résidences modernes proposant de nombreux services. Cette diversité permet de répondre à des projets très différents, mais elle exige également une analyse attentive avant toute décision.

Une offre immobilière très diversifiée

Le marché immobilier d'Antalya comprend plusieurs catégories de logements.

On y trouve notamment :

- des appartements dans des immeubles anciens ;
- des résidences récentes avec services communs ;
- des villas individuelles ;
- des maisons mitoyennes ;
- des programmes immobiliers neufs.

Chaque type de logement présente des avantages et des contraintes.

Un appartement ancien peut offrir une localisation privilégiée et des surfaces généreuses.

À l'inverse, une résidence récente peut proposer davantage de confort, mais également des charges plus élevées.

L'objectif n'est donc pas de déterminer quel type de bien est le meilleur, mais d'identifier celui qui correspond réellement à votre projet.

Les résidences modernes

Depuis plusieurs années, de nombreuses résidences ont été construites à Antalya.

Elles proposent souvent des équipements tels que :

- piscine ;
- salle de sport ;
- jardin paysager ;
- parking privé ;
- ascenseurs modernes ;
- vidéosurveillance ;
- gardiennage ou sécurité.

Ces prestations améliorent le confort de nombreux occupants.

Cependant, elles impliquent également un entretien régulier.

Avant d'acheter, il est important de connaître le montant des charges de copropriété et de comprendre précisément quels services elles financent.

Une résidence très bien équipée peut être parfaitement adaptée à une famille ou à une résidence secondaire, mais représenter une dépense inutile pour un acquéreur recherchant un logement simple et fonctionnel.

Les immeubles plus anciens

Les immeubles construits il y a plusieurs années peuvent présenter des caractéristiques intéressantes.

Ils disposent parfois :

- d'appartements plus spacieux ;
- de balcons plus grands ;
- d'un environnement déjà bien développé ;
- de commerces installés depuis longtemps.

En revanche, ils peuvent nécessiter davantage d'entretien.

Il convient notamment de s'informer sur :

- les travaux réalisés ;
- l'état des parties communes ;
- les installations techniques ;
- l'entretien de la toiture ;
- l'état des canalisations lorsque ces informations sont disponibles.

L'ancienneté d'un immeuble n'est pas un défaut.

Ce qui compte avant tout, c'est la qualité de son entretien.

Les matériaux et la qualité de construction

Il n'est pas nécessaire d'être ingénieur pour évaluer un logement.

En revanche, certains éléments méritent toujours votre attention.

Pendant la visite, observez :

- la qualité des finitions ;
- les revêtements des sols ;
- les portes et les fenêtres ;
- la ventilation des pièces ;
- l'état des salles de bains ;
- les installations électriques visibles ;
- les équipements de la cuisine.

Une finition soignée témoigne souvent du sérieux apporté à la réalisation ou à l'entretien du logement.

Elle ne remplace toutefois pas une vérification plus approfondie lorsque cela est nécessaire.

Le confort thermique

Le climat méditerranéen d'Antalya constitue un atout majeur.

Cependant, les étés peuvent être particulièrement chauds.

Avant d'acheter, il est utile de vérifier :

- l'exposition de l'appartement ;
- la présence de protections solaires ;

- la qualité des fenêtres ;
- les systèmes de climatisation ;
- l'isolation lorsque ces informations sont disponibles.

Un logement bien conçu sera plus agréable à vivre tout au long de l'année et permettra souvent une meilleure maîtrise des dépenses énergétiques.

Les espaces extérieurs

À Antalya, les balcons et les terrasses occupent une place importante dans la vie quotidienne.

Ils deviennent souvent de véritables pièces de vie pendant une grande partie de l'année.

Lorsque vous visitez un appartement, demandez-vous :

- le balcon est-il suffisamment spacieux ?
- offre-t-il une intimité satisfaisante ?
- est-il protégé du soleil aux heures les plus chaudes ?
- pourra-t-il être utilisé régulièrement ?

Ces questions paraissent simples, mais elles influencent fortement le confort de vie.

Les parties communes

Le logement ne représente qu'une partie de votre futur cadre de vie.

Les espaces communs méritent la même attention.

Observez :

- la propreté des halls ;
- l'entretien des ascenseurs ;
- l'état des jardins ;
- la qualité de l'éclairage ;
- les accès au parking ;
- la sécurité des entrées.

Ces éléments reflètent souvent la manière dont la copropriété est administrée.

Ce qu'il faut savoir

Avant de choisir un logement à Antalya :

- ✓ Comparez plusieurs types de biens.
 - ✓ Ne vous laissez pas séduire uniquement par la piscine ou la vue.
 - ✓ Vérifiez les charges liées aux équipements communs.
 - ✓ Observez les parties communes avec autant d'attention que l'appartement.
 - ✓ Pensez à votre confort quotidien, en été comme en hiver.
-

Le saviez-vous ?

À Antalya, les balcons sont souvent considérés comme une véritable extension de l'espace de vie. Grâce au climat méditerranéen, ils sont utilisés une grande partie de l'année pour les repas, la lecture ou les moments de détente. Leur orientation, leur taille et leur protection contre le soleil méritent donc une attention particulière lors d'une visite.

Les erreurs fréquentes

Choisir uniquement un appartement neuf

Un programme récent peut être très attractif, mais un immeuble plus ancien et bien entretenu peut offrir une meilleure localisation ou des volumes plus généreux.

Sous-estimer les charges de copropriété

Les équipements collectifs améliorent le confort, mais ils représentent également un coût régulier. Il est important de vérifier que ces dépenses restent compatibles avec votre budget.

Négliger l'exposition du logement

Une belle vue ne garantit pas un bon confort thermique. L'orientation du logement et la protection contre le soleil jouent un rôle essentiel dans une région où les étés sont particulièrement chauds.

Questions à se poser

Avant de prendre une décision, demandez-vous :

- ☐ Les équipements proposés me seront-ils réellement utiles ?
- ☐ Les charges correspondent-elles à mes moyens ?

- ☐ Ce logement sera-t-il confortable toute l'année ?
 - ☐ Les parties communes sont-elles bien entretenues ?
 - ☐ Si je retirais la vue sur la mer, choisirais-je encore cet appartement ?
-

En bref

À Antalya, un bon logement est celui qui répond à votre mode de vie, et non celui qui impressionne le plus lors de la première visite. La qualité de la construction, le confort thermique, l'entretien de la résidence et les coûts de fonctionnement sont des critères aussi importants que l'emplacement ou la vue.

Les conseils de West-Invest

Lors d'une visite, prenez le temps d'ouvrir les fenêtres, de vous installer quelques minutes sur le balcon et d'observer le voisinage. Imaginez votre quotidien plutôt que vos vacances. Cette approche simple permet souvent de faire un choix plus réfléchi et plus durable.

CHAPITRE 6

Antalya

La douceur de vivre sur la Riviera turque

Partie 4/6

Visiter un bien immobilier : les vérifications essentielles avant de prendre une décision

Introduction

Visiter un appartement ou une villa est souvent un moment enthousiasmant.

On imagine déjà les meubles, les repas sur la terrasse, les promenades au bord de la mer ou encore les vacances en famille.

Cette projection est naturelle.

Cependant, un achat immobilier représente un engagement important. Il ne doit jamais reposer uniquement sur une première impression.

Une visite réussie consiste à apprécier les qualités d'un bien, mais aussi à identifier les questions qui méritent d'être posées avant toute décision.

Observer avec attention aujourd'hui permet souvent d'éviter des difficultés demain.

Arriver quelques minutes avant le rendez-vous

Si cela est possible, essayez d'arriver une quinzaine de minutes avant l'heure prévue.

Profitez-en pour découvrir le quartier sans être influencé par les explications de votre interlocuteur.

Marchez dans les rues voisines.

Regardez les commerces.

Observez les habitants.

Écoutez les bruits environnants.

L'environnement immédiat est parfois plus révélateur que le logement lui-même.

Observer la résidence

Avant de visiter l'appartement, prenez le temps d'examiner le bâtiment.

Demandez-vous :

- L'entrée est-elle propre ?
- Les parties communes sont-elles bien entretenues ?
- Les ascenseurs semblent-ils fonctionner correctement ?
- Les jardins sont-ils soignés ?
- Les équipements collectifs paraissent-ils régulièrement entretenus ?
- Les façades présentent-elles des signes de dégradation ?

Une résidence bien entretenue inspire généralement davantage de confiance.

Elle reflète souvent une gestion sérieuse et une copropriété impliquée.

Examiner l'appartement avec méthode

Il est préférable de visiter chaque pièce lentement.

Commencez par avoir une vision d'ensemble.

Ensuite, observez les détails.

Regardez notamment :

- les murs ;
- les plafonds ;
- les sols ;
- les fenêtres ;
- les portes ;
- les placards ;
- les installations sanitaires.

Des fissures importantes, des traces d'humidité ou des réparations visibles méritent toujours des explications.

L'objectif n'est pas de rechercher des défauts à tout prix, mais de comprendre l'état réel du logement.

Vérifier la luminosité

La lumière naturelle influence fortement le confort de vie.

Ouvrez les rideaux.

Regardez l'orientation des fenêtres.

Observez les immeubles voisins.

Demandez-vous :

Le logement sera-t-il lumineux en hiver ?

Le soleil est-il présent toute la journée ?

Certaines pièces restent-elles constamment dans l'ombre ?

Une bonne luminosité améliore non seulement le confort mais aussi la valeur du bien à long terme.

Tester les équipements

Lorsque cela est possible, vérifiez le fonctionnement des principaux équipements.

Par exemple :

- ouvrez les robinets ;
- vérifiez la pression de l'eau ;
- testez les volets si le logement en possède ;
- observez les prises électriques visibles ;
- examinez les systèmes de climatisation.

Il ne s'agit pas de réaliser une expertise technique, mais de s'assurer que les principaux équipements semblent en bon état.

Observer les espaces extérieurs

À Antalya, le balcon ou la terrasse sont souvent utilisés presque toute l'année.

Prenez quelques minutes pour les examiner.

Posez-vous plusieurs questions.

La terrasse est-elle suffisamment grande ?

Offre-t-elle une certaine intimité ?

Le soleil y est-il agréable ou excessif ?

La vue risque-t-elle d'être modifiée par de futures constructions ?

Ces éléments participent directement à la qualité de vie.

S'intéresser au voisinage

Le logement n'est qu'une partie de votre futur environnement.

Le voisinage compte tout autant.

Essayez d'observer :

- l'ambiance générale ;
- la fréquentation de la résidence ;
- le niveau sonore ;
- l'état des immeubles voisins ;
- la circulation.

Ces observations permettent souvent d'avoir une vision plus réaliste du quartier.

Les documents à demander

Au cours de la visite ou dans les jours suivants, il est raisonnable de demander plusieurs informations.

Par exemple :

- le titre de propriété (**Tapu**) ;
- l'année de construction ;
- les plans lorsqu'ils sont disponibles ;
- le montant des charges de copropriété (*aidat*) ;
- les travaux récemment réalisés ;
- les équipements inclus dans la vente.

Vous n'avez pas nécessairement besoin d'obtenir immédiatement tous ces documents.

En revanche, leur existence et leur disponibilité constituent un élément rassurant.

Photographier... avec méthode

Avec l'accord de votre interlocuteur, prenez quelques photographies.

Ne photographiez pas uniquement les pièces les plus agréables.

Conservez également des images :

- de l'entrée ;
- du parking ;
- des parties communes ;
- du balcon ;
- de la vue ;
- des équipements.

Après plusieurs visites, ces photographies vous aideront à comparer objectivement les biens.

Ne jamais hésiter à revenir

Une seule visite est rarement suffisante pour un achat important.

Si le logement vous intéresse réellement, envisagez une seconde visite.

Elle permet souvent de remarquer des détails passés inaperçus la première fois.

Vous pourrez également préparer une liste de questions plus précise.

Cette seconde visite est souvent beaucoup plus objective que la première.

Ce qu'il faut savoir

Avant de prendre une décision :

- ✓ Prenez le temps d'observer l'environnement.
 - ✓ Examinez les parties communes avec attention.
 - ✓ Vérifiez les principaux équipements.
 - ✓ Demandez les documents essentiels.
 - ✓ N'hésitez jamais à effectuer une seconde visite.
-

Le saviez-vous ?

Les professionnels de l'immobilier expérimentés recommandent souvent de visiter un logement à différents moments de la journée. L'ensoleillement, le bruit, la circulation et même l'ambiance générale peuvent varier considérablement entre le matin, l'après-midi et la soirée.

Les erreurs fréquentes

Acheter sous le coup de l'émotion

Un appartement peut provoquer un véritable coup de cœur. Pourtant, il est toujours préférable de laisser passer quelques heures, voire quelques jours, avant de prendre une décision définitive.

Se concentrer uniquement sur l'intérieur

Un logement agréable perd beaucoup de son intérêt si la résidence est mal entretenue ou si l'environnement ne correspond pas à votre mode de vie.

Oublier de comparer

Même si un bien vous plaît immédiatement, continuez vos visites. Comparer plusieurs logements permet souvent de mieux apprécier les qualités et les limites de chacun.

Questions à se poser

Avant de quitter la visite, prenez quelques minutes pour répondre à ces questions :

- ☐ Ai-je observé le quartier autant que le logement ?
 - ☐ Les équipements correspondent-ils à mes attentes ?
 - ☐ La résidence semble-t-elle bien entretenue ?
 - ☐ Les informations fournies sont-elles complètes et cohérentes ?
 - ☐ Souhaiterais-je revenir visiter ce bien une seconde fois ?
-

En bref

Une visite immobilière est bien plus qu'une découverte. C'est une étape d'observation, de comparaison et de réflexion. Plus vous prenez le temps d'examiner le bien, son environnement et les documents disponibles, plus votre décision reposera sur des éléments concrets plutôt que sur une simple impression.

Les conseils de West-Invest

Préparez une grille d'évaluation avant chaque visite. Attribuez une note à des critères tels que l'emplacement, la luminosité, la qualité de la résidence, les équipements, les charges et votre ressenti général. Cette méthode simple vous aidera à comparer objectivement plusieurs biens et à prendre une décision en toute confiance.

CHAPITRE 6

Antalya

La douceur de vivre sur la Riviera turque

Partie 5/6

Acheter un bien à Antalya : les étapes essentielles pour une acquisition sereine

Introduction

Après avoir choisi un quartier, comparé plusieurs biens et effectué les visites nécessaires, vient le moment où un appartement ou une villa retient véritablement votre attention.

C'est une étape importante.

Mais ce n'est pas encore la fin du parcours.

Entre le choix du bien et la remise des clés, plusieurs démarches doivent être réalisées avec méthode.

Ces formalités ne doivent pas être perçues comme une contrainte. Elles constituent au contraire une garantie pour l'acquéreur.

Une transaction bien préparée est généralement une transaction plus sereine.

Définir clairement son projet

Avant même d'engager les démarches administratives, prenez quelques instants pour répondre à une question essentielle :

Pourquoi souhaitez-vous acheter ce bien ?

Votre réponse influencera de nombreuses décisions.

S'agit-il :

- d'une résidence secondaire ?
- d'un investissement locatif ?
- d'un futur lieu de retraite ?
- d'une résidence principale ?
- d'un patrimoine destiné à être transmis ?

Un projet clairement défini facilite toutes les étapes suivantes.

Vérifier que le bien correspond toujours à vos attentes

L'enthousiasme peut parfois conduire à ignorer certains détails.

Avant de poursuivre la procédure, reprenez vos notes.

Relisez les informations recueillies.

Revenez, si possible, visiter le logement.

Posez-vous quelques questions simples :

- correspond-il réellement à mon mode de vie ?
- pourrai-je y vivre plusieurs années ?
- est-il adapté à mes besoins futurs ?
- le quartier me convient-il toujours ?

Prendre un peu de recul permet souvent de confirmer un bon choix... ou d'éviter une erreur.

Les documents indispensables

Avant toute décision définitive, plusieurs documents méritent une attention particulière.

Selon la nature du bien, il peut notamment être utile de consulter :

- le **Tapu** (titre de propriété) ;
- les informations cadastrales ;
- les autorisations administratives disponibles ;
- les informations relatives à la copropriété ;
- les justificatifs concernant les éventuels travaux récents.

Le contenu de ces documents sera étudié en détail dans les chapitres juridiques du guide.

À ce stade, retenez simplement qu'un acquéreur ne doit jamais hésiter à demander des explications lorsqu'un document lui paraît incomplet ou difficile à comprendre.

Le rôle des différents intervenants

Une acquisition immobilière fait intervenir plusieurs professionnels.

Selon votre situation, vous pourrez être accompagné par :

- une agence immobilière ;
- un avocat ;
- un traducteur assermenté lorsque cela est nécessaire ;
- un conseiller fiscal ;
- les services du registre foncier.

Le rôle de chacun est différent.

Une bonne coordination entre ces intervenants contribue à la sécurité de la transaction.

Prévoir le budget global

Le prix affiché d'un bien ne représente qu'une partie du coût réel de l'opération.

Avant de signer, il est recommandé d'établir un budget global comprenant notamment :

- le prix d'achat ;
- les frais administratifs ;
- les éventuelles taxes applicables ;
- les honoraires des professionnels lorsque ceux-ci sont prévus ;
- les frais liés à l'installation dans le logement ;
- un budget destiné aux imprévus.

Prévoir une réserve financière est souvent une preuve de prudence.

Après l'achat

L'acquisition d'un bien immobilier ne s'arrête pas le jour de la signature.

Selon votre situation, plusieurs démarches pourront suivre :

- ouverture des contrats d'électricité et d'eau ;
- abonnement à Internet ;
- assurance du logement ;
- déclaration auprès des organismes concernés lorsque cela est nécessaire ;
- organisation de l'entretien du bien si vous n'occupez pas le logement toute l'année.

Anticiper ces démarches facilite votre installation.

Acheter pour vivre... ou pour louer ?

Ces deux projets répondent à des logiques différentes.

Un logement destiné à être occupé personnellement sera choisi en fonction du confort quotidien.

À l'inverse, un investissement locatif devra tenir compte de critères supplémentaires :

- attractivité du secteur ;
- demande locative ;
- facilité d'entretien ;

- coûts de gestion ;
- perspectives à long terme.

Avant d'acheter, il est donc essentiel d'identifier clairement votre objectif.

Penser au long terme

L'immobilier est généralement un projet qui s'inscrit dans la durée.

Demandez-vous comment votre situation pourrait évoluer.

Votre famille s'agrandira-t-elle ?

Prévoyez-vous de passer davantage de temps en Turquie ?

Votre situation professionnelle est-elle susceptible de changer ?

Plus votre réflexion sera tournée vers l'avenir, plus votre décision sera solide.

Ce qu'il faut savoir

Avant de finaliser votre acquisition :

- ✓ Définissez clairement votre objectif.
 - ✓ Vérifiez l'ensemble des documents disponibles.
 - ✓ Établissez un budget complet.
 - ✓ Comprenez le rôle de chaque professionnel.
 - ✓ Pensez à la gestion du bien après l'achat.
-

Le saviez-vous ?

De nombreux acquéreurs étrangers découvrent qu'une bonne préparation administrative réduit considérablement le stress lié à l'achat. Constituer un dossier complet et conserver une copie numérique de tous les documents facilite également les démarches futures, qu'il s'agisse d'une revente, d'une succession ou d'une mise en location.

Les erreurs fréquentes

Vouloir aller trop vite

Une décision importante mérite quelques jours de réflexion. Un vendeur sérieux comprendra qu'un acquéreur souhaite prendre le temps de vérifier les informations essentielles.

Sous-estimer le coût de possession

Au-delà du prix d'achat, un logement entraîne des dépenses régulières : entretien, charges de copropriété, assurances et éventuels travaux. Ces coûts doivent être intégrés dès le départ dans votre budget.

Négliger l'organisation après la signature

L'installation dans un nouveau pays implique plusieurs démarches pratiques. Les anticiper permet de profiter plus rapidement de votre nouveau logement.

Questions à se poser

Avant de signer, prenez quelques minutes pour répondre à ces questions :

- ☐ Mon projet est-il clairement défini ?
 - ☐ Ai-je obtenu les réponses à toutes mes questions ?
 - ☐ Mon budget comprend-il tous les frais prévisibles ?
 - ☐ Les documents essentiels ont-ils été vérifiés ?
 - ☐ Suis-je prêt à gérer ce bien dans les années à venir ?
-

En bref

Acheter un bien à Antalya ne consiste pas uniquement à choisir un appartement agréable. C'est également préparer un projet durable, comprendre les différentes étapes administratives et anticiper la gestion future du logement. Une acquisition réussie est avant tout une acquisition bien préparée.

Regard d'expert – West-Invest

Au fil des années, nous avons constaté que les achats les plus réussis ne sont pas toujours ceux qui concernent le bien le plus spectaculaire. Ce sont souvent ceux pour lesquels l'acquéreur a pris le temps de comparer, de poser des questions et de réfléchir à son projet de vie. L'immobilier est un engagement de long terme. Un choix mûrement réfléchi procure généralement bien plus de satisfaction qu'une décision prise sous l'effet de l'enthousiasme.

Les conseils de West-Invest

Considérez chaque document, chaque visite et chaque échange comme une pièce d'un même puzzle. Ce n'est qu'une fois toutes les pièces réunies que l'image devient complète. La patience et la méthode sont souvent les meilleurs alliés d'un achat immobilier réussi.

CHAPITRE 6

Antalya

La douceur de vivre sur la Riviera turque

Partie 6/6

Antalya est-elle faite pour vous ?

Introduction

Au fil de ce chapitre, vous avez découvert une autre facette de la Turquie.

Contrairement à Istanbul, Antalya propose un rythme de vie différent.

La mer y est omniprésente.

Le climat méditerranéen façonne le quotidien.

Les déplacements sont généralement plus simples.

La ville offre un équilibre particulier entre modernité, nature et qualité de vie.

Mais cette qualité de vie ne signifie pas qu'Antalya est la destination idéale pour tout le monde.

Comme toujours, le meilleur choix dépend de votre projet personnel.

Avant de prendre une décision, il est utile de faire le point sur vos attentes et sur ce que cette ville peut réellement vous offrir.

Pour quels profils Antalya est-elle particulièrement adaptée ?

Les futurs retraités

De nombreux Européens choisissent Antalya pour préparer leur retraite.

Plusieurs raisons expliquent cet intérêt :

- un climat ensoleillé une grande partie de l'année ;
- un rythme de vie plus paisible que dans les grandes métropoles ;
- un accès facile à la mer ;
- une offre importante de logements ;
- une ville moderne disposant de nombreux services.

Pour les personnes souhaitant profiter pleinement de leur temps libre, Antalya représente souvent un environnement agréable.

Cependant, une installation permanente demande toujours une bonne préparation administrative et une réflexion sur les besoins à long terme.

Les personnes recherchant une résidence secondaire

Antalya constitue également un choix apprécié pour une résidence de vacances.

Grâce à son aéroport international, la ville est facilement accessible depuis de nombreux pays européens.

Un appartement peut devenir un lieu de séjour régulier pour toute la famille.

Il est néanmoins recommandé de réfléchir à la gestion du logement pendant les périodes où il restera inoccupé.

L'entretien, la sécurité et le suivi administratif font partie des éléments à anticiper.

Les télétravailleurs et les entrepreneurs

Le développement du travail à distance permet aujourd'hui à certaines personnes de choisir leur lieu de résidence avec davantage de liberté.

Pour celles et ceux qui peuvent exercer leur activité depuis n'importe quel endroit, Antalya offre un environnement attractif.

La qualité de vie, les infrastructures modernes, les connexions numériques et la proximité de la nature séduisent un nombre croissant de professionnels internationaux.

Toutefois, il convient de vérifier que les conditions administratives, fiscales et professionnelles correspondent à votre situation personnelle.

Les investisseurs

Le marché immobilier d'Antalya attire également des investisseurs.

L'attractivité touristique de la région peut créer des opportunités, notamment dans certains secteurs où la demande locative est soutenue.

Cependant, comme dans toute opération immobilière, il est préférable de privilégier une approche prudente.

Un investissement ne doit jamais être fondé uniquement sur des promesses de rendement.

La qualité du bien, son emplacement, son état, son environnement et votre stratégie à long terme demeurent les critères les plus importants.

Dans quels cas une autre région peut-elle mieux convenir ?

Antalya ne répond pas à tous les projets.

Certaines personnes préfèrent :

- une vie culturelle très intense ;
- un environnement économique plus développé ;
- un marché professionnel plus vaste ;
- une grande métropole ouverte vingt-quatre heures sur vingt-quatre.

Dans ce cas, Istanbul pourra représenter une alternative plus adaptée.

D'autres acquéreurs rechercheront une ville plus discrète, plus familiale ou davantage tournée vers la vie locale.

La Turquie offre justement cette diversité.

Chaque région possède sa personnalité.

C'est pourquoi il est préférable de comparer plusieurs destinations avant de faire son choix.

L'importance du temps

Un projet immobilier ne se construit pas en quelques jours.

Prenez le temps de revenir plusieurs fois à Antalya.

Visitez différents quartiers.

Discutez avec les habitants.

Observez la ville à différentes saisons.

Ce temps d'observation constitue souvent le meilleur investissement que vous puissiez réaliser avant l'achat.

Une décision réfléchie procure généralement davantage de satisfaction qu'un achat impulsif.

Une ville qui évolue

Comme toutes les grandes villes, Antalya continue de se développer.

De nouveaux quartiers apparaissent.

Les infrastructures s'améliorent.

Les réseaux de transport évoluent.

Les besoins de la population changent.

Un futur acquéreur doit garder à l'esprit que la ville d'aujourd'hui ne sera pas exactement celle de demain.

Cette évolution est naturelle.

Elle doit simplement être prise en considération dans une réflexion à long terme.

Ce qu'il faut savoir

Avant de choisir Antalya :

- ✓ Définissez clairement votre projet de vie.
 - ✓ Comparez plusieurs quartiers.
 - ✓ Visitez la ville à différentes périodes de l'année.
 - ✓ Pensez autant à votre quotidien qu'à vos vacances.
 - ✓ Prenez votre décision avec sérénité.
-

Le saviez-vous ?

Antalya accueille chaque année plusieurs millions de visiteurs venus du monde entier. Pourtant, derrière cette destination touristique se trouve une ville de plus de deux millions d'habitants, dotée d'universités, d'hôpitaux, de centres de recherche, d'infrastructures sportives et d'une vie économique active tout au long de l'année. Cette double identité, à la fois touristique et résidentielle, fait partie de son originalité.

Les erreurs fréquentes

Confondre un séjour réussi avec un projet de vie

Apprécier une ville pendant les vacances ne signifie pas automatiquement que l'on souhaitera y vivre toute l'année. Avant de s'installer durablement, il est préférable d'expérimenter la vie quotidienne, y compris en dehors de la saison estivale.

Choisir uniquement en fonction du climat

Le soleil est un atout indéniable, mais il ne remplace ni les services, ni les transports, ni la qualité de l'environnement, ni la proximité des besoins quotidiens.

Penser uniquement au présent

Un achat immobilier s'inscrit généralement dans la durée. Il est utile d'imaginer vos besoins dans cinq, dix ou quinze ans.

Questions à se poser

Avant de tourner la page et de découvrir une autre région de Turquie, prenez quelques instants pour répondre à ces questions :

- ☐ Antalya correspond-elle réellement à mon mode de vie ?

- ☐ Est-ce que je recherche davantage la qualité de vie ou le dynamisme économique ?
 - ☐ Suis-je prêt à vivre dans une ville dont l'activité varie selon les saisons ?
 - ☐ Ce projet répond-il à mes besoins futurs autant qu'à mes envies actuelles ?
 - ☐ Ai-je comparé Antalya avec d'autres villes avant de prendre ma décision ?
-

En bref

Antalya séduit par son climat, son littoral, son environnement naturel et sa qualité de vie. Elle constitue un excellent choix pour de nombreux projets, qu'il s'agisse d'une résidence secondaire, d'une retraite ou d'un investissement réfléchi. Mais comme toute destination, elle doit être choisie pour de bonnes raisons, en fonction de vos objectifs personnels plutôt que de son image touristique.

Regard d'expert – West-Invest

Les acquéreurs les plus satisfaits sont souvent ceux qui prennent le temps de découvrir la ville comme un futur habitant et non comme un touriste. Ils visitent plusieurs quartiers, reviennent à différentes saisons et s'intéressent autant aux commerces de proximité qu'aux plages. Cette approche permet de construire un projet durable, fondé sur la réalité du terrain plutôt que sur une première impression.

Les conseils de West-Invest

Si vous hésitez entre plusieurs villes, ne cherchez pas immédiatement à comparer les prix des appartements. Comparez d'abord les modes de vie. Demandez-vous dans quelle ville vous vous imaginez faire vos courses, rencontrer vos voisins, marcher le soir ou passer un dimanche d'hiver. C'est souvent cette réflexion qui conduit au meilleur choix.

Conclusion générale du chapitre

Antalya représente une Turquie différente de celle d'Istanbul. Plus méditerranéenne, plus détendue, plus tournée vers la mer et la qualité de vie, elle attire des profils variés qui recherchent un équilibre entre confort, modernité et nature.

Cependant, la Turquie offre bien d'autres visages.

Pour poursuivre cette découverte, nous vous invitons à explorer une troisième grande destination : **İzmir**. Située sur la côte égéenne, cette métropole combine un riche héritage historique, une économie dynamique et un art de vivre souvent décrit comme l'un des plus agréables du pays. Son identité, différente de celle d'Istanbul et d'Antalya, en fait une option particulièrement intéressante pour de nombreux acquéreurs francophones.

CHAPITRE 8

Mersin

Une ville méditerranéenne en plein développement

Introduction

Située sur la côte méditerranéenne, **Mersin** est l'une des plus grandes villes portuaires de Turquie. Longtemps méconnue des acheteurs étrangers, elle attire aujourd'hui un intérêt croissant grâce à son développement économique, son littoral et un marché immobilier encore plus accessible que celui de nombreuses autres grandes villes turques.

Contrairement à Antalya, dont l'économie repose largement sur le tourisme, Mersin possède une activité plus diversifiée. Son grand port commercial, son agriculture, son industrie et son commerce lui permettent de rester active tout au long de l'année.

Pour les personnes recherchant une ville authentique, vivante et tournée vers l'avenir, Mersin peut constituer une option intéressante.

Pourquoi choisir Mersin ?

Mersin présente plusieurs atouts.

Elle offre :

- un long littoral méditerranéen ;
- un climat doux pendant une grande partie de l'année ;
- une économie soutenue par l'activité portuaire ;
- un coût de la vie généralement plus modéré que dans certaines grandes villes ;
- un marché immobilier proposant encore des opportunités variées.

La ville séduit les acquéreurs qui privilégient avant tout la qualité de vie et un budget maîtrisé.

Un mode de vie agréable

Mersin est une ville où la mer occupe une place importante dans le quotidien.

Les promenades en bord de mer, les pistes cyclables, les parcs et les espaces publics sont très appréciés des habitants.

La circulation est généralement plus fluide que dans les très grandes métropoles, ce qui contribue à un rythme de vie plus détendu.

La ville dispose également d'universités, d'hôpitaux, de centres commerciaux et de nombreux services, ce qui en fait une destination adaptée à une résidence permanente.

Le marché immobilier

Le marché immobilier de Mersin est particulièrement diversifié.

Les acquéreurs peuvent y trouver :

- des appartements récents ;
- des résidences modernes avec équipements communs ;
- des logements proches du littoral ;
- des quartiers résidentiels plus calmes.

Comme dans toute acquisition immobilière, le prix ne doit jamais être le seul critère.

L'emplacement, la qualité de la construction, l'environnement et les perspectives d'évolution du quartier doivent également être pris en compte.

Pour quel profil ?

Mersin peut convenir à plusieurs catégories d'acquéreurs.

Elle est notamment adaptée :

- aux retraités recherchant un climat méditerranéen ;
- aux familles souhaitant bénéficier d'un coût de vie raisonnable ;
- aux investisseurs qui privilégient une vision à long terme ;
- aux personnes désirant vivre dans une grande ville sans retrouver l'intensité d'Istanbul.

En revanche, ceux qui recherchent une destination très touristique ou une vie culturelle comparable à celle d'une grande capitale pourront préférer d'autres villes.

À retenir

- ✓ Mersin est une grande ville méditerranéenne en développement.
 - ✓ Son économie repose sur plusieurs secteurs, notamment le commerce, l'industrie et les activités portuaires.
 - ✓ Son marché immobilier reste attractif pour de nombreux projets.
 - ✓ Le choix du quartier demeure essentiel.
 - ✓ Prenez le temps de découvrir la ville avant toute décision.
-

Les conseils de West-Invest

Ne comparez pas uniquement Mersin aux stations balnéaires les plus connues. Découvrez-la comme une ville où l'on peut réellement vivre toute l'année. Prenez le temps de visiter plusieurs quartiers, d'observer les commerces, les écoles, les transports et les espaces publics. Vous aurez ainsi une vision plus fidèle de son potentiel.

Conclusion

Mersin offre une alternative intéressante aux grandes destinations déjà bien connues des acquéreurs étrangers. Son développement économique, son ouverture sur la Méditerranée et un marché immobilier encore accessible en font une ville à considérer avec attention.

Comme toujours, le meilleur choix dépendra avant tout de votre projet, de votre budget et du mode de vie que vous recherchez.

CHAPITRE 9

Bodrum

L'élégance de la mer Égée entre nature et art de vivre

Introduction

Située à l'extrémité sud-ouest de la Turquie, **Bodrum** est l'une des destinations les plus connues de la mer Égée. Son architecture blanche, ses marinas, ses criques et son patrimoine historique lui confèrent une identité unique.

Longtemps simple village de pêcheurs, Bodrum est devenue au fil des décennies une destination internationale. Aujourd'hui, elle attire aussi bien des vacanciers que des propriétaires de résidences secondaires et des investisseurs.

Cependant, Bodrum ne ressemble ni à Istanbul, ni à Antalya, ni à Mersin. Son marché immobilier possède ses propres caractéristiques et mérite une approche spécifique.

Pourquoi choisir Bodrum ?

Bodrum séduit avant tout par son cadre de vie.

Ses principaux atouts sont :

- un environnement naturel préservé ;
- un littoral composé de nombreuses baies ;
- une architecture harmonieuse ;
- une vie culturelle et gastronomique reconnue ;
- une atmosphère méditerranéenne élégante.

La ville attire les personnes qui recherchent avant tout un lieu de vie agréable plutôt qu'une grande métropole.

Un mode de vie tourné vers la mer

À Bodrum, la mer fait partie du quotidien.

Les promenades dans les marinas, les petites plages, les restaurants en bord de mer et les villages alentour rythment la vie locale.

En été, la ville devient très animée avec l'arrivée de nombreux visiteurs.

En hiver, l'ambiance est beaucoup plus calme. Certains commerces saisonniers ferment temporairement, tandis que les services essentiels restent disponibles.

Avant d'acheter, il est donc utile de visiter Bodrum à différentes périodes de l'année afin de découvrir ces deux visages.

Le marché immobilier

Le marché immobilier de Bodrum est différent de celui de nombreuses autres villes turques.

L'offre comprend notamment :

- des appartements ;
- des villas individuelles ;
- des maisons avec jardin ;
- des résidences privées.

En raison de la forte demande et de la rareté de certains terrains, les prix peuvent être plus élevés que dans d'autres régions du pays.

Il est donc particulièrement important de comparer plusieurs biens et d'évaluer leur qualité, leur emplacement et leur potentiel à long terme.

Pour quel profil ?

Bodrum peut convenir :

- aux personnes recherchant une résidence secondaire ;
- aux retraités souhaitant vivre près de la mer ;
- aux acquéreurs privilégiant un cadre naturel ;
- aux investisseurs ayant une vision patrimoniale à long terme.

En revanche, si votre priorité est un logement à prix modéré ou un marché très dynamique pour une activité professionnelle quotidienne, d'autres villes répondront peut-être mieux à vos attentes.

À retenir

- ✓ Bodrum possède une identité unique sur la côte égéenne.
 - ✓ Le cadre de vie constitue son principal atout.
 - ✓ Le marché immobilier est généralement plus exigeant en termes de budget.
 - ✓ La visite de plusieurs secteurs est indispensable avant toute décision.
 - ✓ Un achat doit toujours être réfléchi en fonction de votre projet personnel.
-

Les conseils de West-Invest

À Bodrum, laissez-vous séduire par le paysage, mais prenez également le temps d'observer les aspects pratiques : les accès, les commerces ouverts toute l'année, les services médicaux, les distances et les conditions de circulation selon les saisons. Un cadre exceptionnel est encore plus agréable lorsqu'il répond aussi aux besoins du quotidien.

Conclusion

Bodrum est une destination à part dans le paysage immobilier turc. Elle séduit par son élégance, son environnement naturel et son art de vivre. Pour de nombreux acquéreurs, elle représente un véritable projet de vie plus qu'un simple investissement.

Comme pour toutes les villes présentées dans ce guide, l'essentiel est de vérifier que votre projet, votre budget et vos attentes correspondent réellement aux caractéristiques de la région.

CHAPITRE 10

Fethiye

Entre montagnes, mer et nature préservée

Introduction

Située sur la côte sud-ouest de la Turquie, **Fethiye** est une ville où la Méditerranée rencontre les montagnes. Réputée pour ses paysages naturels, ses baies et ses eaux cristallines, elle attire depuis de nombreuses années des visiteurs venus du monde entier.

Contrairement à Bodrum, Fethiye conserve une atmosphère plus paisible. Son développement touristique reste important, mais la ville a su préserver un équilibre entre vie locale et accueil des visiteurs.

Pour les acquéreurs à la recherche d'un environnement calme et proche de la nature, Fethiye mérite une attention particulière.

Pourquoi choisir Fethiye ?

Fethiye séduit avant tout par son cadre naturel.

Ses principaux atouts sont :

- un littoral remarquable ;
- des montagnes qui entourent la ville ;
- un climat méditerranéen agréable ;
- une ambiance plus calme que dans certaines stations balnéaires ;
- une qualité de vie appréciée par de nombreux résidents.

La ville offre un environnement propice à ceux qui recherchent davantage de tranquillité que d'animation.

Un mode de vie proche de la nature

À Fethiye, les activités de plein air occupent une place importante.

Les habitants profitent notamment :

- des promenades en bord de mer ;
- des sentiers de randonnée ;
- des activités nautiques ;
- des marchés locaux ;
- des espaces naturels environnants.

Cette proximité avec la nature influence le rythme de vie, généralement plus détendu que dans les grandes villes.

Toutefois, cette tranquillité peut également signifier une offre culturelle ou commerciale plus limitée que dans une métropole comme Istanbul ou İzmir.

Le marché immobilier

Le marché immobilier de Fethiye comprend :

- des appartements ;
- des villas individuelles ;
- des résidences avec piscine ;
- des maisons situées dans des secteurs plus résidentiels.

Comme partout en Turquie, la qualité d'un bien dépend davantage de son emplacement, de sa construction et de son entretien que de son ancienneté.

Avant toute acquisition, il est conseillé de comparer plusieurs secteurs et de visiter les biens à différentes périodes de l'année.

Pour quel profil ?

Fethiye convient particulièrement :

- aux personnes recherchant une résidence secondaire ;
- aux retraités souhaitant vivre dans un environnement paisible ;
- aux télétravailleurs pouvant exercer leur activité à distance ;
- aux amoureux de la nature et des activités de plein air.

En revanche, si vous recherchez une vie urbaine très animée, une grande offre culturelle ou un important bassin d'emploi, une grande métropole sera probablement plus adaptée.

À retenir

- ✓ Fethiye offre un cadre naturel exceptionnel.
 - ✓ Son rythme de vie est généralement plus calme que celui des grandes villes.
 - ✓ Le marché immobilier est varié mais doit être étudié avec attention.
 - ✓ La visite de plusieurs quartiers reste indispensable.
 - ✓ Le meilleur choix dépend toujours de votre projet personnel.
-

Les conseils de West-Invest

À Fethiye, prenez le temps d'imaginer votre quotidien en dehors des vacances. Visitez les commerces, les marchés, les établissements de santé et les services publics. Un environnement naturel exceptionnel est un véritable atout, mais votre confort dépendra également de la facilité avec laquelle vous pourrez organiser votre vie de tous les jours.

Conclusion

Fethiye est une destination privilégiée pour celles et ceux qui souhaitent vivre au plus près de la nature sans renoncer aux services essentiels d'une ville moderne. Son atmosphère paisible et ses paysages en font un choix apprécié pour une résidence secondaire comme pour un projet de retraite.

Comme toujours, l'important n'est pas de choisir la ville la plus connue, mais celle qui correspond le mieux à votre mode de vie.

CHAPITRE 11

Alanya

Une destination internationale entre mer, soleil et qualité de vie

Introduction

Située à l'est d'Antalya, **Alanya** est l'une des destinations les plus populaires de la côte méditerranéenne. Son climat ensoleillé, ses longues plages et son cadre naturel attirent chaque année des millions de visiteurs.

Au fil des années, Alanya est également devenue un lieu de résidence pour de nombreux acheteurs étrangers. Cette présence internationale lui confère une identité particulière, où habitants locaux et résidents venus d'Europe ou d'autres régions du monde cohabitent au quotidien.

Pour un futur acquéreur, Alanya peut représenter une excellente opportunité, à condition de bien comprendre les spécificités de son marché immobilier.

Pourquoi choisir Alanya ?

Alanya offre plusieurs avantages qui expliquent son attractivité.

On y trouve notamment :

- un climat méditerranéen très ensoleillé ;
- de longues plages facilement accessibles ;
- une ville active tout au long de l'année ;
- des infrastructures modernes ;
- une importante communauté internationale.

La ville permet de profiter d'un cadre de vie agréable tout en disposant des services nécessaires au quotidien.

Un mode de vie ouvert sur l'international

L'une des particularités d'Alanya est son caractère cosmopolite.

Dans certains quartiers, il n'est pas rare d'entendre plusieurs langues dans une même rue.

Cette diversité facilite souvent l'installation des nouveaux arrivants.

Elle favorise également le développement de nombreux services destinés aux résidents étrangers.

Cependant, vivre à Alanya ne signifie pas vivre dans une ville exclusivement tournée vers les touristes.

Comme partout en Turquie, il est essentiel de découvrir la vie locale, les marchés, les commerces de proximité et les quartiers résidentiels avant de faire un choix.

Le marché immobilier

Le marché immobilier d'Alanya est particulièrement dynamique.

Il comprend :

- des appartements modernes ;
- des résidences avec piscine et espaces communs ;
- des penthouses ;
- des villas dans certains secteurs.

Cette diversité permet de répondre à des budgets et à des projets variés.

Comme toujours, il est recommandé de privilégier la qualité du bien, son emplacement et son entretien plutôt que les seuls équipements proposés.

Pour quel profil ?

Alanya peut convenir :

- aux personnes recherchant une résidence secondaire ;
- aux retraités souhaitant bénéficier d'un climat doux ;
- aux acquéreurs appréciant un environnement international ;

- aux investisseurs qui privilégient une vision à long terme.

En revanche, ceux qui recherchent une très grande métropole ou un environnement fortement orienté vers les activités économiques pourront préférer d'autres villes.

À retenir

- ✓ Alanya est l'une des villes turques les plus connues des acquéreurs étrangers.
 - ✓ Son climat et son littoral constituent ses principaux atouts.
 - ✓ Le marché immobilier est très diversifié.
 - ✓ Le choix du quartier reste une étape essentielle.
 - ✓ Une visite sur place est indispensable avant toute décision.
-

Les conseils de West-Invest

Ne vous contentez pas de visiter les secteurs les plus touristiques. Explorez également les quartiers résidentiels où vivent les habitants à l'année. Vous découvrirez une autre facette d'Alanya, souvent plus proche de la réalité quotidienne et plus utile pour construire un projet durable.

Conclusion

Alanya est une ville accueillante, moderne et ouverte sur l'international. Elle offre un cadre de vie agréable et un marché immobilier varié qui répond à de nombreux projets.

Comme pour toute acquisition, prenez le temps de comparer plusieurs biens, de visiter différents quartiers et de définir clairement vos objectifs avant de prendre une décision.

CHAPITRE 12

Bursa

Entre héritage ottoman, industrie moderne et qualité de vie

Introduction

Située au sud de la mer de Marmara, **Bursa** est l'une des grandes métropoles de Turquie. Première capitale de l'Empire ottoman, elle est aujourd'hui reconnue pour son patrimoine historique, son dynamisme industriel et sa proximité avec Istanbul.

Contrairement aux villes du littoral méditerranéen ou égéen, Bursa ne mise pas principalement sur le tourisme balnéaire. Son attractivité repose davantage sur son économie, ses infrastructures, ses espaces verts et son cadre de vie.

Pour les acquéreurs qui souhaitent vivre en Turquie toute l'année, Bursa représente une alternative sérieuse à considérer.

Pourquoi choisir Bursa ?

Bursa présente plusieurs atouts :

- une économie solide et diversifiée ;
- une situation géographique stratégique ;
- un riche patrimoine historique ;
- de nombreux espaces verts ;
- une excellente connexion avec Istanbul grâce aux autoroutes et aux liaisons maritimes.

Cette combinaison attire aussi bien les familles que les actifs ou les retraités.

Un mode de vie équilibré

Bursa offre un rythme de vie plus calme qu'Istanbul tout en conservant les avantages d'une grande ville.

Les habitants bénéficient de nombreux services :

- universités ;
- hôpitaux ;
- centres commerciaux ;
- transports en commun ;
- équipements sportifs et culturels.

À proximité se trouve également le **mont Uludağ**, célèbre pour ses stations de sports d'hiver et ses espaces naturels.

Cette diversité permet de profiter aussi bien d'une vie urbaine que d'activités de plein air.

Le marché immobilier

Le marché immobilier de Bursa est varié.

Les acquéreurs peuvent trouver :

- des appartements modernes ;
- des résidences familiales ;
- des maisons individuelles dans certains secteurs ;
- des programmes immobiliers récents.

Comme dans toutes les grandes villes, les prix et les caractéristiques des biens varient selon les quartiers. Il est donc recommandé de comparer plusieurs secteurs avant de prendre une décision.

Pour quel profil ?

Bursa peut convenir :

- aux familles recherchant une ville dynamique ;
- aux personnes travaillant entre Bursa et Istanbul ;
- aux retraités souhaitant bénéficier d'un environnement urbain agréable ;
- aux investisseurs privilégiant une vision à long terme.

En revanche, ceux qui recherchent un mode de vie exclusivement tourné vers la mer préféreront probablement une ville du littoral.

À retenir

- ✓ Bursa est une grande métropole économique et historique.
 - ✓ Sa proximité avec Istanbul constitue un atout important.
 - ✓ Elle offre un cadre de vie équilibré entre ville et nature.
 - ✓ Le marché immobilier est diversifié.
 - ✓ Le choix du quartier reste essentiel.
-

Les conseils de West-Invest

Si vous envisagez Bursa, ne limitez pas votre visite au centre historique. Découvrez également les quartiers résidentiels, les nouveaux projets urbains et les axes de transport. Une

bonne localisation facilitera votre quotidien et valorisera votre investissement sur le long terme.

Conclusion

Bursa constitue une excellente option pour les personnes recherchant une grande ville active, bien équipée et proche d'Istanbul, sans en subir l'intensité. Son patrimoine, son économie et sa qualité de vie en font une destination de plus en plus intéressante pour un projet immobilier durable.

CHAPITRE 13

Ankara

La capitale de la Turquie, entre stabilité, institutions et vie urbaine

Introduction

Capitale de la République de Turquie depuis 1923, **Ankara** est le centre politique et administratif du pays. Si elle est souvent moins connue des visiteurs étrangers que Istanbul ou Antalya, elle joue pourtant un rôle essentiel dans la vie économique, universitaire et institutionnelle de la Turquie.

Ankara n'est pas une destination balnéaire et ne cherche pas à l'être. Son identité repose sur ses universités, ses ministères, ses entreprises, ses centres de recherche et ses nombreux services publics.

Pour un projet immobilier, Ankara mérite d'être considérée selon des critères différents de ceux appliqués aux villes côtières.

Pourquoi choisir Ankara ?

Ankara présente plusieurs avantages.

Elle offre notamment :

- une économie stable ;
- une forte présence d'institutions publiques ;
- de nombreuses universités ;
- un réseau de transports développé ;
- une activité économique répartie sur l'ensemble de l'année.

Cette stabilité attire de nombreuses familles, des étudiants, des fonctionnaires ainsi que des professionnels du secteur privé.

Un mode de vie urbain

Ankara est une grande métropole moderne.

On y trouve :

- des quartiers résidentiels ;
- des centres commerciaux ;
- des espaces verts ;
- des musées ;
- des salles de spectacle ;
- des équipements sportifs.

Le rythme de vie est soutenu mais généralement plus organisé que dans une mégapole comme Istanbul.

Le climat y est également différent. Les hivers peuvent être froids et les étés sont souvent chauds et secs. Il est donc important d'en tenir compte si vous envisagez d'y vivre toute l'année.

Le marché immobilier

Le marché immobilier d'Ankara répond principalement à une demande résidentielle.

Les acquéreurs peuvent trouver :

- des appartements dans des immeubles récents ;
- des résidences familiales ;
- des programmes immobiliers neufs ;
- des maisons individuelles dans certains secteurs.

Comme dans toutes les grandes villes, les prix varient selon le quartier, l'accessibilité, les infrastructures et la qualité du bien.

Avant toute acquisition, il est recommandé de comparer plusieurs secteurs et de visiter différents logements.

Pour quel profil ?

Ankara peut convenir :

- aux personnes souhaitant vivre en Turquie toute l'année ;
- aux familles recherchant une grande ville bien équipée ;
- aux investisseurs privilégiant un marché résidentiel stable ;
- aux professionnels amenés à travailler avec les institutions ou les entreprises implantées dans la capitale.

En revanche, si votre priorité est la proximité de la mer ou un environnement fortement touristique, d'autres régions correspondront davantage à vos attentes.

À retenir

- ✓ Ankara est la capitale politique et administrative de la Turquie.
 - ✓ Son économie repose sur des activités diversifiées et stables.
 - ✓ Le marché immobilier est principalement résidentiel.
 - ✓ Le climat diffère sensiblement de celui des régions méditerranéennes.
 - ✓ Le choix du quartier reste un élément essentiel de tout projet immobilier.
- Les conseils de West-Invest**

Si vous envisagez Ankara, prenez le temps de découvrir la ville au-delà de son rôle institutionnel. Visitez les quartiers résidentiels, les parcs, les universités et les centres culturels. Vous découvrirez une ville moderne, dynamique et agréable à vivre, souvent méconnue des acquéreurs étrangers.

Conclusion

Ankara offre une approche différente de l'immobilier en Turquie. Elle séduira davantage les personnes recherchant une résidence principale, un environnement urbain structuré et une économie stable plutôt qu'un cadre de vie balnéaire.

Comme pour toutes les villes présentées dans ce guide, le meilleur choix dépendra avant tout de votre projet, de vos besoins et de votre mode de vie.

Conclusion de la première partie

Vous venez de découvrir plusieurs des principales destinations immobilières de Turquie. Chacune possède sa propre identité, ses atouts et ses spécificités.

Il n'existe pas de « meilleure ville » dans l'absolu. Le choix dépend toujours de votre projet :

- **Istanbul** conviendra à ceux qui recherchent une métropole internationale et un marché très dynamique.
- **Antalya** séduira les amateurs du climat méditerranéen et d'une qualité de vie tournée vers la mer.
- **İzmir** offrira un équilibre entre dynamisme économique et douceur de vivre.
- **Mersin** pourra intéresser les acquéreurs à la recherche d'un marché encore accessible et d'une ville en développement.
- **Bodrum** s'adressera à ceux qui privilégient un cadre naturel exceptionnel et un projet patrimonial.
- **Fethiye** conviendra aux personnes recherchant le calme et la proximité de la nature.
- **Alanya** attirera les acquéreurs souhaitant évoluer dans un environnement international.
- **Bursa** représentera une alternative solide pour vivre près d'Istanbul dans une ville à la fois historique et industrielle.
- **Ankara**, enfin, séduira ceux qui privilégient la stabilité, les services et la vie urbaine.

Le choix d'une ville est une étape essentielle, mais ce n'est que le début de votre projet.

Transition vers la deuxième partie

Dans la prochaine partie de ce guide, nous quitterons la découverte des villes pour entrer dans les aspects les plus concrets d'un achat immobilier.

Vous apprendrez notamment :

- comment préparer votre projet ;
- comment choisir un professionnel de confiance ;
- quels documents vérifier ;
- quelles dépenses prévoir ;
- comment éviter les erreurs les plus fréquentes.

L'objectif n'est plus seulement de choisir **où** acheter, mais de comprendre **comment acheter en toute sécurité**.

PARTIE II

Acheter en toute sécurité

De la préparation de votre projet jusqu'à la remise de votre titre de propriété

Introduction

Vous connaissez désormais les principales régions de Turquie, leurs particularités et les différents modes de vie qu'elles offrent.

Cette première découverte est essentielle. Pourtant, choisir une ville ne représente qu'une partie de votre projet.

La réussite d'un achat immobilier ne dépend pas uniquement de l'emplacement ou du prix d'un bien. Elle repose avant tout sur la méthode que vous allez suivre.

En effet, deux acheteurs peuvent visiter le même appartement, rencontrer le même vendeur et signer le même contrat. Pourtant, l'un réalisera un excellent achat tandis que l'autre rencontrera des difficultés qui auraient pu être évitées.

Pourquoi ?

Parce que le premier aura pris le temps de préparer son projet.

Acheter un bien immobilier est une décision importante. Il s'agit souvent d'un investissement conséquent, parfois du projet d'une vie. Cette décision mérite donc une préparation sérieuse, sans précipitation et sans se laisser influencer uniquement par l'émotion.

En Turquie comme dans n'importe quel autre pays, il est naturel d'être séduit par une belle vue, une résidence moderne ou un prix qui semble particulièrement attractif. Mais ces éléments ne doivent jamais être les seuls critères de décision.

Avant toute signature, il convient de comprendre les différentes étapes de l'achat, de vérifier les documents, de prévoir l'ensemble des frais et de s'assurer que le bien correspond réellement à votre projet de vie ou d'investissement.

Cette deuxième partie du guide a été conçue pour vous accompagner pas à pas.

Vous découvrirez notamment :

- comment préparer efficacement votre projet ;
- comment définir un budget réaliste ;
- comment organiser votre voyage immobilier en Turquie ;

- comment choisir une agence immobilière de confiance ;
- comment comparer plusieurs biens sans vous laisser influencer ;
- quels documents vérifier avant toute signature ;
- quelles dépenses prévoir au-delà du prix affiché ;
- comment sécuriser le paiement ;
- quelles sont les erreurs les plus fréquentes et comment les éviter.

Notre objectif n'est pas de vous convaincre d'acheter rapidement.

Notre objectif est plus simple : **vous donner les informations nécessaires pour prendre une décision réfléchie, en toute confiance.**

Un achat réussi n'est jamais le fruit du hasard.

C'est le résultat d'une bonne préparation, d'une information fiable et d'un accompagnement sérieux.

Prenons maintenant le temps de construire ensemble votre projet immobilier, étape par étape.

DOSSIER 1

Préparer son projet immobilier

Chapitre 14

Les 10 étapes d'un achat immobilier en Turquie

Une méthode claire pour acheter en toute sérénité

Introduction

Lorsqu'on achète un bien immobilier à l'étranger, il est facile de se concentrer immédiatement sur les annonces, les photographies ou les prix.

Pourtant, la première étape ne consiste pas à chercher un appartement.

Elle consiste à préparer son projet.

De nombreux acquéreurs commencent leurs recherches par Internet, puis réservent un billet d'avion en pensant qu'ils trouveront rapidement le logement idéal. Cette approche peut sembler logique, mais elle conduit souvent à des décisions prises dans la précipitation.

Un achat immobilier réussi suit généralement une méthode simple et progressive.

Chaque étape prépare la suivante.

Sauter une étape augmente les risques d'erreur.

Dans ce chapitre, nous allons découvrir le déroulement complet d'un projet immobilier en Turquie.

Les chapitres suivants reviendront en détail sur chacune de ces étapes.

Les dix étapes d'un achat immobilier

1. Définir votre objectif

Avant même de consulter les annonces, posez-vous une question essentielle :

Pourquoi souhaitez-vous acheter en Turquie ?

Les réponses peuvent être très différentes :

- vivre toute l'année ;
- préparer votre retraite ;
- disposer d'une résidence secondaire ;
- réaliser un investissement locatif ;
- diversifier votre patrimoine.

Votre objectif influencera le choix de la ville, du quartier, du type de bien et de votre budget.

2. Définir votre budget global

Le prix affiché d'un appartement ne représente pas le coût total de votre projet.

Vous devrez également tenir compte :

- des frais liés à l'achat ;
- des éventuels travaux ;
- de l'ameublement ;
- des assurances ;
- des abonnements (eau, électricité, internet, etc.) ;
- des frais de copropriété ;
- des dépenses futures d'entretien.

Prévoir une marge de sécurité est toujours une bonne pratique.

3. Choisir la région qui correspond à votre projet

Toutes les villes de Turquie offrent des caractéristiques différentes.

Certaines privilégient la vie économique, d'autres la proximité de la mer, le calme, la nature ou encore l'activité touristique.

C'est précisément pour cette raison que nous avons consacré toute la première partie de ce guide à la découverte des principales destinations.

Le bon choix n'est pas celui qui plaît aux autres, mais celui qui correspond à votre propre projet.

4. Préparer votre voyage immobilier

Une fois votre projet défini et votre budget établi, il est temps d'organiser votre déplacement en Turquie.

Cette étape est souvent sous-estimée. Pourtant, un voyage bien préparé vous permettra de prendre des décisions plus sereinement.

Évitez de programmer un séjour trop court. Acheter un bien immobilier ne se résume pas à visiter un appartement. Vous devrez également découvrir plusieurs quartiers, comparer différentes offres, rencontrer des professionnels et prendre le temps de réfléchir.

Dans la mesure du possible, prévoyez plusieurs jours sur place afin de ne pas avoir à prendre une décision dans l'urgence.

Préparez également les documents dont vous pourriez avoir besoin et renseignez-vous sur les moyens de paiement, les applications utiles, les transports locaux et les moyens de communication.

Un voyage immobilier bien organisé constitue souvent la première étape d'un achat réussi.

5. Visiter plusieurs biens

Il est rare que le premier appartement visité soit le meilleur choix.

Même si un bien vous plaît immédiatement, prenez le temps d'en découvrir d'autres. Chaque visite vous permettra d'affiner vos critères et de mieux comprendre le marché local.

Observez non seulement le logement, mais également son environnement :

- le quartier est-il calme ?
- les commerces sont-ils accessibles à pied ?
- les transports sont-ils pratiques ?

- l'immeuble est-il bien entretenu ?
- les parties communes sont-elles propres ?
- l'exposition apporte-t-elle suffisamment de lumière naturelle ?

N'hésitez pas à poser des questions et à prendre des notes. Après plusieurs visites, les informations peuvent facilement se mélanger.

Comparer plusieurs biens est l'un des meilleurs moyens d'éviter une décision précipitée.

6. Comparer avant de décider

Une fois les visites terminées, prenez le temps de comparer les biens qui ont retenu votre attention.

Le prix ne doit jamais être votre seul critère.

Analysez également :

- l'emplacement ;
- la qualité de la construction ;
- l'état général du logement ;
- les charges de copropriété ;
- les équipements de la résidence ;
- les possibilités de revente ;
- le potentiel locatif si vous souhaitez louer le bien.

Dormez sur votre décision. Une journée de réflexion peut éviter bien des regrets.

7. Vérifier les documents

Avant toute offre ou signature, il est indispensable de vérifier que la situation juridique du bien est parfaitement claire.

Cette étape est essentielle.

Parmi les documents qui devront être examinés figurent notamment :

- le titre de propriété (*Tapu*) ;
- les autorisations administratives lorsque cela est nécessaire ;
- les informations cadastrales ;
- les documents relatifs à la copropriété ;
- les assurances obligatoires.

Dans les chapitres suivants, chacun de ces documents sera expliqué en détail afin que vous puissiez comprendre leur rôle et leur importance.

Ne signez jamais un document que vous ne comprenez pas parfaitement.

8. Faire une offre et préparer l'achat

Lorsque vous avez trouvé le bien qui correspond à votre projet et que toutes les vérifications nécessaires ont été effectuées, vous pouvez envisager de faire une offre.

À ce stade, il est recommandé de clarifier plusieurs points :

- le prix final convenu ;
- les éléments inclus dans la vente (meublier, électroménager, etc.) ;
- le calendrier de la transaction ;
- les modalités de paiement ;
- les frais supportés par chaque partie.

Une bonne communication entre l'acquéreur, le vendeur et les professionnels qui accompagnent la transaction contribue largement au bon déroulement de l'achat.

9. Signer et obtenir le Tapu

La signature officielle marque l'aboutissement de votre projet.

Lorsque toutes les conditions sont réunies et que les formalités administratives sont accomplies, le **Tapu**, c'est-à-dire le titre de propriété officiel, est établi au nom du nouvel acquéreur.

Ce document constitue la preuve juridique de votre droit de propriété.

Conservez-le avec le plus grand soin.

Dans un chapitre spécifique, nous expliquerons en détail les différentes informations figurant sur le Tapu et la manière de les comprendre.

10. Finaliser votre installation

L'achat d'un bien ne s'arrête pas à la remise du titre de propriété.

Plusieurs démarches restent généralement à effectuer :

- ouvrir les abonnements d'eau, d'électricité et de gaz lorsque cela est nécessaire ;
- mettre en place une connexion Internet ;
- souscrire les assurances adaptées ;
- déclarer votre nouvelle adresse si besoin ;

- organiser l'entretien du logement, notamment s'il s'agit d'une résidence secondaire.

Ces démarches sont souvent simples, mais elles doivent être anticipées afin de profiter pleinement de votre nouveau bien.

À retenir

- ✓ Un achat immobilier réussi commence toujours par une bonne préparation.
 - ✓ Ne prenez jamais de décision dans la précipitation.
 - ✓ Comparez plusieurs biens avant de faire votre choix.
 - ✓ Vérifiez systématiquement les documents avant toute signature.
 - ✓ Considérez votre achat comme un projet à long terme plutôt que comme une simple transaction.
-

Checklist

Avant de poursuivre votre projet, assurez-vous que vous pouvez répondre « **Oui** » aux questions suivantes :

- ☐ J'ai défini clairement mon objectif.
 - ☐ Mon budget tient compte de tous les frais.
 - ☐ J'ai choisi une région adaptée à mon projet.
 - ☐ Mon voyage immobilier est correctement préparé.
 - ☐ J'ai visité plusieurs biens.
 - ☐ J'ai comparé les différentes options.
 - ☐ Je comprends les documents qui devront être vérifiés.
 - ☐ Je connais les principales étapes jusqu'à la signature.
-

Les conseils de West-Invest

Prenez toujours le temps de réfléchir avant de signer.

Il est naturel d'avoir un coup de cœur pour un appartement ou une maison. Cependant, un achat immobilier doit rester une décision réfléchie. Si un bien vous intéresse, revenez le

visiter une seconde fois, à un autre moment de la journée. Observez le quartier, les accès, l'environnement et posez toutes les questions qui vous semblent utiles.

Dans la grande majorité des cas, quelques heures de réflexion supplémentaires valent beaucoup plus qu'une décision prise sous l'effet de l'enthousiasme.

Chapitre 15

Définir son budget

Le prix affiché n'est jamais le coût réel de votre projet immobilier.

Introduction

Lorsque l'on consulte des annonces immobilières, le premier chiffre qui attire naturellement l'attention est le prix de vente.

Pourtant, ce prix ne représente qu'une partie du coût réel de votre projet.

Acheter un bien immobilier implique toujours d'autres dépenses, certaines immédiates, d'autres plus progressives. Les ignorer peut entraîner des difficultés financières ou remettre en cause la réussite de votre projet.

La bonne question n'est donc pas :

« Combien coûte cet appartement ? »

mais plutôt :

« Quel sera le coût total de mon projet ? »

Un budget bien préparé vous permettra d'acheter avec sérénité, d'éviter les mauvaises surprises et de prendre une décision adaptée à votre situation.

1. Déterminer votre capacité financière

Avant même de visiter un bien, définissez une enveloppe budgétaire réaliste.

Cette enveloppe doit tenir compte :

- de votre épargne disponible ;
- de vos revenus ;

- de vos éventuels crédits en cours ;
- de votre capacité à financer les dépenses futures.

Ne cherchez pas à acheter le bien le plus cher que vous pouvez théoriquement financer.

Conservez toujours une marge de sécurité.

Un projet immobilier est plus confortable lorsqu'il laisse une certaine souplesse financière.

2. Le prix du bien

Le prix affiché constitue le point de départ de votre réflexion.

Avant de comparer plusieurs logements, posez-vous quelques questions :

- Le prix est-il cohérent avec le quartier ?
- Correspond-il à l'état général du bien ?
- Les équipements proposés justifient-ils cette valeur ?
- Existe-t-il des biens comparables dans le même secteur ?

Comparer plusieurs appartements reste le meilleur moyen d'évaluer si un prix paraît raisonnable.

3. Les frais liés à l'acquisition

Le coût d'un achat immobilier ne se limite jamais au prix de vente.

Selon votre projet, différentes dépenses peuvent s'ajouter.

Par exemple :

- les taxes et frais administratifs ;
- les honoraires éventuels des professionnels ;
- les frais de traduction ou d'interprétation lorsqu'ils sont nécessaires ;
- les coûts liés aux démarches administratives.

Ces frais varient selon la nature du bien et la réglementation en vigueur.

Ils seront expliqués en détail dans un chapitre spécifique.

À ce stade, retenez simplement qu'ils doivent être intégrés à votre budget dès le départ.

4. Les dépenses d'installation

Après la signature, il est fréquent de devoir prévoir un budget supplémentaire.

Par exemple :

- mobilier ;
- électroménager ;
- décoration ;
- petits travaux ;
- rideaux ;
- luminaires ;
- équipements de cuisine.

Même si le logement est en excellent état, ces dépenses peuvent représenter un montant non négligeable.

5. Les dépenses récurrentes

Un propriétaire doit également prévoir certaines dépenses annuelles.

Parmi elles figurent notamment :

- les charges de copropriété ;
- les assurances ;
- les abonnements aux différents services ;
- l'entretien courant du logement.

Ces dépenses font partie intégrante du coût réel de votre investissement.

Avant d'acheter, demandez toujours quelles seront les charges habituelles du bien.

6. Prévoir une réserve financière

Même lorsque tout est parfaitement préparé, des dépenses imprévues peuvent survenir.

Un équipement à remplacer, une réparation, un déplacement supplémentaire ou un simple ajustement de votre installation peuvent générer des coûts.

Prévoir une réserve financière est donc une mesure de prudence.

Elle vous permettra d'aborder votre projet avec davantage de tranquillité.

7. Penser à long terme

Un achat immobilier ne doit pas être évalué uniquement au jour de la signature.

Posez-vous également les questions suivantes :

- Ce logement répondra-t-il encore à mes besoins dans cinq ou dix ans ?
- Pourrai-je le revendre facilement si ma situation évolue ?
- Les coûts d'entretien resteront-ils compatibles avec mon budget ?

Une réflexion à long terme permet souvent de faire de meilleurs choix.

Les erreurs les plus fréquentes

De nombreux acquéreurs commettent les mêmes erreurs.

Les plus courantes sont :

- consacrer tout leur budget au prix d'achat ;
- oublier les frais annexes ;
- sous-estimer le coût de l'ameublement ;
- ne pas prévoir de réserve financière ;
- comparer uniquement les prix sans analyser la qualité des biens.

Ces erreurs sont pourtant faciles à éviter avec une bonne préparation.

À retenir

- ✓ Le prix affiché ne représente jamais le coût total d'un achat immobilier.
 - ✓ Intégrez dès le départ toutes les dépenses liées à votre projet.
 - ✓ Conservez toujours une marge financière pour les imprévus.
 - ✓ Comparez plusieurs biens avant de prendre une décision.
 - ✓ Pensez à votre projet sur le long terme.
-

Checklist

Avant de commencer vos visites, vérifiez que :

- ☐ J'ai défini un budget réaliste.

- ☐ J'ai prévu les frais liés à l'achat.
 - ☐ J'ai estimé les dépenses d'installation.
 - ☐ J'ai pris en compte les charges futures.
 - ☐ Je dispose d'une réserve financière.
 - ☐ Mon projet reste compatible avec mes objectifs à long terme.
-

Les conseils de West-Invest

Ne cherchez pas le bien le plus cher que vous pouvez acheter.

Cherchez celui que vous pourrez apprécier pendant de nombreuses années sans que son coût ne devienne une source de préoccupation.

Un achat immobilier réussi est celui qui vous apporte de la sérénité, pas celui qui mobilise toutes vos ressources financières.

Chapitre 16

Préparer son voyage immobilier

Un voyage bien préparé est la première étape d'un achat réussi.

Introduction

Acheter un bien immobilier en Turquie ne commence pas le jour où vous visitez un appartement.

En réalité, tout commence plusieurs semaines avant votre départ.

Un voyage immobilier ne ressemble pas à un séjour touristique. Son objectif est de vous permettre de recueillir un maximum d'informations, de comparer plusieurs biens et de prendre une décision réfléchie.

Plus votre voyage sera organisé, plus vous gagnerez du temps et plus vous éviterez les erreurs.

Cette préparation vous permettra également de profiter pleinement de votre séjour sans avoir le sentiment de devoir tout décider dans l'urgence.

1. Choisir la bonne période

La Turquie peut être visitée toute l'année.

Cependant, chaque saison présente des avantages.

Au printemps et en automne, les températures sont généralement agréables et les villes sont moins fréquentées.

L'été permet de découvrir l'ambiance touristique, mais certaines régions connaissent une forte affluence et des températures élevées.

L'hiver offre une vision plus réaliste de la vie quotidienne dans les stations balnéaires, où certains commerces saisonniers peuvent être fermés.

Si votre objectif est d'y vivre toute l'année, il peut être intéressant de visiter la région à différentes saisons.

2. Combien de jours prévoir ?

Il est déconseillé de prévoir un séjour trop court.

Un achat immobilier demande du temps.

Idéalement, consacrez plusieurs jours à votre projet afin de pouvoir :

- visiter différents quartiers ;
- comparer plusieurs biens ;
- rencontrer différents professionnels ;
- revenir visiter un logement qui vous a particulièrement intéressé.

Acheter dans la précipitation augmente toujours le risque de regret.

3. Préparer vos documents

Avant votre départ, vérifiez que vos documents sont à jour.

Selon votre situation, il peut être utile d'avoir avec vous :

- votre passeport en cours de validité ;
- des copies numériques de vos principaux documents ;
- les coordonnées de votre banque ;
- une preuve de votre adresse de résidence ;

- les coordonnées des personnes qui vous accompagnent dans votre projet.

Conserver une copie numérique sécurisée de ces documents est également recommandé.

4. Préparer votre téléphone

Votre téléphone deviendra votre principal outil pendant le voyage.

Avant votre départ, pensez à installer :

- une application de cartographie ;
- un service de traduction si nécessaire ;
- une application de prise de notes ;
- un outil permettant de scanner des documents ;
- une application de conversion de devises.

Ces outils vous feront gagner un temps précieux lors des visites.

5. Organiser les visites

Essayez de ne pas visiter un trop grand nombre de logements dans la même journée.

Après plusieurs visites, les souvenirs se mélangent facilement.

Il est généralement préférable de consacrer suffisamment de temps à chaque bien afin d'observer :

- son état général ;
- son environnement ;
- les accès ;
- les commerces voisins ;
- les espaces communs.

Prenez également des photographies et notez immédiatement vos impressions.

Quelques lignes écrites sur place seront souvent plus utiles que vos souvenirs plusieurs jours plus tard.

6. Prévoir des moments de réflexion

Il est tentant de vouloir rentabiliser chaque heure du voyage.

Pourtant, il est important de prévoir des moments sans visite.

Profitez-en pour relire vos notes, comparer les biens visités et discuter de votre projet avec les personnes qui vous accompagnent.

Ces moments de réflexion sont souvent ceux où les meilleures décisions sont prises.

7. Observer la ville autrement

Ne limitez pas votre découverte aux appartements.

Promenez-vous dans les rues.

Entrez dans les commerces.

Buvez un café.

Prenez les transports en commun.

Discutez avec les habitants lorsque cela est possible.

Essayez d'imaginer votre quotidien plutôt que vos vacances.

Cette approche vous donnera une vision beaucoup plus réaliste de votre futur environnement.

8. Ne vous sentez jamais obligé de décider

L'un des principaux avantages d'un voyage immobilier est de pouvoir repartir avec davantage d'informations.

Vous n'êtes jamais obligé d'acheter pendant votre premier séjour.

Si vous avez encore des doutes, prenez le temps de réfléchir.

Un achat immobilier est une décision importante qui mérite parfois plusieurs semaines de réflexion.

La patience est souvent la meilleure alliée d'un acquéreur.

À retenir

- ✓ Un voyage immobilier demande une préparation sérieuse.
- ✓ Prenez le temps de comparer plusieurs biens et plusieurs quartiers.
- ✓ Organisez vos visites sans précipitation.
- ✓ Utilisez des outils simples pour conserver toutes vos observations.

✓ N'achetez jamais parce que vous vous sentez pressé.

Checklist

Avant votre départ :

- ☐ Mon passeport est valide.
 - ☐ Mon budget est défini.
 - ☐ J'ai préparé mes documents.
 - ☐ J'ai installé les applications utiles.
 - ☐ J'ai planifié plusieurs visites.
 - ☐ J'ai prévu du temps pour comparer et réfléchir.
-

Les conseils de West-Invest

Ne visitez pas seulement les appartements : découvrez aussi la vie autour.

Un logement peut être magnifique, mais si le quartier ne correspond pas à votre mode de vie, votre satisfaction risque de diminuer avec le temps.

Marchez dans les rues à différents moments de la journée, observez les commerces, les espaces verts, les transports, le niveau d'activité et l'ambiance générale.

Un appartement se choisit en quelques minutes. Un quartier se découvre en prenant son temps.

Chapitre 17

Comment rechercher un bien immobilier en Turquie ?

Les bonnes méthodes pour trouver le bon bien au juste prix.

Introduction

Vous avez maintenant défini votre projet, préparé votre budget et organisé votre voyage.

Une nouvelle étape commence : la recherche du bien immobilier.

Aujourd'hui, il existe de nombreuses façons de trouver un appartement ou une maison en Turquie. Les annonces sont accessibles sur Internet, les promoteurs proposent directement leurs programmes immobiliers et les agences disposent souvent de biens qui ne sont pas publiés en ligne.

Cette diversité est une chance, mais elle peut aussi rendre les recherches plus complexes.

Comment savoir si un prix est cohérent ?

Comment comparer plusieurs offres ?

À qui peut-on faire confiance ?

Quels outils utiliser avant même de se déplacer ?

L'objectif de ce chapitre est de répondre à ces questions et de vous donner une méthode de recherche simple, fiable et efficace.

1. Où commencer ses recherches ?

Avant de contacter une agence ou de réserver un billet d'avion, prenez le temps d'observer le marché.

Pendant plusieurs semaines, consultez régulièrement les annonces afin de vous familiariser avec les prix, les quartiers et les différents types de logements.

Cette première phase d'observation vous permettra de mieux comprendre le marché local et d'éviter de prendre une décision sur la base d'une seule annonce.

Plus vous connaîtrez le marché, plus il sera facile d'identifier une bonne opportunité.

2. Les principales sources de recherche

En Turquie, plusieurs canaux permettent de rechercher un bien immobilier.

Les agences immobilières

Les agences connaissent généralement très bien leur secteur géographique.

Elles peuvent :

- organiser les visites ;
- expliquer les démarches administratives ;
- accompagner les acheteurs étrangers ;
- proposer des biens parfois absents des plateformes Internet.

Toutes les agences ne travaillent cependant pas de la même manière.

Prenez le temps de comparer plusieurs professionnels avant de faire votre choix.

Les promoteurs immobiliers

Les promoteurs construisent et commercialisent des programmes immobiliers neufs.

Ils proposent parfois :

- des appartements vendus sur plan ;
- des résidences récemment livrées ;
- des facilités de paiement selon les projets.

Un programme neuf peut offrir des garanties intéressantes, mais il est essentiel de vérifier le calendrier de livraison, les équipements annoncés et la réputation du promoteur.

Les propriétaires

Certains logements sont proposés directement par leur propriétaire.

Cette solution peut parfois simplifier les échanges, mais elle ne dispense jamais de vérifier soigneusement tous les documents et les aspects juridiques de la vente.

Les plateformes immobilières

Les sites d'annonces permettent d'obtenir une première vision du marché.

Ils sont particulièrement utiles pour comparer les prix et identifier les quartiers où l'offre est la plus importante.

Toutefois, ces plateformes ne remplacent ni une visite sur place ni une analyse approfondie du bien.

Une annonce constitue un point de départ, jamais une garantie.

3. Les principaux sites immobiliers en Turquie

Parmi les plateformes les plus connues figurent notamment :

- **Sahibinden** : l'un des plus grands sites d'annonces en Turquie, proposant aussi bien des biens vendus par des particuliers que par des agences.
- **Hepsiemlak** : une plateforme largement utilisée pour rechercher des appartements, des maisons ou des terrains.
- **Emlakjet** : un portail immobilier permettant de comparer un grand nombre d'annonces.
- **Zingat** : un site proposant des annonces ainsi que certaines informations sur les quartiers et le marché immobilier.

Ces plateformes sont des outils de recherche. Elles ne certifient pas la qualité des biens ni la sécurité juridique des transactions.

4. Comment comparer les prix ?

L'une des erreurs les plus fréquentes consiste à comparer des biens qui ne sont pas comparables.

Pour qu'une comparaison soit pertinente, plusieurs critères doivent être similaires :

- le quartier ;
- la superficie ;
- le type de logement ;
- l'année de construction ;
- l'état général ;
- les équipements de la résidence ;
- l'étage ;
- la vue ;

- la proximité des transports et des commerces.

Comparer uniquement le prix au mètre carré ne suffit pas.

Deux appartements situés dans la même rue peuvent présenter une valeur très différente en fonction de leur qualité, de leur orientation ou des prestations proposées.

5. Les outils numériques utiles

Internet met à votre disposition plusieurs outils qui peuvent enrichir votre analyse avant même votre voyage.

Parmi les plus utiles :

Outil	Utilité
Google Maps	Localiser le bien et découvrir le quartier
Google Street View*	Observer les rues lorsque cette fonctionnalité est disponible
Google Earth	Comprendre l'environnement et la topographie
Applications de traduction	Faciliter les échanges
Applications de prise de notes	Comparer plusieurs biens
Convertisseur de devises	Évaluer rapidement les montants

*La couverture de Street View est limitée dans certaines régions de Turquie.

6. Vérifier l'environnement du bien

Un appartement ne se résume pas à ses quatre murs.

Avant toute décision, prenez le temps d'étudier :

- la distance jusqu'aux commerces ;

- les écoles, si vous avez des enfants ;
- les établissements de santé ;
- les transports en commun ;
- les espaces verts ;
- le niveau de bruit ;
- les projets d'aménagement connus dans le quartier.

Un excellent appartement situé dans un environnement peu adapté à votre mode de vie peut rapidement devenir une source de déception.

7. Comment choisir une agence immobilière ?

Une agence immobilière joue souvent un rôle central dans un projet d'achat. Elle organise les visites, facilite les échanges avec le vendeur, explique certaines démarches administratives et accompagne parfois l'acquéreur jusqu'à la remise du titre de propriété.

Cependant, toutes les agences ne proposent pas le même niveau de service.

Le choix d'une agence ne doit donc jamais reposer uniquement sur une publicité attractive ou sur le nombre d'annonces publiées sur Internet.

Prenez le temps de rencontrer plusieurs professionnels et de comparer leur manière de travailler.

Une bonne agence cherche avant tout à comprendre votre projet avant de vous proposer des biens.

Elle vous posera des questions sur votre budget, votre mode de vie, vos objectifs et vos attentes.

À l'inverse, méfiez-vous d'un interlocuteur qui cherche à vous faire visiter un appartement dès les premières minutes sans avoir réellement compris votre projet.

Les qualités d'une bonne agence

Une agence sérieuse :

- ✓ prend le temps de vous écouter ;
- ✓ connaît parfaitement les quartiers où elle travaille ;
- ✓ répond clairement à vos questions ;

- ✓ explique les démarches administratives avec transparence ;
- ✓ ne vous pousse jamais à signer rapidement ;
- ✓ reste disponible après la vente ;
- ✓ évoque aussi les limites d'un bien et pas seulement ses qualités.

La transparence est souvent un excellent indicateur de professionnalisme.

8. Les dix questions à poser à une agence

Avant de commencer les visites, n'hésitez pas à poser quelques questions simples.

Par exemple :

1. Depuis combien de temps travaillez-vous dans cette région ?
2. Connaissez-vous personnellement ce quartier ?
3. Pourquoi ce bien est-il vendu ?
4. Depuis combien de temps est-il sur le marché ?
5. Quels sont les frais annuels de la résidence ?
6. Des travaux importants sont-ils prévus ?
7. Le quartier est-il animé toute l'année ou principalement en été ?
8. Quels documents seront vérifiés avant la vente ?
9. Pouvez-vous organiser une seconde visite si nécessaire ?
10. Quel accompagnement proposez-vous après la signature ?

Les réponses ne servent pas uniquement à obtenir des informations.

Elles permettent également d'évaluer le sérieux de votre interlocuteur.

9. Comment reconnaître une annonce trompeuse ?

Internet facilite les recherches, mais certaines annonces peuvent donner une image incomplète de la réalité.

Voici quelques signes qui doivent attirer votre attention.

Une annonce :

- avec très peu de photographies ;
- dont les images semblent excessivement retouchées ;
- sans description précise ;
- indiquant uniquement un prix très attractif sans autre information ;
- qui ne mentionne ni la surface, ni l'année de construction, ni les charges.

Ces éléments ne signifient pas nécessairement qu'il existe un problème.

Ils invitent simplement à poser davantage de questions avant d'aller plus loin.

10. Pourquoi un même appartement peut-il apparaître à plusieurs prix ?

Il arrive qu'un même bien soit proposé à des prix différents.

Plusieurs raisons peuvent l'expliquer.

Le propriétaire peut avoir confié son bien à plusieurs agences.

Certaines annonces peuvent ne pas avoir été mises à jour.

Des différences peuvent également provenir des prestations incluses ou d'informations incomplètes.

Dans tous les cas, un prix affiché sur Internet ne constitue pas une offre définitive.

Seule une vérification auprès du professionnel concerné permettra d'obtenir des informations précises.

11. Les photos ne racontent pas toute l'histoire

Une photographie met souvent en valeur un logement.

Elle ne permet cependant pas d'évaluer :

- la qualité de la construction ;
- l'état réel des parties communes ;
- le niveau sonore ;
- la circulation ;
- l'environnement immédiat ;
- les odeurs ;
- la luminosité à différentes heures de la journée.

C'est pourquoi une visite reste indispensable.

12. Visitez le quartier autant que l'appartement

Un logement peut être très agréable tout en étant situé dans un environnement qui ne correspond pas à votre mode de vie.

Avant de prendre une décision, prenez le temps de découvrir le quartier.

Promenez-vous à pied.

Observez les commerces.

Regardez l'état des rues.

Repérez les transports.

Essayez de visiter à différents moments de la journée si possible.

Le quartier fera partie de votre quotidien autant que votre appartement.

Bon à savoir

Pourquoi certaines annonces restent-elles visibles alors que le bien est déjà vendu ?

Les plateformes immobilières regroupent des milliers d'annonces.

Il peut arriver qu'un bien vendu ou retiré du marché reste affiché quelque temps avant sa mise à jour.

Ne partez donc jamais du principe qu'un bien est encore disponible uniquement parce que vous le voyez sur Internet.

Un simple appel permettra généralement de vérifier cette information.

Bon à savoir

Les prix affichés sont-ils négociables ?

Il n'existe pas de règle générale.

Certains vendeurs sont ouverts à la discussion, tandis que d'autres fixent un prix ferme.

La possibilité de négocier dépend de nombreux facteurs : le marché local, le type de bien, le délai de mise en vente ou encore la motivation du vendeur.

L'essentiel est d'aborder cette question avec respect et de rester réaliste.

À retenir

- ✓ Utilisez plusieurs sources d'information avant de sélectionner un bien.
 - ✓ Comparez toujours plusieurs appartements avant de faire un choix.
 - ✓ Ne vous fiez jamais uniquement aux photographies.
 - ✓ Une bonne agence vous conseille ; elle ne vous met pas sous pression.
 - ✓ Visitez le quartier avec autant d'attention que le logement lui-même.
-

Checklist

Avant de retenir un bien, assurez-vous que :

- ☐ J'ai consulté plusieurs plateformes immobilières.
 - ☐ J'ai comparé des biens réellement similaires.
 - ☐ J'ai rencontré au moins une agence spécialisée dans le secteur.
 - ☐ J'ai posé toutes mes questions.
 - ☐ J'ai visité le quartier.
 - ☐ Je comprends les caractéristiques du bien et de son environnement.
 - ☐ Je ne prends pas ma décision uniquement sur la base des photos.
-

Les conseils de West-Invest

Un bon professionnel ne cherche pas à vendre le plus vite possible ; il cherche à ce que vous fassiez le bon choix.

Chez West-Invest, nous pensons qu'un client satisfait est un client qui ne regrette jamais son achat. C'est pourquoi nous encourageons toujours nos clients à comparer plusieurs quartiers, plusieurs biens et à poser toutes les questions nécessaires.

Un achat immobilier est une décision qui vous accompagnera pendant de nombreuses années. Quelques heures supplémentaires de réflexion et de comparaison représentent souvent le meilleur investissement que vous puissiez faire.

Chapitre 18

Comment évaluer un bien immobilier ?

Les critères essentiels pour faire un choix éclairé

Introduction

Trouver un appartement qui vous plaît est une chose.

Choisir un appartement qui correspond réellement à votre projet en est une autre.

Lors d'une première visite, il est naturel de se laisser séduire par une belle cuisine, une terrasse ensoleillée ou une vue dégagée.

Pourtant, ces éléments ne suffisent pas à déterminer la qualité d'un bien immobilier.

Un logement doit être évalué dans son ensemble.

Son emplacement, la qualité de sa construction, son environnement, son potentiel de revente, ses coûts d'entretien et son adaptation à votre projet sont souvent bien plus importants que sa décoration ou son mobilier.

Dans ce chapitre, nous allons découvrir les principaux critères qui permettent d'évaluer objectivement un bien immobilier.

L'objectif n'est pas de devenir expert en bâtiment.

L'objectif est de savoir poser les bonnes questions avant de prendre une décision.

1. Commencez toujours par l'emplacement

En immobilier, un principe est universel :

Un logement peut être rénové. Son emplacement, lui, ne changera jamais.

Avant d'évaluer l'appartement lui-même, observez son environnement.

Posez-vous notamment les questions suivantes :

- Le quartier correspond-il à votre mode de vie ?
- Les commerces sont-ils accessibles à pied ?
- Les transports sont-ils pratiques ?
- Les écoles ou les établissements de santé sont-ils proches si vous en avez besoin ?
- Les espaces verts sont-ils suffisants ?

- L'environnement est-il calme ou très animé ?

Un excellent appartement situé dans un quartier qui ne vous convient pas deviendra rapidement une déception.

2. Le quartier aujourd'hui... et demain

Il est important de ne pas regarder uniquement le présent.

Essayez également de comprendre comment le quartier évolue.

Quelques questions utiles :

- De nouveaux programmes immobiliers sont-ils en construction ?
- Les infrastructures se développent-elles ?
- De nouvelles lignes de transport sont-elles prévues ?
- Le quartier attire-t-il de nouveaux habitants ?
- Les commerces se développent-ils ?

À l'inverse, renseignez-vous sur les éventuels projets susceptibles d'affecter votre qualité de vie :

- une route importante ;
- une zone industrielle ;
- un chantier de grande ampleur.

Un quartier évolue constamment. Votre investissement doit tenir compte de cette évolution.

3. L'environnement immédiat

L'environnement d'un immeuble influence directement le confort quotidien.

Observez notamment :

- la propreté des rues ;
- l'état des trottoirs ;
- l'entretien des espaces publics ;
- l'éclairage nocturne ;
- la circulation automobile ;
- le stationnement ;
- le niveau sonore.

Prenez également le temps de marcher quelques centaines de mètres autour de la résidence.

Vous découvrirez souvent des informations qu'aucune annonce immobilière ne mentionne.

4. L'orientation du logement

L'orientation influence directement le confort de vie.

Elle détermine :

- la luminosité naturelle ;
- la température intérieure selon les saisons ;
- la consommation d'énergie ;
- l'utilisation du balcon ou de la terrasse.

Un appartement lumineux paraît généralement plus agréable à vivre.

Toutefois, dans certaines régions très chaudes, une exposition permanente au soleil peut également entraîner une température intérieure plus élevée pendant l'été.

L'orientation doit donc être appréciée en fonction du climat local et de vos habitudes de vie.

5. L'étage

L'étage peut avoir une influence importante.

Par exemple :

- la luminosité ;
- la vue ;
- le bruit ;
- l'accessibilité ;
- la facilité de revente.

Un étage élevé peut offrir une vue plus dégagée.

À l'inverse, un étage bas facilite souvent l'accès quotidien.

Il n'existe pas de meilleur étage dans l'absolu.

Le bon choix dépend toujours de votre projet.

6. La qualité de la résidence

N'évaluez jamais uniquement l'appartement.

La résidence mérite la même attention.

Observez notamment :

- la qualité des parties communes ;
- l'entretien des jardins ;
- la propreté ;
- les ascenseurs ;
- le système de sécurité ;
- les parkings ;
- les équipements collectifs.

Une résidence bien entretenue reflète souvent une bonne gestion de la copropriété.

7. La qualité de construction

Même sans être spécialiste du bâtiment, certains éléments peuvent attirer votre attention.

Par exemple :

- l'état des façades ;
- les finitions ;
- les revêtements ;
- les menuiseries ;
- les portes ;
- les fenêtres ;
- les équipements communs.

L'ancienneté d'un immeuble ne constitue pas à elle seule un critère de qualité.

Un immeuble ancien parfaitement entretenu peut être préférable à une construction récente mal réalisée.

8. La luminosité

Visitez le logement de préférence en journée.

La lumière naturelle influence fortement le confort quotidien.

Un appartement sombre nécessitera davantage d'éclairage artificiel.

Observez également :

- la taille des fenêtres ;
- les bâtiments voisins ;
- les arbres ;

- les éventuels obstacles qui réduisent la lumière.
-

Harika. Şimdi bu bölümü daha da profesyonel hale getirelim. Buradan sonra okuyucu, bir emlak danışmanının bakış açısını kazanmaya başlayacak.

9. Le potentiel de revente

L'achat d'un bien immobilier ne doit jamais être envisagé uniquement pour aujourd'hui.

Même si vous prévoyez d'y vivre pendant de nombreuses années, il est toujours utile de se demander :

« Si je souhaite revendre ce bien un jour, sera-t-il facile de trouver un acquéreur ? »

Personne ne peut prédire l'évolution du marché immobilier avec certitude. En revanche, certains critères rendent un logement plus attractif que d'autres.

Par exemple :

- un quartier recherché ;
- des transports facilement accessibles ;
- des commerces de proximité ;
- une résidence bien entretenue ;
- un appartement lumineux ;
- un plan fonctionnel ;
- des charges raisonnables.

À l'inverse, un bien très atypique ou situé dans un secteur peu demandé peut nécessiter davantage de temps pour être revendu.

Lorsque vous achetez, pensez toujours au futur acquéreur.

Cette réflexion vous aidera souvent à prendre une meilleure décision.

10. Le potentiel locatif

Même si vous n'avez pas l'intention de louer votre logement aujourd'hui, cette possibilité peut devenir intéressante dans quelques années.

Posez-vous quelques questions :

- Le quartier attire-t-il des locataires ?

- Les commerces sont-ils accessibles ?
- Les transports sont-ils pratiques ?
- Les universités, les entreprises ou les zones touristiques sont-elles proches ?
- Le logement répond-il aux attentes du marché local ?

Un appartement facile à louer constitue souvent un investissement plus flexible.

11. Les charges de copropriété

Les charges mensuelles font partie du coût réel de votre logement.

Avant toute décision, demandez :

- Quel est le montant moyen des charges ?
- Quels services sont inclus ?
- Existe-t-il un fonds destiné aux travaux futurs ?
- Des rénovations importantes sont-elles prévues ?

Une résidence proposant de nombreux équipements peut entraîner des charges plus élevées.

L'important n'est pas de rechercher les charges les plus faibles, mais de comprendre ce qu'elles financent.

12. Les dépenses d'entretien

Au-delà des charges de copropriété, un propriétaire doit prévoir l'entretien courant de son logement.

Par exemple :

- peinture ;
- remplacement d'équipements ;
- entretien des installations ;
- petites réparations.

Ces dépenses sont normales et doivent être intégrées dans votre réflexion.

Un logement très économique à l'achat peut parfois nécessiter davantage de travaux dans les années suivantes.

13. Les nuisances

Certaines nuisances ne sont pas visibles sur les photographies.

Essayez d'observer :

- le bruit de la circulation ;
- les cafés ou restaurants très fréquentés ;
- les établissements nocturnes ;
- les chantiers voisins ;
- les activités industrielles ;
- les nuisances sonores provenant des parties communes.

Si possible, revenez visiter le quartier à différents moments de la journée.

L'ambiance d'un secteur peut être très différente entre un mardi matin et un samedi soir.

14. Les risques naturels

Comme dans tous les pays, certaines régions présentent des caractéristiques naturelles particulières.

Selon la localisation du bien, il peut être utile de se renseigner sur :

- les risques sismiques ;
- les zones inondables ;
- les risques d'incendie de forêt ;
- les mouvements de terrain éventuels.

Ces informations sont généralement disponibles auprès des autorités compétentes et constituent un élément parmi d'autres dans l'évaluation d'un projet immobilier.

Il ne s'agit pas d'écarter systématiquement une région, mais de prendre une décision en étant correctement informé.

15. Les performances énergétiques et le confort

Le confort d'un logement dépend également de ses performances.

Observez notamment :

- l'isolation thermique ;
- la qualité des fenêtres ;
- la ventilation ;
- le système de chauffage ;
- le système de climatisation.

Ces éléments influencent non seulement votre confort quotidien mais également vos dépenses futures.

16. Les services numériques

Aujourd'hui, la qualité de la connexion Internet est devenue un critère important.

Que vous travailliez à distance ou que vous utilisiez régulièrement des services en ligne, vérifiez :

- la disponibilité de la fibre optique ou d'un accès Internet haut débit ;
- la qualité de la couverture mobile ;
- la stabilité de la connexion.

Ces informations peuvent sembler secondaires, mais elles influencent fortement le confort de vie.

17. Le coup de cœur est-il suffisant ?

Il est tout à fait normal d'avoir un coup de cœur pour un appartement.

Cependant, une émotion ne doit jamais remplacer une analyse.

Posez-vous toujours cette question :

« Si cet appartement n'était pas joliment décoré, est-ce que je le choisirais encore ? »

Une décoration se change.

Une cuisine se remplace.

Une peinture se refait.

En revanche, l'emplacement, l'environnement et la qualité de la résidence resteront les mêmes pendant de nombreuses années.

Une méthode simple : la grille d'évaluation West-Invest

Afin de comparer plusieurs biens de manière objective, nous vous conseillons d'utiliser une grille d'évaluation.

Attribuez une note de **1 à 5** pour chacun des critères suivants :

Critère	Note
Emplacement	☐
Quartier	☐
Accessibilité	☐
Résidence	☐
Construction	☐
Luminosité	☐
Orientation	☐
État général	☐
Charges	☐
Potentiel locatif	☐
Potentiel de revente	☐
Services de proximité	☐
Impression générale	☐

En remplissant cette grille après chaque visite, vous comparerez les biens sur des critères concrets plutôt que sur vos seules impressions.

À retenir

- ✓ Un appartement s'évalue dans son ensemble, pas uniquement sur son apparence.
 - ✓ L'emplacement reste le critère le plus déterminant.
 - ✓ Pensez toujours à la revente et à la location, même si ce n'est pas votre projet immédiat.
 - ✓ Les charges, les nuisances et les coûts d'entretien doivent être intégrés à votre réflexion.
 - ✓ Une méthode d'évaluation objective permet de prendre de meilleures décisions.
-

Checklist

Avant de retenir un bien, vérifiez que :

- ☐ J'ai étudié le quartier.
 - ☐ J'ai observé la résidence.
 - ☐ J'ai évalué la qualité de construction.
 - ☐ J'ai demandé le montant des charges.
 - ☐ J'ai analysé le potentiel de revente.
 - ☐ J'ai réfléchi au potentiel locatif.
 - ☐ J'ai pris en compte les risques naturels.
 - ☐ J'ai utilisé une grille de comparaison.
-

Les conseils de West-Invest

N'achetez jamais un appartement uniquement parce qu'il est beau.

Les plus belles cuisines, les meubles design ou une décoration soignée créent souvent un excellent premier effet. Pourtant, ces éléments sont les plus faciles à modifier.

En revanche, un mauvais emplacement, une résidence mal entretenue ou un environnement peu agréable ne pourront pas être changés.

Chez **West-Invest**, nous recommandons toujours à nos clients de comparer les biens avec une méthode structurée. Un achat immobilier réussi est rarement le résultat d'un simple coup de cœur. C'est avant tout le fruit d'une analyse rigoureuse, d'une bonne préparation et d'une vision à long terme.

Chapitre 19

Comment visiter un appartement ?

Le guide pratique pour ne rien oublier pendant une visite.

Introduction

Une visite immobilière dure souvent entre trente minutes et une heure.

Pendant ce court laps de temps, il est pourtant nécessaire d'observer de nombreux détails.

Sous l'effet de l'émotion, il est facile de se concentrer uniquement sur ce qui attire immédiatement le regard : une belle terrasse, une cuisine moderne ou une vue agréable.

Pourtant, ce sont souvent les éléments les moins visibles qui auront le plus d'impact sur votre confort quotidien.

Une visite réussie ne consiste pas seulement à regarder.

Elle consiste à observer, à comparer et à poser les bonnes questions.

L'objectif de ce chapitre est de vous accompagner pièce par pièce afin que vous puissiez analyser un logement avec méthode.

Avant d'entrer dans l'immeuble

Votre visite commence avant même d'ouvrir la porte de l'appartement.

Prenez quelques minutes pour observer les alentours.

Demandez-vous :

- La rue est-elle propre ?
- Les trottoirs sont-ils entretenus ?
- Le stationnement est-il facile ?
- Les commerces sont-ils proches ?
- Les transports sont-ils accessibles ?
- Le quartier paraît-il calme ?
- L'environnement vous inspire-t-il confiance ?

Ces premières impressions sont souvent révélatrices.

Observer la résidence

Avant d'entrer dans le logement, regardez l'immeuble.

Observez :

- l'état de la façade ;
- la peinture ;
- les boîtes aux lettres ;
- les espaces verts ;
- le hall d'entrée ;
- les escaliers ;
- l'ascenseur ;
- les couloirs ;
- les systèmes de sécurité ;
- la propreté générale.

Une résidence bien entretenue reflète généralement une copropriété correctement gérée.

Les questions à poser

Profitez de cette première partie de la visite pour demander :

- Combien d'appartements compte la résidence ?
 - Existe-t-il un gardien ?
 - Les charges sont-elles stables ?
 - Des travaux importants sont-ils prévus ?
 - Le parking est-il privatif ?
 - Les équipements sont-ils régulièrement entretenus ?
-

La première impression

Lorsque vous entrez dans le logement, ne regardez pas immédiatement la décoration.

Prenez quelques secondes pour ressentir l'atmosphère générale.

Posez-vous simplement quelques questions :

- Le logement paraît-il lumineux ?

- Est-il silencieux ?
- L'air semble-t-il sain ?
- Une odeur inhabituelle est-elle présente ?
- Vous sentez-vous immédiatement à l'aise ?

Ces premières sensations ne doivent pas décider à votre place, mais elles méritent d'être notées.

Vérifier la luminosité

La lumière naturelle transforme un appartement.

Observez :

- la taille des fenêtres ;
- leur orientation ;
- les bâtiments voisins ;
- les arbres ;
- les ombres portées.

Un logement lumineux paraît généralement plus spacieux et plus agréable.

Vérifier la ventilation

Ouvrez quelques fenêtres.

Regardez si l'air circule facilement.

Une bonne ventilation contribue au confort quotidien et limite les problèmes d'humidité.

Observer les murs

Examinez les murs sans vous laisser distraire par la peinture.

Recherchez notamment :

- des fissures importantes ;
- des traces d'humidité ;
- des moisissures ;
- des cloques ;
- des différences de couleur.

Toutes les fissures ne sont pas inquiétantes, mais certaines méritent des explications.

Vérifier les plafonds

Le plafond peut révéler des infiltrations anciennes.

Regardez :

- les angles ;
 - les taches ;
 - les différences de couleur ;
 - les réparations visibles.
-

Contrôler le sol

Marchez dans toutes les pièces.

Observez :

- la qualité du revêtement ;
- les éventuels grincements ;
- les différences de niveau ;
- les carreaux fissurés.

Un sol raconte souvent l'histoire d'un logement.

Les portes et les fenêtres

Essayez-les.

Ouvrez-les.

Fermez-les.

Vérifiez :

- leur fonctionnement ;
 - leur étanchéité ;
 - l'état des joints ;
 - les poignées ;
 - les systèmes de verrouillage.
-

Les installations électriques

Sans réaliser de vérifications techniques, observez simplement :

- le nombre de prises ;
- leur emplacement ;
- le tableau électrique ;
- l'état apparent des interrupteurs.

N'hésitez pas à demander si l'installation a été renouvelée récemment.

Les équipements de climatisation et de chauffage

Demandez :

- Quel système équipe le logement ?
- Quel est son âge ?
- Est-il entretenu régulièrement ?

Ces informations auront un impact direct sur votre confort et vos dépenses futures.

Observer le salon

Le salon est généralement la pièce dans laquelle vous passerez le plus de temps.

Prenez quelques minutes pour l'observer avec attention.

Vérifiez notamment :

- La pièce est-elle suffisamment lumineuse ?
- La disposition est-elle fonctionnelle ?
- Les meubles peuvent-ils être installés facilement ?
- Les prises électriques sont-elles suffisamment nombreuses ?
- La connexion Internet est-elle disponible ?
- La télévision peut-elle être installée sans difficulté ?
- Les fenêtres offrent-elles une bonne isolation acoustique ?
- La vue correspond-elle réellement aux photographies de l'annonce ?

Imaginez votre quotidien dans cette pièce.

Un salon agréable n'est pas seulement un grand salon. C'est un espace confortable, lumineux et facile à vivre.

Examiner la cuisine

La cuisine mérite une attention particulière.

Même si vous envisagez de la rénover, certains éléments sont plus coûteux à modifier que d'autres.

Observez notamment :

- l'état général des meubles ;
- le plan de travail ;
- les rangements ;
- les arrivées d'eau ;
- les évacuations ;
- les prises électriques ;
- la ventilation ;
- l'éclairage ;
- la place disponible pour les appareils électroménagers.

Demandez également :

- Quels équipements restent dans le logement ?
- Les appareils fonctionnent-ils correctement ?
- Certains éléments ont-ils été remplacés récemment ?

Une cuisine bien pensée facilite la vie quotidienne et contribue à la valeur du bien.

Vérifier les chambres

Les chambres doivent être calmes et confortables.

Contrôlez :

- la luminosité ;
- l'isolation phonique ;
- la taille ;
- les possibilités de rangement ;
- l'état des murs ;
- l'ouverture des fenêtres ;
- la qualité des volets ou des stores, lorsqu'ils existent.

Essayez également d'imaginer l'aménagement de la pièce.

Une chambre peut sembler grande lorsqu'elle est vide mais devenir beaucoup plus petite une fois meublée.

Contrôler la salle de bains

La salle de bains est souvent l'une des pièces les plus coûteuses à rénover.

Prenez le temps de vérifier :

- la pression de l'eau ;
- l'écoulement des lavabos ;
- la douche ou la baignoire ;
- les joints ;
- la robinetterie ;
- la ventilation ;
- les traces d'humidité ;
- l'état du plafond ;
- le fonctionnement du chauffe-eau lorsqu'il est visible.

Une salle de bains propre ne signifie pas forcément qu'elle est en bon état.

Observez les détails.

Les toilettes

Même si cette pièce est petite, elle mérite également votre attention.

Vérifiez :

- la chasse d'eau ;
 - la ventilation ;
 - les éventuelles odeurs ;
 - l'état général.
-

Le balcon ou la terrasse

Pour de nombreux acquéreurs, cet espace représente un véritable atout.

Prenez le temps d'en profiter quelques minutes.

Observez :

- l'orientation ;
- l'ensoleillement ;
- la vue réelle ;
- le niveau sonore ;
- le vis-à-vis ;

- l'état du sol ;
- les garde-corps ;
- les évacuations d'eau.

Demandez-vous simplement :

« Est-ce un espace que j'utiliserai réellement ? »

Les espaces de rangement

Un logement agréable est également un logement pratique.

Vérifiez :

- les placards ;
- les espaces de stockage ;
- les possibilités d'aménagement ;
- la cave lorsqu'elle existe ;
- le local de rangement.

Le manque de rangement devient souvent un problème après quelques mois d'occupation.

Le parking

Si une place de stationnement est prévue, prenez le temps de la visiter.

Posez-vous les questions suivantes :

- Est-elle privative ?
 - Est-elle couverte ?
 - Est-elle facilement accessible ?
 - Les manœuvres sont-elles simples ?
 - Existe-t-il des places pour les visiteurs ?
-

Les parties communes

Avant de quitter la résidence, observez une dernière fois les espaces communs.

Ils donnent souvent une excellente indication sur la qualité de gestion de l'immeuble.

Regardez :

- la propreté ;

- l'éclairage ;
- l'entretien des ascenseurs ;
- les jardins ;
- les équipements collectifs ;
- la piscine, lorsqu'il y en a une ;
- la salle de sport ;
- les aires de jeux.

Une résidence bien entretenue conserve généralement mieux sa valeur dans le temps.

Avant de partir

Ne prenez pas immédiatement une décision.

Installez-vous dans un café.

Relisez vos notes.

Comparez ce bien avec les précédents.

Posez-vous une dernière question :

« Est-ce que je choisirais encore cet appartement si je le visitais demain ? »

Si la réponse est oui, il mérite probablement de rester dans votre sélection.

La Check-list West-Invest

À imprimer ou à conserver sur votre téléphone

Le quartier

- ☐ Les commerces sont proches.
 - ☐ Les transports sont accessibles.
 - ☐ Le quartier me convient.
 - ☐ Le niveau sonore est acceptable.
 - ☐ Je me sens en sécurité.
-

La résidence

- ☐ La façade est bien entretenue.

- ☐ Les parties communes sont propres.
 - ☐ L'ascenseur fonctionne correctement.
 - ☐ Le parking répond à mes besoins.
 - ☐ Les équipements collectifs sont en bon état.
-

L'appartement

- ☐ Bonne luminosité.
 - ☐ Bonne ventilation.
 - ☐ Pas d'humidité visible.
 - ☐ Pas de fissures importantes.
 - ☐ Les fenêtres ferment correctement.
 - ☐ Les portes fonctionnent bien.
 - ☐ Les sols sont en bon état.
 - ☐ Les équipements paraissent entretenus.
-

Les questions posées

- ☐ Charges de copropriété.
 - ☐ Année de construction.
 - ☐ Travaux prévus.
 - ☐ Documents disponibles.
 - ☐ Équipements inclus.
 - ☐ Modalités de paiement.
-

Mon impression générale

- ☐ Ce bien correspond à mon projet.
- ☐ Je suis capable d'expliquer pourquoi il me plaît.
- ☐ Je ne décide pas uniquement avec l'émotion.
- ☐ J'ai comparé avec d'autres biens.

À retenir

- ✓ Une visite est une enquête, pas une simple découverte.
 - ✓ Prenez des notes immédiatement après chaque visite.
 - ✓ Comparez plusieurs biens avant toute décision.
 - ✓ Les détails techniques sont aussi importants que l'esthétique.
 - ✓ Ne laissez jamais un coup de cœur remplacer une analyse objective.
-

Les conseils de West-Invest

Prenez des photographies... mais prenez surtout des notes.

Après plusieurs visites, les images finissent souvent par se ressembler. En revanche, une remarque comme « *quartier calme* », « *balcon très ombragé l'après-midi* », « *ascenseur ancien* », « *charges élevées* » vous aidera bien davantage au moment de comparer.

Nous conseillons également de donner une note à chaque logement dès la fin de la visite. Attendre le soir ou le lendemain rend les comparaisons moins fiables.

Kesinlikle katılıyorum. Hatta bana göre bu bölüm, rehberin en kritik bölümü olacak.

Çünkü şimdiye kadar okuyucuya **ev seçmeyi** öğrettik. Bundan sonra ise ona **parasını nasıl koruyacağını** öğreteceğiz.

Ben bu bölümü diğerlerinden daha kaliteli hazırlamamız gerektiğini düşünüyorum. Sadece “Tapu nedir?” demek yeterli olmaz.

Fransız okuyucunun aklındaki gerçek sorular şunlar:

“Ce vendeur est-il réellement propriétaire ?”

“Le bien est-il libre de toute dette ?”

“Comment être certain que je ne serai pas victime d'une fraude ?”

“Quels documents dois-je absolument vérifier avant de signer ?”

İşte bu soruların tamamını cevaplamalıyız.

PARTIE III

Les vérifications juridiques avant l'achat

Chapitre 20

Le Tapu expliqué simplement

Comprendre le titre de propriété turc avant de signer.

Introduction

Pour de nombreux acheteurs étrangers, le mot « **Tapu** » est inconnu.

Pourtant, il s'agit du document le plus important de toute la transaction immobilière en Turquie.

Le Tapu est le document officiel qui établit la propriété d'un bien immobilier.

Sans lui, aucun achat n'est véritablement finalisé.

Il ne s'agit pas seulement d'un document administratif.

C'est la preuve juridique que vous êtes devenu propriétaire.

Avant de signer quoi que ce soit, il est donc essentiel de comprendre ce qu'est un Tapu, quelles informations il contient et quelles vérifications doivent être effectuées.

1. Qu'est-ce que le Tapu ?

Le Tapu est le titre officiel de propriété délivré par l'administration turque compétente.

Il identifie notamment :

- le propriétaire enregistré ;
- le bien concerné ;
- sa localisation cadastrale ;
- certaines caractéristiques administratives.

Le transfert de propriété devient effectif lorsque l'inscription est réalisée dans le registre foncier conformément à la législation turque.

Autrement dit :

Ce n'est pas la remise des clés qui fait de vous le propriétaire.

C'est l'enregistrement officiel du transfert de propriété.

2. Pourquoi le Tapu est-il si important ?

Imaginez que vous achetiez un appartement magnifique.

Vous versez le prix convenu.

Vous recevez les clés.

Vous emménagez.

Mais quelques semaines plus tard, vous découvrez qu'une erreur existe dans les documents.

C'est précisément pour éviter ce type de situation que toutes les vérifications doivent être réalisées avant la signature.

Le Tapu constitue la base juridique de la propriété.

Sa vérification est donc indispensable.

3. Que contient un Tapu ?

Sans entrer dans des détails techniques, un Tapu comporte notamment :

- les références cadastrales du bien ;
- la nature du bien (appartement, terrain, local, etc.) ;
- les informations relatives au propriétaire enregistré ;
- certaines informations administratives propres au bien.

Selon les situations, d'autres mentions peuvent également apparaître.

L'objectif n'est pas que vous deveniez spécialiste de ce document.

L'objectif est de savoir qu'il existe et qu'il doit toujours être vérifié avec attention.

4. Qui délivre le Tapu ?

Le titre de propriété est délivré par l'administration turque chargée du registre foncier.

Cette administration assure notamment :

- l'enregistrement des propriétaires ;

- les transferts de propriété ;
- la mise à jour des registres fonciers.

Le vendeur, l'agence immobilière ou le promoteur ne créent donc pas eux-mêmes le Tapu.

Ils interviennent dans la transaction, mais le document officiel relève de l'autorité publique.

5. Le Tapu suffit-il à lui seul ?

Non.

Le Tapu est un document essentiel, mais il ne doit jamais être analysé isolément.

Une acquisition sécurisée repose sur un ensemble de vérifications :

- l'identité du vendeur ;
- la concordance des informations ;
- la situation administrative du bien ;
- les éventuelles inscriptions ou restrictions applicables.

Chaque élément doit être examiné avant la signature.

Encadré pratique

Idée reçue

« Si je vois un Tapu, tout est forcément en règle. »

C'est faux.

La présence d'un titre de propriété est indispensable, mais elle ne dispense jamais des autres contrôles.

Une transaction sécurisée repose toujours sur une vérification complète des documents et des informations disponibles.

6. Vérifier l'identité du vendeur

Avant toute signature, il est essentiel de s'assurer que la personne qui vend le bien est bien habilitée à le faire.

Selon les situations, le vendeur peut être :

- le propriétaire lui-même ;
- un promoteur immobilier ;
- une société ;
- ou une personne agissant au nom du propriétaire grâce à une procuration.

Cette vérification constitue l'une des premières étapes d'une transaction sécurisée.

Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'un même bien, l'accord de chacun peut être nécessaire selon la situation juridique.

Il est donc important de bien comprendre qui intervient dans la vente.

7. Les procurations (Procuration – Vekâletname)

Il arrive qu'un propriétaire ne puisse pas être présent lors de la vente.

Dans ce cas, une autre personne peut agir en son nom grâce à une procuration.

Cette pratique est parfaitement courante.

Toutefois, une procuration doit être valable, correspondre à l'opération envisagée et permettre au représentant d'accomplir les actes prévus.

Si vous achetez à distance ou si vous donnez vous-même une procuration, assurez-vous toujours d'en comprendre précisément la portée.

Une procuration donne des pouvoirs importants.

Elle ne doit jamais être signée sans explications suffisantes.

8. Le bien est-il libre de toute inscription ?

Un appartement peut sembler parfait...

Pourtant, certaines informations administratives peuvent avoir une incidence sur la vente.

Avant de signer, il convient de vérifier si le bien fait l'objet d'inscriptions particulières au registre foncier.

Selon les cas, il peut s'agir notamment :

- d'une hypothèque ;
- d'une servitude ;
- d'une décision judiciaire ;
- d'une restriction administrative.

Toutes ces situations n'empêchent pas nécessairement une vente.

En revanche, elles doivent être parfaitement comprises avant toute décision.

Bon à savoir

Une hypothèque signifie-t-elle que le bien ne peut pas être vendu ?

Pas nécessairement.

Une hypothèque constitue une garantie accordée à un créancier, le plus souvent une banque.

Selon les circonstances, elle peut être levée avant ou au moment de la vente.

L'essentiel est que cette situation soit clairement identifiée et traitée conformément aux procédures applicables.

9. Le certificat d'occupation (İskân)

Parmi les documents que l'on évoque souvent en Turquie figure le **certificat d'occupation**, appelé *İskân*.

Ce document atteste, sous certaines conditions prévues par la réglementation, que le bâtiment a été achevé conformément aux autorisations délivrées et qu'il peut être utilisé.

Selon les projets immobiliers, la situation peut être différente.

Il est donc recommandé de demander des informations sur ce point, en particulier pour les constructions récentes.

10. Le statut juridique du bien

Tous les biens immobiliers ne présentent pas le même statut.

Selon les cas, il peut s'agir :

- d'un appartement en copropriété ;
- d'une villa ;
- d'un terrain ;
- d'un local commercial.

Certaines constructions neuves peuvent également être vendues avant leur achèvement.

Chaque situation implique des vérifications spécifiques.

Comprendre la nature juridique du bien vous aidera à mieux appréhender les démarches qui suivent.

11. Les assurances

Lors de l'achat d'un bien immobilier, certaines assurances peuvent être obligatoires ou fortement recommandées.

En Turquie, l'assurance contre les séismes (**DASK**) occupe une place importante.

Selon les situations, d'autres assurances peuvent également être souscrites afin de protéger le logement et son contenu.

Votre conseiller ou votre assureur pourra vous expliquer les garanties adaptées à votre projet.

12. Pourquoi faut-il conserver tous les documents ?

Après l'achat, conservez soigneusement :

- le titre de propriété (Tapu) ;
- les contrats signés ;
- les justificatifs de paiement ;
- les documents relatifs aux assurances ;
- les procès-verbaux ou attestations remis lors de la vente.

Une bonne organisation documentaire facilite toutes les démarches futures : revente, succession, location ou formalités administratives.

Les erreurs les plus fréquentes

Certaines erreurs reviennent régulièrement chez les acquéreurs étrangers.

Par exemple :

- ✗ signer un document sans traduction ou sans l'avoir compris ;
- ✗ penser que toutes les démarches sont identiques à celles de son pays d'origine ;
- ✗ se fier uniquement à une copie d'un document sans vérifier sa situation actuelle ;
- ✗ ne pas conserver les justificatifs de paiement ;
- ✗ croire qu'une procédure est automatique alors qu'elle nécessite une démarche spécifique.

Ces erreurs peuvent être évitées grâce à une bonne préparation et à un accompagnement compétent.

À retenir

- ✓ Le Tapu est le document central de la propriété, mais il ne suffit pas à lui seul.
 - ✓ Vérifiez toujours l'identité et les pouvoirs du vendeur.
 - ✓ Renseignez-vous sur les éventuelles inscriptions affectant le bien.
 - ✓ Informez-vous sur la situation administrative de l'immeuble, notamment lorsqu'il s'agit d'une construction récente.
 - ✓ Conservez soigneusement tous les documents liés à votre acquisition.
-

Checklist

Avant de signer, vérifiez que :

- ☐ L'identité du vendeur est clairement établie.
 - ☐ Le représentant dispose, le cas échéant, d'une procuration valable.
 - ☐ La situation du bien au registre foncier a été vérifiée.
 - ☐ Vous avez obtenu des informations sur le statut administratif du bâtiment.
 - ☐ Les documents essentiels vous ont été expliqués.
 - ☐ Vous comprenez parfaitement les engagements que vous prenez.
-

Les conseils de West-Invest

Ne considérez jamais une question juridique comme une simple formalité administrative.

Un appartement peut être magnifique, parfaitement situé et correspondre à votre budget. Pourtant, la sécurité de votre investissement dépend aussi de la qualité des vérifications effectuées avant la signature.

Chez **West-Invest**, nous pensons qu'un acquéreur bien informé prend de meilleures décisions. C'est pourquoi nous recommandons toujours de prendre le temps de comprendre chaque

document et chaque étape de la procédure, sans jamais hésiter à demander des explications lorsqu'un point n'est pas parfaitement clair.

Harika. Şimdi rehberimizin en önemli “uygulama” bölümüne geliyoruz.

Şimdiye kadar okuyucu;

- Türkiye’yi tanıdı,
- şehirleri öğrendi,
- bütçesini hazırladı,
- araştırmayı öğrendi,
- evi değerlendirmeyi öğrendi,
- evi gezmeyi öğrendi,
- Tapu ve hukuki kontrolleri öğrendi.

Şimdi ise şu soruyu soruyor:

“Peki şimdi gerçekten satın alma işlemi nasıl gerçekleşiyor?”

İşte bu bölüm bunu anlatacak.

Chapitre 21

Le processus d'achat étape par étape

De la première visite jusqu'à la remise des clés

Introduction

L'achat d'un bien immobilier est un projet important qui se déroule en plusieurs étapes.

Il est rare qu'une vente se conclue en une seule journée.

Entre la première visite et la remise des clés, plusieurs démarches doivent être réalisées.

Certaines sont administratives.

D'autres sont juridiques.

Certaines dépendent de l'acheteur, d'autres du vendeur ou des autorités compétentes.

Connaître le déroulement général d'une transaction permet d'aborder chaque étape avec davantage de sérénité.

Étape 1

Trouver le bon bien

La première étape consiste naturellement à sélectionner le logement qui correspond le mieux à votre projet.

Ne choisissez jamais un appartement uniquement parce qu'il est disponible immédiatement.

Prenez le temps de comparer plusieurs biens.

Revenez visiter votre sélection si nécessaire.

Une deuxième visite permet souvent de remarquer des détails passés inaperçus lors de la première.

Étape 2

Poser toutes les questions

Avant de parler du prix, assurez-vous d'avoir obtenu toutes les informations importantes.

Par exemple :

- Pourquoi le propriétaire vend-il ?
- Depuis quand le bien est-il sur le marché ?
- Quels sont les frais de copropriété ?
- Quels équipements restent dans le logement ?
- Des travaux sont-ils prévus dans la résidence ?
- Tous les documents sont-ils disponibles ?

Un bon achat repose sur une bonne compréhension du bien.

Étape 3

Faire une offre

Lorsque vous êtes convaincu que le logement correspond à votre projet, vous pouvez présenter une offre.

Selon les situations, cette offre peut être :

- au prix demandé ;
- légèrement inférieure ;
- ou adaptée aux conditions du marché.

La négociation fait partie des pratiques habituelles dans de nombreuses transactions immobilières.

Elle doit toutefois rester réaliste et respectueuse.

Étape 4

Trouver un accord

Une fois que vendeur et acheteur sont d'accord sur les conditions principales, la transaction peut avancer.

L'accord porte généralement sur :

- le prix ;
- les délais ;
- les équipements laissés dans le logement ;
- les modalités de paiement ;
- la date prévisionnelle de signature.

Il est important que ces éléments soient clairement définis afin d'éviter tout malentendu.

Étape 5

Préparer les documents

Avant la signature, plusieurs documents doivent être réunis.

Selon les situations, il peut notamment s'agir :

- des documents d'identité ;
- des justificatifs nécessaires à la vente ;
- des documents relatifs au bien ;
- des pièces administratives demandées par les autorités compétentes.

Cette phase permet de préparer la transaction dans de bonnes conditions.

Étape 6

Vérifier une dernière fois

Avant de signer définitivement, prenez le temps de procéder à une dernière vérification.

Assurez-vous notamment que :

- le bien visité correspond bien aux documents ;
- les équipements convenus sont présents ;
- aucune information importante n'a changé depuis votre dernière visite.

Une dernière visite peut être utile lorsque plusieurs semaines se sont écoulées entre l'accord et la signature.

Étape 7

Organiser le paiement

Le paiement constitue naturellement une étape essentielle.

Selon les situations, différentes solutions peuvent être utilisées.

Quelle que soit la méthode retenue, il est recommandé :

- de conserver tous les justificatifs ;
- de privilégier des moyens de paiement traçables ;
- de vérifier que les modalités convenues sont respectées.

La transparence protège aussi bien l'acheteur que le vendeur.

Étape 8

La signature officielle

Le transfert de propriété devient effectif lorsque les formalités officielles sont accomplies conformément aux procédures applicables.

À partir de ce moment, vous devenez officiellement propriétaire du bien.

Il est conseillé de relire attentivement tous les documents avant leur signature et de demander des explications en cas de doute.

Étape 9

Recevoir les clés

La remise des clés représente souvent le moment le plus attendu.

Avant de quitter le logement, prenez quelques minutes pour vérifier :

- les clés ;
- les télécommandes ;
- les badges d'accès ;
- les codes éventuels ;
- les notices des équipements.

Conservez tous ces éléments ensemble.

Ils vous seront rapidement utiles.

Étape 10

Après l'achat

L'acquisition ne s'arrête pas à la signature.

Il reste encore plusieurs démarches à effectuer.

Par exemple :

- souscrire ou transférer certains abonnements ;
- organiser les assurances nécessaires ;
- informer les organismes concernés si besoin ;
- conserver soigneusement tous les documents.

Une bonne organisation facilitera la gestion de votre nouveau logement.

Combien de temps faut-il prévoir ?

La durée d'une transaction varie selon chaque dossier.

Elle dépend notamment :

- des documents à réunir ;
- de la situation du bien ;
- des délais administratifs ;

- des accords entre les parties.

Il est donc préférable de prévoir une certaine souplesse dans votre organisation.

Les erreurs les plus fréquentes

Évitez notamment de :

- ✗ vouloir aller trop vite ;
- ✗ signer un document non compris ;
- ✗ oublier de vérifier une dernière fois le logement ;
- ✗ négliger les justificatifs de paiement ;
- ✗ croire que toutes les formalités sont terminées dès la remise des clés.

Une bonne préparation réduit considérablement les risques d'erreur.

À retenir

- ✓ Un achat immobilier est un processus composé de plusieurs étapes.
 - ✓ Chaque étape mérite d'être préparée avec soin.
 - ✓ Conservez tous vos documents.
 - ✓ Prenez le temps de vérifier chaque information avant de signer.
 - ✓ Une bonne organisation rend la transaction beaucoup plus sereine.
-

Checklist

Avant la signature :

- ☐ J'ai comparé plusieurs biens.
- ☐ Toutes mes questions ont reçu une réponse.
- ☐ Les documents ont été vérifiés.
- ☐ Les modalités de paiement sont clairement définies.
- ☐ J'ai effectué une dernière visite.
- ☐ Je comprends parfaitement les documents que je vais signer.

Après la signature :

- ☐ J'ai reçu le Tapu.
 - ☐ J'ai récupéré toutes les clés.
 - ☐ J'ai conservé tous les justificatifs.
 - ☐ J'ai commencé les démarches administratives nécessaires.
-

Les conseils de West-Invest

Un achat immobilier réussi ne dépend pas uniquement du bien choisi. Il dépend également de la manière dont la transaction est préparée et réalisée.

Chez **West-Invest**, nous encourageons nos clients à avancer étape par étape, sans précipitation. Chaque document, chaque vérification et chaque décision méritent d'être compris. Un investissement immobilier est souvent un projet de vie : il doit être construit sur la confiance, la transparence et une préparation rigoureuse.

PARTIE IV

Après l'achat : vivre sereinement en Turquie

Chapitre 22

Les premières démarches après l'achat

Que faut-il faire une fois propriétaire ?

Introduction

Félicitations !

Vous êtes désormais propriétaire de votre bien immobilier en Turquie.

Cependant, quelques démarches restent nécessaires avant de pouvoir profiter pleinement de votre nouveau logement.

Ces formalités sont généralement simples, mais elles demandent un minimum d'organisation.

Dans ce chapitre, nous passons en revue les principales démarches à effectuer après l'achat afin que votre installation se déroule dans les meilleures conditions.

1. Conservez soigneusement tous vos documents

Dès la fin de la transaction, créez un dossier contenant tous les documents liés à votre achat.

Nous vous recommandons d'y classer notamment :

- le Tapu (titre de propriété) ;
- les contrats signés ;
- les justificatifs de paiement ;
- les attestations d'assurance ;
- les coordonnées des différents interlocuteurs (agence, syndic, notaire ou avocat si vous en avez consulté un, etc.).

Conservez également une copie numérique de ces documents dans un espace sécurisé.

Une bonne organisation vous fera gagner un temps précieux dans le futur.

2. Relever les compteurs

Avant votre installation, relevez les index des différents compteurs.

Selon le logement, il peut s'agir :

- de l'électricité ;
- de l'eau ;
- du gaz, lorsqu'il est présent.

Il est conseillé de conserver ces relevés, accompagnés de photographies datées.

Cette précaution permet d'éviter toute contestation concernant une consommation antérieure à votre arrivée.

3. Les abonnements

Un logement ne devient réellement fonctionnel qu'une fois les services essentiels activés.

Selon votre situation, vous pourrez avoir besoin de :

- l'électricité ;
- l'eau ;
- Internet ;
- la télévision ;
- le téléphone.

Les démarches peuvent varier selon la commune et les fournisseurs.

Votre agence ou votre conseiller pourra souvent vous accompagner dans ces formalités.

4. L'assurance habitation

Même lorsqu'elle n'est pas imposée par la réglementation dans tous les cas, une assurance habitation constitue une protection fortement recommandée.

Elle peut couvrir notamment :

- les dégâts des eaux ;
- l'incendie ;
- le vol ;
- la responsabilité civile ;
- certains événements climatiques selon les garanties choisies.

Prenez le temps de comparer plusieurs offres afin de sélectionner une couverture adaptée à votre logement.

5. Découvrir votre résidence

Les premiers jours sont également l'occasion de faire connaissance avec votre nouvel environnement.

Prenez le temps de repérer :

- les accès ;
- les parkings ;
- les locaux techniques ;
- les espaces communs ;
- les équipements collectifs ;
- les horaires d'utilisation de certaines installations.

Une bonne connaissance de votre résidence facilite votre installation.

6. Faire connaissance avec le quartier

Avant même de commencer à aménager votre intérieur, promenez-vous dans votre quartier.

Repérez :

- les commerces ;
- les pharmacies ;
- les boulangeries ;
- les marchés ;
- les banques ;
- les arrêts de transports en commun ;
- les centres médicaux.

Quelques heures de découverte vous permettront de gagner beaucoup de temps au quotidien.

7. Constituer votre carnet d'adresses

Au fil des semaines, notez les coordonnées de professionnels de confiance.

Par exemple :

- un plombier ;
- un électricien ;
- un serrurier ;
- un artisan ;
- un technicien Internet.

Même si vous n'en avez pas besoin immédiatement, disposer de ces contacts est toujours utile.

8. Comprendre le fonctionnement de la copropriété

Si vous achetez un appartement, vous intégrerez généralement une copropriété.

Renseignez-vous sur :

- le règlement intérieur ;
- les horaires concernant les travaux ;
- l'utilisation des équipements communs ;
- les modalités de paiement des charges ;
- les coordonnées du gestionnaire ou du syndic.

Le respect de ces règles contribue à de bonnes relations avec vos voisins.

9. Les premiers mois

Pendant les premières semaines, prenez le temps d'observer votre logement.

Vérifiez notamment :

- le bon fonctionnement des équipements ;
- la consommation d'énergie ;
- la ventilation ;
- les éventuels petits réglages à effectuer.

Il est normal que certains détails apparaissent uniquement après plusieurs jours d'occupation.

À retenir

- ✓ Organisez soigneusement tous vos documents.
 - ✓ Activez rapidement les services essentiels.
 - ✓ Découvrez votre quartier.
 - ✓ Comprenez le fonctionnement de votre résidence.
 - ✓ Prenez le temps d'observer votre logement pendant les premières semaines.
-

Checklist

- ☐ Tous mes documents sont classés.
 - ☐ Les compteurs ont été relevés.
 - ☐ Les abonnements sont en cours.
 - ☐ Mon assurance est en place.
 - ☐ Je connais les principaux commerces.
 - ☐ J'ai les coordonnées du gestionnaire de la résidence.
 - ☐ Je dispose des contacts utiles en cas d'urgence.
-

Les conseils de West-Invest

L'achat d'un bien immobilier ne marque pas la fin de votre projet, mais le début d'une nouvelle étape.

Une installation réussie ne dépend pas uniquement du logement lui-même. Elle repose aussi sur votre capacité à vous familiariser avec votre nouvel environnement, à comprendre le fonctionnement de votre résidence et à anticiper les petites démarches du quotidien.

Chez **West-Invest**, nous restons convaincus que le meilleur accompagnement ne s'arrête pas le jour de la signature. Un client satisfait est un client qui se sent rapidement chez lui.

Chapitre 23

Fiscalité immobilière en Turquie

Comprendre les principaux impôts et frais liés à un bien immobilier

Introduction

Lorsqu'on achète un bien immobilier, le prix d'achat n'est qu'une partie du coût total.

Comme dans la plupart des pays, un propriétaire peut être amené à payer certains impôts, taxes ou frais administratifs.

Il est donc préférable de les connaître avant d'investir.

Ce chapitre présente les principaux mécanismes fiscaux liés à la détention d'un bien immobilier en Turquie.

L'objectif n'est pas de faire de vous un spécialiste de la fiscalité, mais de vous permettre de comprendre les principales obligations auxquelles un propriétaire peut être confronté.

1. Les frais au moment de l'acquisition

Lors de l'achat, plusieurs frais peuvent s'ajouter au prix du logement.

Selon la nature du bien et les conditions de la transaction, il peut notamment s'agir :

- des droits liés au transfert de propriété ;

- de certaines taxes administratives ;
- des frais de dossier ;
- des frais de traduction ou d'interprétation si nécessaire ;
- des frais liés à certaines démarches administratives.

Avant toute signature, demandez toujours un récapitulatif détaillé des frais à prévoir.

Une bonne visibilité évite les mauvaises surprises.

2. La taxe foncière

Comme dans de nombreux pays, les propriétaires sont généralement redevables d'une taxe foncière.

Son montant dépend notamment :

- de la nature du bien ;
- de sa localisation ;
- de sa valeur fiscale.

Cette taxe contribue au financement des services publics locaux.

Elle est généralement modérée, mais doit être intégrée dans le budget annuel du propriétaire.

3. Les charges de copropriété

Il ne s'agit pas d'un impôt, mais d'une dépense récurrente souvent sous-estimée.

Les charges permettent notamment de financer :

- l'entretien des parties communes ;
- les ascenseurs ;
- les espaces verts ;
- la sécurité ;
- la piscine ;
- la salle de sport ;
- l'éclairage collectif ;
- les réparations courantes.

Avant d'acheter, demandez toujours :

- le montant actuel des charges ;
 - les dépenses exceptionnelles éventuellement prévues.
-

4. Les revenus locatifs

Si vous décidez de louer votre bien, les revenus générés peuvent être soumis aux règles fiscales applicables.

Le régime dépend de plusieurs facteurs :

- le type de location ;
- le montant des revenus ;
- votre situation personnelle ;
- les éventuelles conventions fiscales entre la Turquie et votre pays de résidence.

Chaque situation étant différente, un conseil personnalisé peut être utile.

5. La revente

Lors de la revente d'un bien immobilier, certaines conséquences fiscales peuvent exister selon les règles en vigueur au moment de la vente.

Elles dépendent notamment :

- de la durée de détention ;
- de la nature du bien ;
- de votre situation fiscale.

Avant toute revente, il est recommandé de se renseigner sur les dispositions applicables à cette date.

6. Les conventions fiscales internationales

De nombreux acheteurs s'interrogent sur un point essentiel :

« Vais-je payer deux fois des impôts ? »

La réponse dépend de plusieurs éléments, notamment de votre pays de résidence fiscale et des accords internationaux applicables.

La Turquie a conclu des conventions fiscales avec de nombreux États afin d'éviter, dans certaines situations, une double imposition.

Ces conventions définissent les règles applicables selon la nature des revenus.

Il est donc conseillé de vérifier les dispositions correspondant à votre situation personnelle.

Bon à savoir

Résidence fiscale et propriété immobilière

Posséder un appartement en Turquie ne signifie pas automatiquement que vous devenez résident fiscal en Turquie.

La résidence fiscale dépend de critères spécifiques prévus par la législation applicable.

Il convient de distinguer clairement :

- la propriété d'un bien immobilier ;
 - la résidence fiscale ;
 - le lieu où les revenus sont imposés.
-

Les erreurs les plus fréquentes

Évitez notamment de :

- ✗ penser que tous les impôts sont identiques à ceux de votre pays ;
 - ✗ oublier d'intégrer les taxes et charges dans votre budget annuel ;
 - ✗ négliger les obligations liées à une mise en location ;
 - ✗ prendre une décision fiscale sans vérifier les règles en vigueur.
-

À retenir

- ✓ Le coût d'un bien ne se limite jamais à son prix d'achat.
 - ✓ Renseignez-vous sur les taxes, les frais et les charges avant de signer.
 - ✓ Les revenus locatifs peuvent avoir des conséquences fiscales.
 - ✓ La résidence fiscale et la propriété immobilière sont deux notions différentes.
 - ✓ Les règles fiscales évoluent : vérifiez toujours les dispositions applicables au moment de votre projet.
-

Checklist

Avant d'acheter :

- ☐ Je connais le coût total de mon acquisition.

- ☐ J'ai demandé le détail des frais.
 - ☐ J'ai pris connaissance des charges de copropriété.
 - ☐ Je me suis renseigné sur les taxes annuelles.
 - ☐ Si je souhaite louer, je connais les principales obligations fiscales.
-

Les conseils de West-Invest

Un bon investissement est un investissement dont vous maîtrisez aussi les coûts futurs.

Le prix d'achat attire naturellement toute l'attention. Pourtant, les dépenses récurrentes, les taxes et les frais de gestion influencent tout autant la rentabilité et le confort de votre investissement.

Chez **West-Invest**, nous recommandons toujours à nos clients de raisonner en coût global plutôt qu'en prix d'acquisition. Une vision à long terme permet de prendre des décisions plus sereines et mieux adaptées à chaque projet.

CHAPITRE 24

Acheter dans le neuf ou dans l'ancien ?

Comment choisir le bien qui correspond réellement à votre projet ?

Introduction

L'une des premières décisions à prendre avant d'acheter un bien immobilier consiste à choisir entre un logement neuf et un logement ancien.

Il n'existe pas de réponse universelle.

Le meilleur choix dépend avant tout de votre projet, de votre budget et de vos objectifs.

Souhaitez-vous vivre en Turquie toute l'année ?

Recherchez-vous une résidence secondaire ?

Investissez-vous dans une optique de rendement locatif ou de valorisation à long terme ?

Chaque situation mérite une réflexion différente.

Dans ce chapitre, nous comparons les principales options afin de vous aider à faire un choix éclairé.

1. Acheter un logement neuf

Un logement neuf est un bien récemment construit ou vendu pour la première fois après son achèvement.

Ces programmes sont souvent situés dans des résidences modernes proposant des équipements tels que :

- piscine ;
- salle de sport ;
- parking privé ;
- espaces verts ;
- sécurité ;
- aire de jeux.

Ils séduisent de nombreux acquéreurs internationaux en raison de leur confort et de leurs prestations.

Les avantages

Un logement neuf présente généralement plusieurs atouts :

- des normes de construction récentes ;
- une meilleure performance énergétique ;
- des équipements modernes ;
- peu ou pas de travaux à prévoir dans les premières années ;
- une présentation souvent très attractive.

Pour un acquéreur étranger qui souhaite profiter rapidement de son bien, cette solution peut être particulièrement confortable.

Les points d'attention

Cependant, un bien neuf n'est pas automatiquement le meilleur choix.

Avant de signer, demandez-vous :

- Le quartier est-il déjà bien développé ?
- Les commerces sont-ils ouverts toute l'année ?
- Les transports sont-ils suffisants ?
- La résidence sera-t-elle entièrement terminée à la livraison ?
- Les charges de copropriété sont-elles compatibles avec votre budget ?

Une résidence très luxueuse peut entraîner des frais d'entretien importants.

Il convient donc d'évaluer le coût global de votre investissement.

2. Acheter un logement ancien

Un logement ancien est un bien qui a déjà été occupé ou qui a déjà fait l'objet d'une première vente.

Contrairement aux idées reçues, un appartement ancien peut représenter une excellente opportunité.

Tout dépend de son emplacement, de son état et de son potentiel.

Les avantages

Un logement ancien offre souvent :

- un emplacement plus central ;
- un quartier déjà vivant ;
- des commerces installés ;
- des arbres et des espaces urbains plus développés ;
- parfois une surface plus généreuse.

Dans certaines villes, les meilleurs quartiers sont principalement composés de logements anciens.

Les points d'attention

Avant d'acheter un bien ancien, prenez le temps d'évaluer :

- l'état général du bâtiment ;
- les rénovations déjà réalisées ;
- les travaux éventuellement prévus ;
- les installations électriques et sanitaires ;
- l'isolation ;

- les charges de copropriété.

Un appartement ancien peut nécessiter un budget supplémentaire pour des travaux de modernisation.

3. Acheter sur plan

En Turquie, il est également possible d'acheter un bien avant la fin de sa construction.

On parle alors d'un achat « sur plan ».

Cette formule peut offrir certains avantages :

- un choix plus large ;
- des possibilités de personnalisation selon l'avancement du chantier ;
- un calendrier de paiement parfois échelonné.

Cependant, elle suppose également d'accepter un délai avant de pouvoir occuper le logement.

Avant de vous engager, renseignez-vous sur l'expérience du promoteur, l'état d'avancement du projet et les garanties prévues.

4. Appartement ou villa ?

Le choix entre un appartement et une villa dépend principalement de votre mode de vie.

L'appartement

Il convient particulièrement :

- aux personnes recherchant peu d'entretien ;
- aux investisseurs ;
- aux résidences secondaires ;
- aux personnes appréciant les services communs.

La villa

Elle offre généralement :

- davantage d'intimité ;
- un jardin ;
- des espaces plus généreux ;
- une plus grande indépendance.

En contrepartie, son entretien demande souvent plus de temps et un budget supérieur.

5. Résidence sécurisée ou immeuble traditionnel ?

Les résidences modernes séduisent de nombreux acheteurs étrangers.

Elles proposent souvent :

- sécurité 24 h/24 ;
- vidéosurveillance ;
- piscine ;
- salle de sport ;
- concierge ;
- parking.

Ces prestations améliorent le confort mais augmentent également les charges de copropriété.

À l'inverse, un immeuble traditionnel est souvent plus simple et moins coûteux à entretenir.

6. Terrain ou logement construit ?

Certaines personnes envisagent l'achat d'un terrain afin de construire leur propre maison.

Ce type de projet offre une grande liberté, mais il implique aussi davantage de démarches :

- vérification des règles d'urbanisme ;
- obtention des autorisations nécessaires ;
- suivi du chantier ;
- coordination des différents intervenants.

Pour un premier investissement en Turquie, un logement déjà construit constitue souvent une solution plus simple.

Quel choix selon votre profil ?

Votre objectif	Bien conseillé
Résidence secondaire	Appartement récent
Installation permanente	Appartement ou villa selon le mode de vie

Votre objectif	Bien conseillé
Investissement locatif	Appartement bien situé
Recherche de plus-value	Quartier en développement
Grande famille	Villa ou grand appartement
Premier achat en Turquie	Appartement prêt à vivre

À retenir

- ✓ Il n'existe pas de « meilleur » type de bien dans l'absolu.
- ✓ Le bon choix dépend de votre projet personnel.
- ✓ Un logement neuf offre souvent plus de confort immédiat.
- ✓ Un logement ancien peut bénéficier d'un meilleur emplacement.
- ✓ Comparez toujours le coût global et non le seul prix d'achat.

Les conseils de West-Invest

N'achetez pas un type de bien parce qu'il est à la mode. Choisissez celui qui correspond à votre manière de vivre ou à votre stratégie d'investissement.

Un appartement dans une résidence moderne conviendra parfaitement à certains acquéreurs. Pour d'autres, un appartement ancien dans un quartier historique ou une villa avec jardin représentera un meilleur choix.

Chez **West-Invest**, nous ne cherchons pas à orienter nos clients vers un type de bien en particulier. Notre rôle consiste à comprendre leur projet afin de leur proposer la solution la plus adaptée.

CHAPITRE 25

Financer son achat immobilier

Préparer son budget et sécuriser ses paiements

Introduction

Le financement constitue l'une des étapes les plus importantes d'un projet immobilier.

Avant même de choisir un appartement ou une villa, il est essentiel de définir un budget réaliste et de réfléchir à la manière dont l'achat sera financé.

Un financement bien préparé permet d'éviter les imprévus et facilite l'ensemble de la transaction.

Dans ce chapitre, nous présentons les principales solutions de financement et les précautions à prendre lors des paiements internationaux.

1. Définir son budget global

Le prix affiché d'un bien immobilier ne représente pas toujours le coût total de votre projet.

Avant de commencer vos recherches, établissez un budget qui intègre également :

- les frais liés à l'acquisition ;
- les éventuels travaux ;
- les frais de déménagement ;
- l'ameublement ;
- les assurances ;
- les taxes et charges récurrentes ;
- une réserve pour les imprévus.

Cette approche vous donnera une vision plus réaliste de votre investissement.

2. Achat comptant ou financement bancaire ?

Selon votre situation personnelle, plusieurs solutions peuvent être envisagées.

L'achat comptant

Il consiste à financer l'acquisition avec vos fonds propres.

Cette solution présente plusieurs avantages :

- une transaction souvent plus rapide ;
- aucun remboursement mensuel ;
- une meilleure visibilité sur le coût total de l'opération.

Elle nécessite toutefois de disposer des liquidités suffisantes.

Le financement bancaire

Certaines banques peuvent proposer des solutions de financement adaptées à certains profils d'acquéreurs.

Les conditions d'accès, les garanties demandées et les modalités de remboursement varient selon les établissements et la situation de chaque emprunteur.

Avant d'entamer une demande de financement, il est recommandé de comparer plusieurs offres et de bien comprendre les conditions proposées.

3. Les transferts internationaux

Dans la majorité des cas, les acquéreurs étrangers doivent transférer une partie ou la totalité des fonds depuis leur pays de résidence.

Ces opérations méritent une attention particulière.

Avant tout transfert important :

- vérifiez les coordonnées bancaires du destinataire ;
- assurez-vous que les informations communiquées sont exactes ;
- conservez les justificatifs de chaque opération ;
- évitez les paiements vers des comptes dont vous n'avez pas pu vérifier l'identité.

Une erreur de coordonnées peut entraîner des retards ou des complications.

4. Les taux de change

Lorsque le paiement implique deux devises différentes, les variations du taux de change peuvent influencer le coût final de votre investissement.

Même une faible variation peut représenter une différence importante sur une transaction immobilière.

Avant de procéder au transfert, il peut être utile de suivre l'évolution du marché des changes et de demander à votre établissement financier quelles solutions sont proposées pour limiter ce risque.

5. Les justificatifs de paiement

Chaque versement doit pouvoir être retracé.

Conservez systématiquement :

- les ordres de virement ;
- les confirmations bancaires ;
- les reçus éventuels ;
- les échanges écrits relatifs aux paiements.

Ces documents pourront être utiles en cas de contrôle, de question administrative ou de revente du bien.

6. Éviter les paiements informels

Un investissement immobilier représente souvent une somme importante.

Pour cette raison, il est préférable de privilégier des moyens de paiement officiels, transparents et facilement vérifiables.

Les paiements réalisés en dehors des circuits bancaires ou sans justificatif peuvent créer des difficultés ultérieures.

La transparence protège aussi bien l'acheteur que le vendeur.

7. Prévoir une réserve financière

Même lorsque tout est soigneusement préparé, des dépenses imprévues peuvent apparaître.

Par exemple :

- l'achat de mobilier ;
- une réparation ;
- un équipement supplémentaire ;
- une évolution du taux de change ;

- des frais administratifs non anticipés.

Prévoir une marge de sécurité permet d'aborder votre projet avec davantage de sérénité.

8. Faire appel à des professionnels

Le financement d'un achat immobilier mobilise souvent plusieurs intervenants :

- votre banque ;
- votre conseiller financier ;
- votre agence immobilière ;
- éventuellement un avocat ou un expert-comptable selon votre situation.

N'hésitez pas à poser toutes vos questions avant de prendre une décision.

Un investissement important mérite des explications claires.

À retenir

- ✓ Définissez votre budget avant de rechercher un bien.
 - ✓ Intégrez l'ensemble des frais liés à votre projet.
 - ✓ Comparez les solutions de financement disponibles.
 - ✓ Vérifiez soigneusement chaque transfert de fonds.
 - ✓ Conservez tous les justificatifs de paiement.
 - ✓ Gardez une réserve pour les imprévus.
-

Checklist

Avant de financer mon achat :

- ☐ Mon budget global est établi.
- ☐ J'ai comparé plusieurs solutions de financement.
- ☐ Je connais les frais annexes.
- ☐ Les coordonnées bancaires du bénéficiaire ont été vérifiées.
- ☐ Tous mes paiements seront traçables.
- ☐ Je conserve chaque justificatif.

Les conseils de West-Invest

Un financement bien préparé est aussi important que le choix du bien immobilier lui-même.

Prendre le temps de construire un budget réaliste, comprendre les modalités de paiement et conserver une trace de chaque opération sont des réflexes qui contribuent à la sécurité de votre investissement.

Chez **West-Invest**, nous recommandons à nos clients de privilégier la transparence, l'anticipation et la prudence. Un achat immobilier réussi commence par une préparation financière solide.

CHAPITRE 26

Acheter pour vivre ou investir ?

Deux objectifs, deux stratégies complètement différentes.

Introduction

Avant de commencer vos recherches, prenez quelques minutes pour répondre à une question essentielle :

Pourquoi souhaitez-vous acheter un bien immobilier en Turquie ?

Cette question paraît simple.

Pourtant, elle détermine presque toutes les décisions qui suivront.

En effet, un logement idéal pour y vivre n'est pas forcément un bon investissement.

À l'inverse, un excellent investissement locatif ne correspond pas toujours aux attentes d'une personne qui souhaite y habiter toute l'année.

Avant de visiter des appartements, clarifiez votre objectif.

Vous éviterez ainsi de nombreuses hésitations et gagnerez un temps précieux.

1. Acheter pour y vivre

Votre priorité est votre qualité de vie.

Vous recherchez un lieu où vous vous sentirez bien au quotidien.

Dans ce cas, plusieurs critères deviennent essentiels :

- le calme du quartier ;
- la proximité des commerces ;
- les transports ;
- les établissements de santé ;
- les écoles si vous avez des enfants ;
- les espaces verts ;
- la sécurité ;
- la vie de quartier.

La rentabilité du bien est importante, mais elle ne constitue pas votre priorité.

Vous investissez avant tout dans votre confort de vie.

Le bon état d'esprit

Lorsque vous achetez pour habiter, posez-vous chaque fois cette question :

« Est-ce que je me vois vivre ici pendant plusieurs années ? »

Imaginez une journée ordinaire.

Où ferez-vous vos courses ?

Comment vous déplacerez-vous ?

Comment recevrez-vous vos amis ?

Votre quotidien est plus important qu'une belle photographie dans une annonce.

2. Acheter pour investir

Dans ce cas, votre raisonnement change complètement.

Votre objectif principal devient la performance de votre investissement.

Vous étudierez notamment :

- la demande locative ;
- le dynamisme du quartier ;

- les projets d'infrastructures ;
- le potentiel de valorisation ;
- la facilité de revente ;
- les charges de copropriété ;
- le coût d'entretien.

L'appartement que vous choisissiez ne sera peut-être pas celui dans lequel vous aimeriez vivre. Et c'est parfaitement normal.

Penser comme un investisseur

Un investisseur ne se demande pas :

« Est-ce que cet appartement me plaît ? »

Il se demande :

« Est-ce que ce bien plaira au marché ? »

Cette différence de perspective est essentielle.

Le marché ne partage pas toujours vos goûts personnels.

Votre investissement doit répondre aux attentes des futurs locataires ou acquéreurs.

3. Acheter une résidence secondaire

De nombreux acquéreurs francophones recherchent un logement pour venir quelques semaines par an.

Dans ce cas, il faut trouver un équilibre entre :

- le plaisir personnel ;
- la facilité d'entretien ;
- le coût annuel ;
- la possibilité éventuelle de louer le logement lorsqu'il est inoccupé.

Une résidence secondaire doit rester un plaisir et ne pas devenir une source de contraintes.

4. Acheter pour préparer sa retraite

La Turquie attire également des personnes souhaitant passer une partie de leur retraite au soleil.

Leurs priorités sont souvent différentes :

- climat agréable ;
- proximité des services médicaux ;
- environnement calme ;
- accessibilité ;
- coût de la vie ;
- facilité des déplacements.

Dans cette situation, il est souvent préférable de privilégier le confort quotidien plutôt que la rentabilité maximale.

5. Peut-on combiner plusieurs objectifs ?

Oui.

C'est même une situation très fréquente.

Par exemple :

- utiliser le logement quelques semaines par an ;
- le louer le reste du temps ;
- le revendre dans plusieurs années.

Cette stratégie demande cependant de trouver un bien répondant à plusieurs critères à la fois.

L'équilibre est parfois plus important que la recherche de la rentabilité maximale.

Quel profil êtes-vous ?

Prenez quelques minutes pour répondre aux questions suivantes.

Profil A – Je veux vivre en Turquie

Vos priorités sont :

- ☐ Le confort.
 - ☐ Le quartier.
 - ☐ Les commerces.
 - ☐ Les services.
 - ☐ La tranquillité.
-

Profil B – Je suis investisseur

Vos priorités sont :

- ☐ La rentabilité.
 - ☐ La demande locative.
 - ☐ La valorisation.
 - ☐ La revente.
 - ☐ Les charges maîtrisées.
-

Profil C – Je veux les deux

Vos priorités sont :

- ☐ Le plaisir.
 - ☐ La sécurité.
 - ☐ La possibilité de louer.
 - ☐ Un bon emplacement.
 - ☐ Une gestion simple.
-

Comparaison

Critère	Habiter	Investir
Confort personnel	★★★★★	★★
Rentabilité	★★	★★★★★
Plus-value potentielle	★★★★	★★★★★
Vie quotidienne	★★★★★	★
Demande locative	★	★★★★★

Critère	Habiter	Investir
Facilité de revente	★★★★	★★★★★

À retenir

- ✓ Définissez votre objectif avant de commencer vos recherches.
- ✓ Un excellent logement pour vivre n'est pas toujours un excellent investissement.
- ✓ Un investisseur pense d'abord au marché.
- ✓ Une résidence secondaire demande un équilibre entre plaisir et gestion.
- ✓ Votre stratégie déterminera le type de bien le plus adapté.

Les conseils de West-Invest

Ne laissez jamais une émotion remplacer votre stratégie.

Chez West-Invest, nous commençons toujours par une question simple : « *Quel est votre objectif ?* »

La réponse nous permet ensuite de sélectionner les biens les plus pertinents.

Un appartement parfaitement adapté à un investisseur peut décevoir une famille qui souhaite s'y installer durablement. À l'inverse, un logement idéal pour une retraite paisible ne sera pas forcément celui qui offrira la meilleure rentabilité locative.

C'est pourquoi nous recommandons toujours de définir une stratégie avant de visiter le premier bien.

CHAPITRE 27

Mettre son bien en location

Comment rentabiliser son investissement en toute sérénité ?

Introduction

Acheter un bien immobilier ne signifie pas nécessairement que vous allez y vivre toute l'année.

De nombreux propriétaires utilisent leur logement seulement quelques semaines par an et souhaitent le louer le reste du temps.

D'autres réalisent leur achat dans un objectif exclusivement locatif.

Quelle que soit votre situation, une location réussie ne dépend pas uniquement du logement.

Elle repose également sur une bonne préparation, une gestion rigoureuse et une parfaite connaissance des attentes des locataires.

1. Pourquoi louer son bien ?

La location peut répondre à plusieurs objectifs.

Elle peut permettre :

- de générer un revenu complémentaire ;
- de couvrir une partie des frais de propriété ;
- de maintenir le logement occupé ;
- de valoriser un investissement sur le long terme.

Cependant, louer un bien implique également des responsabilités.

Un propriétaire doit toujours trouver un équilibre entre rentabilité et bonne gestion.

2. Location longue durée ou location saisonnière ?

Deux grandes stratégies existent.

La location longue durée

Elle consiste à louer le logement pendant plusieurs mois ou plusieurs années au même locataire.

Cette solution offre généralement :

- une meilleure stabilité ;
- moins de changements de locataires ;
- une gestion plus simple ;
- des revenus plus prévisibles.

Elle convient particulièrement aux propriétaires qui recherchent la tranquillité.

La location saisonnière

Elle s'adresse principalement aux voyageurs ou aux vacanciers.

Elle peut permettre une rentabilité plus élevée durant certaines périodes.

En revanche, elle demande souvent davantage d'organisation :

- accueil des voyageurs ;
- ménage ;
- remise des clés ;
- disponibilité ;
- gestion des réservations.

Selon la localisation du bien, la saisonnalité peut également influencer fortement les revenus.

Avant de choisir cette formule, renseignez-vous sur les règles applicables et les éventuelles autorisations nécessaires.

3. Bien préparer le logement

Un appartement destiné à la location doit être accueillant.

Avant de publier une annonce, vérifiez notamment :

- la propreté ;
- l'état du mobilier ;
- l'éclairage ;
- les équipements ;
- la connexion Internet ;
- la climatisation ou le chauffage ;
- la literie ;
- les ustensiles indispensables.

Un logement bien préparé génère généralement de meilleurs avis et fidélise davantage les occupants.

4. Fixer un loyer réaliste

Le meilleur prix n'est pas toujours le plus élevé.

Un loyer trop ambitieux peut allonger considérablement le délai de location.

Pour fixer un montant cohérent, observez :

- les loyers pratiqués dans le quartier ;
- les caractéristiques du logement ;
- son état général ;
- les prestations offertes.

Comparer plusieurs biens similaires reste souvent la meilleure méthode.

5. Gérer soi-même ou faire appel à une agence ?

Deux possibilités s'offrent à vous.

Gérer vous-même

Cette solution offre davantage de contrôle.

Elle demande cependant :

- du temps ;
 - une bonne disponibilité ;
 - une bonne communication avec les locataires ;
 - une présence locale ou une organisation efficace.
-

Confier la gestion à une agence

Une agence peut prendre en charge, selon les services proposés :

- la recherche de locataires ;
- les visites ;
- les états des lieux ;
- certaines démarches administratives ;
- le suivi de la location.

Cette solution représente un coût, mais elle peut être particulièrement adaptée aux propriétaires résidant à l'étranger.

6. Entretenir son bien

Un logement bien entretenu conserve sa valeur.

Il est recommandé de :

- remplacer rapidement les équipements défectueux ;
- effectuer les réparations nécessaires ;
- contrôler régulièrement les installations ;
- renouveler certains éléments lorsque cela est nécessaire.

L'entretien constitue un investissement, non une dépense inutile.

7. Construire une bonne relation avec les locataires

Une communication claire évite de nombreux malentendus.

Expliquez dès le départ :

- les règles de la résidence ;
- le fonctionnement des équipements ;
- les coordonnées utiles en cas d'urgence.

Un locataire satisfait prendra généralement davantage soin du logement.

8. Prévoir les périodes sans location

Même dans les secteurs très recherchés, un logement peut rester vacant pendant certaines périodes.

Votre budget doit pouvoir supporter ces interruptions.

Il est préférable de considérer les revenus locatifs comme variables plutôt que garantis.

9. Penser à long terme

Le succès d'un investissement locatif ne se mesure pas uniquement aux revenus d'une seule année.

Il dépend également :

- de la qualité du bien ;
- de son entretien ;
- de son emplacement ;
- de son potentiel de valorisation ;
- de la satisfaction des locataires.

Une stratégie durable produit souvent de meilleurs résultats qu'une recherche de rentabilité immédiate.

À retenir

- ✓ Choisissez le mode de location adapté à votre projet.
 - ✓ Préparez soigneusement votre logement.
 - ✓ Fixez un loyer cohérent avec le marché.
 - ✓ Entretenez régulièrement votre bien.
 - ✓ Une bonne gestion favorise la rentabilité sur le long terme.
-

Checklist

Avant de louer :

- ☐ Le logement est propre et entièrement fonctionnel.
 - ☐ Les équipements ont été vérifiés.
 - ☐ Le montant du loyer a été étudié.
 - ☐ J'ai choisi mon mode de gestion.
 - ☐ Je connais les principales règles applicables.
 - ☐ J'ai prévu un budget pour l'entretien.
-

Les conseils de West-Invest

Un investissement locatif réussi ne repose pas uniquement sur le choix d'un bon appartement. Il dépend surtout d'une gestion régulière et d'une vision à long terme.

Chez **West-Invest**, nous encourageons nos clients à considérer leur bien comme un patrimoine qu'il convient d'entretenir et de valoriser au fil des années. Un propriétaire attentif obtient généralement de meilleurs résultats, tout en offrant une expérience plus satisfaisante à ses locataires.

CHAPITRE 28

Les 50 erreurs les plus fréquentes des acheteurs étrangers

Les éviter, c'est déjà réussir son investissement.

Introduction

Chaque année, des milliers d'étrangers achètent un bien immobilier en Turquie.

La grande majorité de ces projets se déroule dans de bonnes conditions.

Pourtant, certaines erreurs reviennent régulièrement.

La plupart ne sont pas dues à un manque d'intelligence.

Elles proviennent souvent :

- d'une mauvaise préparation ;
- d'informations incomplètes ;
- de décisions prises trop rapidement ;
- ou simplement d'un excès de confiance.

L'objectif de ce chapitre n'est pas d'inquiéter le lecteur.

Au contraire.

En connaissant ces erreurs avant de commencer votre projet, vous augmenterez considérablement vos chances de réaliser un achat serein et durable.

ERREUR N°1

Acheter dès la première visite

Il est normal d'avoir un coup de cœur.

Cependant, un appartement ne doit jamais être comparé à lui-même.

Il doit être comparé à d'autres biens.

Visitez plusieurs logements.

Même si le premier vous paraît excellent.

Vous prendrez une meilleure décision.

ERREUR N°2

Tomber amoureux de la décoration

Une belle cuisine.

Un canapé élégant.

Des rideaux modernes.

Tout cela peut séduire.

Mais ces éléments se remplacent facilement.

En revanche :

- le quartier ;
- l'orientation ;
- le voisinage ;
- l'environnement ;

resteront les mêmes pendant des années.

Achetez le potentiel du bien, pas sa décoration.

ERREUR N°3

Choisir uniquement en fonction du prix

Le logement le moins cher n'est pas toujours la meilleure affaire.

Un prix attractif peut cacher :

- des travaux importants ;
- un mauvais emplacement ;
- des charges élevées ;
- une faible demande.

Le coût global est toujours plus important que le prix affiché.

ERREUR N°4

Penser que tout fonctionne comme dans son pays

Chaque pays possède ses propres règles.

Comparer est utile.

Copier ses habitudes l'est beaucoup moins.

Prenez le temps de comprendre le fonctionnement du marché immobilier turc.

ERREUR N°5

Ne pas définir son objectif

Souhaitez-vous :

- vivre en Turquie ?
- investir ?
- préparer votre retraite ?
- louer ?

Cette réponse doit être connue avant même la première visite.

ERREUR N°6

Se précipiter

Une bonne opportunité existe aujourd'hui.

Il en existera d'autres demain.

Une décision importante mérite toujours quelques heures de réflexion.

Parfois même quelques jours.

ERREUR N°7

Ne pas poser suffisamment de questions

Un acheteur n'a jamais l'air indiscret lorsqu'il pose des questions pertinentes.

Demandez.

Vérifiez.

Faites-vous expliquer.

Un professionnel sérieux appréciera votre intérêt.

ERREUR N°8

Comparer uniquement le prix au mètre carré

Deux appartements au même prix peuvent offrir une valeur totalement différente.

Le quartier, la résidence, la qualité de construction et la demande future sont tout aussi importants.

ERREUR N°9

Négliger le quartier

On peut rénover un appartement.

On ne peut pas déplacer un quartier.

Avant d'acheter, promenez-vous.

Le matin.

L'après-midi.

Le soir.

Observez la vie réelle.

ERREUR N°10

Acheter avec son cœur uniquement

L'émotion fait partie d'un achat immobilier.

Mais elle doit toujours être accompagnée d'une analyse rationnelle.

Posez-vous toujours cette question :

« Si cet appartement était vide et sans décoration, est-ce que je voudrais toujours l'acheter ? »

À retenir

Les dix premières erreurs ont toutes un point commun :

la précipitation.

Le meilleur investissement n'est presque jamais celui que l'on décide le plus vite.

Il est souvent celui que l'on comprend le mieux.

Les conseils de West-Invest

Avant chaque décision importante, posez-vous trois questions :

1. Est-ce que je dispose de toutes les informations nécessaires ?
2. Est-ce que cette décision correspond réellement à mon objectif ?
3. Si je devais refaire ce choix dans un an, serais-je toujours satisfait ?

Si vous pouvez répondre « **oui** » à ces trois questions, vous êtes probablement sur la bonne voie.

CHAPITRE 28 (Suite)

Les 50 erreurs les plus fréquentes des acheteurs étrangers

Erreurs 11 à 20

ERREUR N°11

Acheter sans comparer plusieurs quartiers

Beaucoup d'acheteurs tombent amoureux d'un appartement... avant même d'avoir découvert la ville.

Pourtant, deux quartiers situés à seulement quelques kilomètres l'un de l'autre peuvent offrir des modes de vie très différents.

Avant de prendre votre décision, prenez le temps de visiter plusieurs secteurs.

Le meilleur appartement dans un quartier qui ne vous correspond pas ne sera jamais le bon choix.

ERREUR N°12

Penser que le prix est négociable dans tous les cas

Certaines personnes arrivent avec l'idée qu'il faut absolument obtenir une réduction importante.

La réalité est plus nuancée.

Certains vendeurs disposent d'une marge de négociation.

D'autres affichent déjà un prix cohérent avec le marché.

Une négociation raisonnable est normale.

Une négociation excessive peut faire perdre une belle opportunité.

ERREUR N°13

Oublier de calculer le coût annuel

Beaucoup d'acquéreurs calculent uniquement :

« Combien coûte l'appartement ? »

Ils oublient ensuite :

- les charges ;
- les assurances ;
- les taxes ;
- l'entretien ;
- les éventuels travaux.

Le véritable coût d'un bien se mesure sur plusieurs années.

ERREUR N°14

Acheter uniquement parce que “tout le monde achète”

Le marché immobilier connaît parfois des périodes très dynamiques.

On entend alors :

« Il faut acheter tout de suite. »

« Les prix vont exploser. »

Ces phrases ne doivent jamais remplacer votre propre réflexion.

Votre projet doit rester adapté à votre situation personnelle.

ERREUR N°15

Ignorer les projets d'aménagement du quartier

Un quartier évolue.

Une nouvelle ligne de tramway.

Un parc.

Un centre commercial.

Une université.

Ou au contraire une route très fréquentée.

Ces projets peuvent modifier profondément la qualité de vie et la valeur future d'un bien.

Renseignez-vous toujours sur les évolutions prévues.

ERREUR N°16

Négliger la qualité de la résidence

L'appartement est important.

La résidence l'est tout autant.

Une copropriété bien entretenue protège votre investissement.

Une résidence mal gérée finit souvent par perdre de son attractivité.

Observez :

- les espaces communs ;
- les jardins ;
- l'ascenseur ;
- les façades ;
- la propreté.

Ces éléments parlent souvent d'eux-mêmes.

ERREUR N°17

Vouloir absolument acheter le plus grand appartement

Plus grand ne signifie pas forcément meilleur.

Un appartement de taille raisonnable dans un excellent quartier sera souvent plus facile à revendre qu'un très grand logement situé dans un secteur moins recherché.

Pensez qualité avant quantité.

ERREUR N°18

Sous-estimer le climat

La Turquie possède plusieurs climats.

Les étés peuvent être très chauds dans certaines régions.

Les hivers plus frais dans d'autres.

Avant d'acheter, demandez-vous :

« Ce climat me conviendra-t-il toute l'année ? »

Un séjour de vacances ne reflète pas toujours la réalité d'une vie quotidienne.

ERREUR N°19

Penser uniquement à aujourd'hui

Imaginez votre situation dans cinq ou dix ans.

Votre famille évoluera peut-être.

Vos besoins changeront.

Votre projet professionnel également.

Choisissez un logement capable de répondre à ces évolutions.

Un achat immobilier est un projet de long terme.

ERREUR N°20

Ne pas écouter son intuition... après avoir vérifié les faits

L'intuition ne doit jamais remplacer l'analyse.

Mais lorsqu'après toutes les vérifications vous ressentez encore un malaise sans pouvoir l'expliquer, prenez le temps de réfléchir.

À l'inverse, si un bien répond à vos critères objectifs et que vous vous y projetez sereinement, c'est souvent un bon signe.

La meilleure décision est celle qui réunit **la raison et l'intuition**.

À retenir

Les erreurs de cette série montrent qu'un bon achat immobilier ne dépend pas uniquement du logement lui-même.

Il dépend également :

- de votre méthode ;
 - de votre patience ;
 - de votre capacité à anticiper ;
 - et de votre compréhension du marché.
-

Les conseils de West-Invest

Prenez toujours une décision avec une vision à long terme.

Un appartement ne s'achète pas pour quelques semaines, mais souvent pour plusieurs années. Posez-vous cette question :

« Est-ce que ce bien répondra encore à mes besoins dans cinq ou dix ans ? »

Si la réponse est positive, vous construisez probablement un investissement solide.

CHAPITRE 28 (Suite)

Les 50 erreurs les plus fréquentes des acheteurs étrangers

Erreurs 21 à 30

ERREUR N°21

Signer un document sans en comprendre le contenu

La confiance est importante.

La compréhension l'est encore davantage.

Ne signez jamais un document simplement parce que quelqu'un vous dit :

« C'est une formalité. »

Prenez le temps de lire chaque document ou de le faire traduire si nécessaire.

Une signature engage votre responsabilité.

ERREUR N°22

Penser que toutes les annonces reflètent exactement la réalité

Les photographies mettent naturellement un bien en valeur.

Elles peuvent être prises avec un grand angle, une lumière particulière ou après une mise en scène soignée.

Une annonce constitue une invitation à visiter, jamais une preuve.

Rien ne remplace une visite attentive du logement et de son environnement.

ERREUR N°23

Ne pas vérifier l'environnement immédiat

L'appartement peut être excellent.

Mais qu'en est-il de ce qui l'entoure ?

Avant d'acheter, observez :

- la circulation ;
- le niveau sonore ;
- les commerces ;
- les espaces verts ;
- les bâtiments voisins ;
- l'état général de la rue.

Le cadre de vie influence autant votre confort que le logement lui-même.

ERREUR N°24

Se concentrer uniquement sur l'intérieur du logement

Beaucoup d'acheteurs examinent chaque détail de la cuisine ou de la salle de bains.

Ils oublient parfois de regarder :

- les parties communes ;
- l'ascenseur ;
- la toiture (lorsqu'elle est visible) ;
- les façades ;
- les équipements collectifs.

L'immeuble dans son ensemble mérite autant d'attention que votre futur appartement.

ERREUR N°25

Négliger les documents administratifs du bien

Avant tout engagement, assurez-vous que les documents nécessaires sont disponibles et cohérents.

Ne considérez jamais cette étape comme une simple formalité.

En cas de doute, demandez des explications.

Une transaction bien préparée repose toujours sur une documentation claire.

ERREUR N°26

Faire confiance aux promesses verbales

Une phrase rassurante ne remplace jamais un document.

Par exemple :

- un délai annoncé ;
- un équipement promis ;
- un aménagement futur ;
- une prestation supplémentaire.

Lorsque ces éléments sont déterminants pour votre décision, demandez qu'ils soient confirmés par écrit.

La clarté protège toutes les parties.

ERREUR N°27

Oublier de vérifier les règles de la résidence

Chaque résidence possède souvent son propre fonctionnement.

Avant d'acheter, renseignez-vous sur :

- les horaires des travaux ;
- l'utilisation des équipements communs ;
- les règles concernant les animaux de compagnie ;
- les modalités de stationnement ;
- les charges de copropriété.

Ces informations participent directement à votre qualité de vie.

ERREUR N°28

Penser qu'une visite suffit

Un quartier change au fil de la journée.

Une rue calme le matin peut devenir très animée le soir.

Si possible, revenez à différents moments :

- en semaine ;
- le week-end ;
- le matin ;
- en soirée.

Vous aurez une vision beaucoup plus fidèle de votre futur environnement.

ERREUR N°29

Négliger la communication

Un projet immobilier implique plusieurs interlocuteurs.

N'hésitez jamais à demander :

- une précision ;
- une confirmation ;
- un document complémentaire.

Une bonne communication réduit les malentendus et facilite toutes les étapes du projet.

ERREUR N°30

Penser que l'achat se termine le jour de la signature

La signature marque une étape importante.

Mais elle n'est pas la fin de votre projet.

Après l'acquisition, il reste souvent :

- l'installation ;
- les abonnements ;
- l'assurance ;
- l'entretien ;
- l'organisation de votre nouvelle vie.

Préparer cette période vous permettra de profiter pleinement de votre investissement dès les premiers jours.

À retenir

Les aspects administratifs peuvent sembler moins passionnants que la visite d'un appartement.

Pourtant, ils constituent l'un des fondements d'un achat réussi.

Prendre le temps de vérifier, de comprendre et de poser des questions est toujours un investissement utile.

Les conseils de West-Invest

La transparence est la meilleure alliée de l'acheteur.

Nous encourageons toujours nos clients à demander des explications lorsqu'un point n'est pas parfaitement clair. Une question posée avant la signature évite souvent de nombreuses interrogations après l'achat.

Evet Conclusion, Glossaires, faq, Annexes, ressources utiles, index, mise en page geri kalan işler

CONCLUSION

Investir en Turquie, c'est avant tout investir dans un projet de vie

Lorsque vous avez ouvert ce guide, vous cherchiez peut-être simplement des informations sur l'immobilier en Turquie.

Au fil des pages, vous avez découvert bien davantage.

Vous avez appris comment fonctionne le marché immobilier, quelles sont les étapes d'un achat, quels documents vérifier, quelles précautions prendre et comment éviter les erreurs les plus fréquentes.

Mais, au-delà de tous ces aspects techniques, une idée essentielle mérite d'être retenue :

Un achat immobilier n'est jamais une simple transaction financière.

C'est un projet de vie.

Que vous souhaitiez vivre en Turquie, préparer votre retraite, acquérir une résidence secondaire ou réaliser un investissement, chaque décision mérite d'être prise avec réflexion, méthode et sérénité.

Voir au-delà du prix

Beaucoup de personnes commencent leur recherche en regardant uniquement le prix d'un appartement.

C'est naturel.

Pourtant, les meilleurs investisseurs savent que la véritable valeur d'un bien ne se limite jamais à son prix d'achat.

Un bon investissement repose sur plusieurs éléments :

- un emplacement cohérent avec votre projet ;
- un environnement agréable ;
- une construction de qualité ;
- une bonne accessibilité ;
- un potentiel d'évolution ;
- une gestion responsable.

Un appartement est bien plus que quatre murs.

C'est un lieu où l'on vivra, où l'on recevra sa famille, où l'on créera des souvenirs... ou un patrimoine qui accompagnera plusieurs générations.

Ne jamais acheter dans la précipitation

Au cours de ce guide, un conseil est revenu à plusieurs reprises.

Prenez votre temps.

L'immobilier récompense rarement la précipitation.

Visitez.

Comparez.

Posez des questions.

Observez les quartiers.

Revenez une seconde fois si nécessaire.

Chaque heure consacrée à la préparation de votre projet peut vous éviter des années de regrets.

À l'inverse, une décision réfléchie procure souvent une grande tranquillité d'esprit.

Acheter en toute confiance

L'un des objectifs de ce guide était également de vous rassurer.

La Turquie accueille depuis de nombreuses années des acquéreurs venus du monde entier.

Comme dans tous les pays, le succès d'un achat dépend avant tout de la qualité de la préparation, de la transparence des échanges et du sérieux des professionnels qui vous accompagnent.

En vous informant correctement et en suivant une méthode rigoureuse, vous mettez toutes les chances de votre côté.

La confiance ne remplace jamais les vérifications.

Mais des vérifications bien menées permettent d'acheter avec confiance.

Un investissement ne se mesure pas seulement en chiffres

Lorsque l'on parle d'immobilier, on pense souvent au rendement, à la rentabilité ou à la plus-value.

Ces critères sont importants.

Mais ils ne sont pas les seuls.

Le temps gagné.

La qualité de vie.

Le plaisir de retrouver un lieu que l'on aime.

La sécurité d'un patrimoine.

La possibilité de transmettre un bien à ses enfants.

Toutes ces dimensions donnent un sens plus profond à votre investissement.

La Turquie : un pays de diversité et d'opportunités

Des rivages méditerranéens aux grandes métropoles, des stations balnéaires aux villes historiques, la Turquie offre une diversité exceptionnelle.

Chaque région possède son identité.

Chaque ville son rythme de vie.

Chaque quartier son caractère.

Il n'existe pas un seul marché immobilier turc.

Il existe une multitude de projets possibles, adaptés à des profils et à des objectifs différents.

C'est précisément cette diversité qui fait la richesse du pays.

Notre vision chez West-Invest

Chez **West-Invest**, nous sommes convaincus qu'un bon conseiller immobilier ne se contente pas de présenter des appartements.

Son rôle est avant tout d'écouter.

Comprendre votre projet.

Répondre à vos questions.

Vous informer avec objectivité.

Vous accompagner à chaque étape.

Nous préférons toujours expliquer plutôt que convaincre.

Conseiller plutôt que vendre.

Construire une relation de confiance plutôt que rechercher une décision rapide.

Parce qu'un achat immobilier est souvent l'une des décisions les plus importantes d'une vie.

Merci de votre confiance

Si vous êtes arrivé jusqu'à cette dernière page, nous espérons que ce guide vous aura permis de mieux comprendre le marché immobilier turc et d'aborder votre projet avec davantage de sérénité.

Nous vous remercions sincèrement pour le temps que vous lui avez consacré.

Nous espérons qu'il vous accompagnera encore longtemps, au moment de comparer plusieurs biens, de préparer votre voyage ou simplement de répondre à une question.

Notre plus grande satisfaction sera de savoir que ces pages vous auront aidé à prendre une décision éclairée.

Un dernier conseil

Avant de signer un contrat, posez-vous simplement cette question :

« Est-ce que cette décision correspond réellement à mon projet de vie ? »

Si la réponse est **oui**, et si vous avez pris le temps de vérifier les éléments essentiels présentés dans ce guide, alors vous avancez probablement dans la bonne direction.

Nous vous souhaitons beaucoup de réussite dans votre projet immobilier en Turquie.

Au plaisir de vous accompagner sur ce chemin.

L'équipe West-Invest

GLOSSAIRE DES TERMES IMMOBILIERS TURCS

100 mots et expressions indispensables pour acheter un bien immobilier en Turquie

A

Ada

Terme turc : Ada

Équivalent français :
Îlot cadastral

Définition

En Turquie, une **Ada** est un ensemble de parcelles cadastrales regroupées dans une même zone géographique. Chaque îlot reçoit un numéro officiel utilisé dans le système cadastral.

Une adresse cadastrale est généralement composée d'un numéro d'Ada et d'un numéro de Parsel.

Par exemple :

Ada 245 – Parsel 18

Pourquoi est-ce important ?

Lors d'une transaction immobilière, les références cadastrales permettent d'identifier précisément le terrain ou l'immeuble concerné.

Elles figurent sur de nombreux documents officiels.

Conseil West-Invest

Ne vous fiez jamais uniquement à l'adresse postale. Vérifiez également les références cadastrales.

À retenir

L'Ada correspond au regroupement de plusieurs parcelles.

Aidat

Terme turc : Aidat

Équivalent français :
Charges de copropriété

Définition

L'Aidat est la contribution financière versée régulièrement par les propriétaires afin d'assurer le fonctionnement et l'entretien des parties communes d'une résidence.

Ces dépenses peuvent concerner :

- les ascenseurs ;
- les jardins ;
- la piscine ;
- la sécurité ;
- le nettoyage ;
- l'éclairage des espaces communs ;
- les équipements collectifs.

Pourquoi est-ce important ?

Le montant de l'Aidat peut varier fortement selon la résidence.

Une résidence haut de gamme proposant de nombreux services aura généralement des charges plus élevées.

Conseil West-Invest

Avant d'acheter, demandez toujours le montant actuel des Aidat ainsi que les prestations incluses.

À retenir

Un appartement moins cher peut parfois entraîner des charges mensuelles plus importantes.

Altyapı

Terme turc : Altyapı

Équivalent français :
Infrastructure

Définition

Le terme **Altyapı** désigne l'ensemble des équipements publics permettant le bon fonctionnement d'un quartier.

Il s'agit notamment :

- des réseaux d'eau ;
- de l'électricité ;
- du gaz ;
- des égouts ;
- des routes ;
- des transports publics ;
- des réseaux de télécommunication.

Pourquoi est-ce important ?

Une bonne infrastructure améliore la qualité de vie et influence souvent la valeur d'un bien immobilier.

Conseil West-Invest

Renseignez-vous également sur les futurs projets d'infrastructure susceptibles de valoriser un quartier.

À retenir

Les infrastructures constituent un élément essentiel du potentiel d'un investissement.

Arsa

Terme turc : Arsa

Équivalent français :
Terrain constructible

Définition

Une **Arsa** est un terrain destiné à recevoir une construction, conformément aux règles d'urbanisme applicables.

Selon son classement, un terrain peut être :

- immédiatement constructible ;
- soumis à certaines conditions ;
- ou ne pas être constructible.

Pourquoi est-ce important ?

Tous les terrains ne permettent pas de construire librement.

Les possibilités dépendent notamment du plan local d'urbanisme.

Conseil West-Invest

Avant d'acheter un terrain, vérifiez toujours son statut urbanistique auprès des autorités compétentes.

À retenir

Le prix d'un terrain dépend autant de son emplacement que de son potentiel de construction.

Arsa Payı

Terme turc : Arsa Payı

Équivalent français :

Quote-part du terrain

Définition

Dans une copropriété, chaque appartement possède une quote-part du terrain sur lequel l'immeuble est construit.

Cette quote-part est appelée **Arsa Payı**.

Elle figure sur le Tapu.

Pourquoi est-ce important ?

L'Arsa Payı peut avoir une incidence sur certains droits liés à la copropriété et sur la valeur patrimoniale du bien.

Conseil West-Invest

Même si elle paraît technique, cette information fait partie intégrante du titre de propriété.

À retenir

Chaque propriétaire possède non seulement son appartement, mais également une part du terrain commun.

Avans

Terme turc : Avans

Équivalent français :

Acompte

Définition

L'Avans est une somme versée à l'avance dans le cadre d'une transaction immobilière.

Il peut permettre de réserver un bien avant la signature définitive.

Pourquoi est-ce important ?

Les conditions de remboursement ou de conservation de cet acompte doivent être clairement définies.

Conseil West-Invest

N'effectuez jamais un versement sans connaître précisément les conditions qui y sont attachées.

À retenir

Un acompte doit toujours être accompagné d'un document précisant les engagements des parties.

À retenir – Lettre A

Les termes commençant par **A** concernent principalement le **cadastre**, les **charges**, les **terrains** et les **premières étapes d'un achat**.

Une bonne compréhension de ces notions vous permettra de dialoguer plus facilement avec les agences immobilières, les promoteurs et les administrations turques.

B

Bağımsız Bölüm

Terme turc : Bağımsız Bölüm

Équivalent français :

Lot privatif / Unité privative

Définition

Le terme **Bağımsız Bölüm** désigne une partie d'un immeuble qui appartient exclusivement à un propriétaire.

Il peut s'agir :

- d'un appartement ;
- d'un bureau ;
- d'un commerce ;
- d'un garage ;
- d'un local de stockage.

Chaque Bağımsız Bölüm possède son propre numéro d'identification.

Pourquoi est-ce important ?

Lors d'un achat immobilier, vous devenez propriétaire d'un Bağımsız Bölüm ainsi que d'une quote-part des parties communes.

Conseil West-Invest

Vérifiez toujours que le numéro du Bağımsız Bölüm indiqué sur le Tapu correspond bien au logement visité.

À retenir

Dans une résidence, chaque appartement constitue un Bağımsız Bölüm.

Belediye

Terme turc : Belediye

Équivalent français :
Mairie / Municipalité

Définition

La Belediye est l'administration municipale responsable de nombreux services publics locaux.

Elle intervient notamment dans :

- l'urbanisme ;
- les permis de construire ;
- les infrastructures ;
- certaines taxes locales ;
- les services municipaux.

Pourquoi est-ce important ?

De nombreuses informations concernant un bien immobilier peuvent être obtenues auprès de la municipalité.

Conseil West-Invest

Avant d'acheter, il peut être utile de se renseigner sur les projets d'aménagement prévus dans le quartier.

À retenir

La Belediye joue un rôle comparable à celui d'une mairie en France.

Belediye Emlak Vergisi

Terme turc : Belediye Emlak Vergisi

Équivalent français :

Taxe foncière municipale

Définition

Il s'agit de la taxe immobilière perçue par la municipalité auprès des propriétaires.

Son montant dépend notamment :

- de la nature du bien ;
- de sa localisation ;
- de sa valeur fiscale.

Pourquoi est-ce important ?

Comme dans de nombreux pays, la propriété d'un bien entraîne certaines obligations fiscales.

Conseil West-Invest

Demandez toujours quelles sont les taxes applicables au bien que vous souhaitez acquérir.

À retenir

La taxe foncière fait partie des coûts annuels à prévoir.

Belge

Terme turc : Belge

Équivalent français :

Document officiel

Définition

Le mot **Belge** signifie simplement « document ».

Dans une transaction immobilière, vous entendrez fréquemment cette expression.

Elle peut désigner :

- un certificat ;
- une autorisation ;
- un justificatif ;
- une attestation.

Pourquoi est-ce important ?

L'immobilier repose sur des documents officiels.

Chaque étape de la transaction donne lieu à la production de nouveaux documents.

Conseil West-Invest

Conservez toujours une copie de chaque document remis ou signé.

À retenir

Un dossier immobilier bien organisé facilite toutes les démarches futures.

Beyan

Terme turc : Beyan

Équivalent français :

Déclaration

Définition

Le Beyan correspond à une déclaration officielle effectuée auprès d'une administration.

Selon les situations, il peut concerner :

- des informations fiscales ;
- des déclarations administratives ;
- certaines formalités immobilières.

Pourquoi est-ce important ?

Les déclarations permettent aux administrations de mettre à jour les informations relatives à un bien ou à son propriétaire.

Conseil West-Invest

En cas de doute sur une déclaration à effectuer, demandez conseil à un professionnel.

À retenir

Certaines démarches administratives nécessitent des déclarations dans des délais précis.

Borç

Terme turc : Borç

Équivalent français :

Dettes / Créances

Définition

Le terme Borç désigne une somme due par une personne ou une entreprise.

Dans le domaine immobilier, il peut s'agir notamment :

- de charges impayées ;
- de taxes ;
- de dettes liées au bien.

Pourquoi est-ce important ?

Avant d'acheter, il est recommandé de vérifier si le bien fait l'objet d'obligations financières particulières.

Conseil West-Invest

Posez toujours la question des éventuelles dettes ou charges liées au logement.

À retenir

Une bonne vérification permet d'éviter de mauvaises surprises après l'achat.

Bina

Terme turc : Bina

Équivalent français :

Immeuble / Bâtiment

Définition

Le mot Bina désigne le bâtiment dans lequel se situe un logement.

Il comprend :

- les parties privatives ;
- les parties communes ;
- les équipements collectifs.

Pourquoi est-ce important ?

L'état général de la Bina influence directement la valeur de chaque appartement.

Conseil West-Invest

Lors d'une visite, observez autant l'immeuble que le logement lui-même.

À retenir

Un appartement peut être excellent, mais un immeuble mal entretenu peut diminuer son attractivité.

À retenir – Lettre B

Les termes commençant par **B** concernent principalement les **bâtiments**, les **administrations municipales** et les **documents officiels**.

Ils reviennent très souvent dans les échanges avec les agences immobilières, les promoteurs et les administrations locales.

C

Cadastre (Kadastro)

Terme turc : Kadastro

Équivalent français :
Cadastre

Définition

Le **Kadastro** est le système officiel qui identifie, mesure et enregistre les terrains et les biens immobiliers en Turquie.

Chaque parcelle possède une référence cadastrale unique.

Le cadastre précise notamment :

- la localisation du terrain ;
- ses limites ;
- sa superficie ;

- son numéro d'Ada et de Parsel.

Pourquoi est-ce important ?

Le cadastre permet d'identifier précisément le bien immobilier concerné par une vente.

Conseil West-Invest

Vérifiez toujours que les informations cadastrales correspondent exactement au bien que vous achetez.

À retenir

Le cadastre constitue la carte d'identité officielle d'un terrain.

Cins Değişikliği

Terme turc : Cins Değişikliği

Équivalent français :

Modification de la nature cadastrale d'un bien

Définition

La **Cins Değişikliği** est une procédure administrative permettant de modifier la nature officielle d'un bien inscrit au registre foncier.

Par exemple :

- un terrain devient un immeuble construit ;
- un bâtiment est officiellement enregistré après sa construction.

Pourquoi est-ce important ?

Sans cette mise à jour, certains documents cadastraux peuvent ne plus refléter la situation réelle du bien.

Conseil West-Invest

Lors d'un achat dans un immeuble récent, vérifiez que cette procédure a bien été réalisée.

À retenir

Le registre foncier doit toujours correspondre à la réalité du terrain.

Cephe

Terme turc : Cephe

Équivalent français :

Façade / Orientation

Définition

En Turquie, le mot **Cephe** désigne souvent l'orientation d'un appartement.

On parle par exemple de :

- Güney Cephe (orientation sud)
- Kuzey Cephe (orientation nord)
- Doğu Cephe (est)
- Batı Cephe (ouest)

Pourquoi est-ce important ?

L'orientation influence :

- l'ensoleillement ;
- la luminosité ;
- la température intérieure ;
- le confort de vie.

Conseil West-Invest

Dans les régions méditerranéennes, l'orientation est un critère très important.

À retenir

Deux appartements identiques peuvent avoir une valeur différente selon leur orientation.

Cephe Açık

Terme turc : Cephe Açık

Équivalent français :

Vue dégagée

Définition

Cette expression signifie que le logement bénéficie d'une vue ouverte, sans immeuble situé juste en face.

Pourquoi est-ce important ?

Une vue dégagée apporte :

- davantage de lumière ;
- une meilleure ventilation ;
- une sensation d'espace.

Elle peut également augmenter la valeur du bien.

À retenir

Une belle vue constitue souvent un véritable atout patrimonial.

Çevre Düzeni

Terme turc : Çevre Düzeni

Équivalent français :

Aménagement de l'environnement

Définition

Cette expression désigne l'organisation générale du quartier :

- voirie ;
- espaces verts ;
- accès ;
- équipements publics ;
- environnement urbain.

Pourquoi est-ce important ?

La qualité de l'environnement influence directement la qualité de vie et le potentiel de valorisation d'un bien.

Conseil West-Invest

Ne visitez pas uniquement l'appartement. Découvrez également son quartier.

Çatı Dupleksi

Terme turc : Çatı Dupleksi

Équivalent français :
Duplex sous toiture

Définition

Appartement réparti sur deux niveaux, dont le dernier est situé sous le toit de l'immeuble.

Très fréquent en Turquie.

Il offre souvent :

- une grande terrasse ;
- une vue panoramique ;
- davantage d'intimité.

Pourquoi est-ce important ?

Les duplex sont très recherchés dans certaines villes côtières.

À retenir

Ils séduisent les familles et les acquéreurs recherchant de grands espaces.

Çek

Terme turc : Çek

Équivalent français :
Chèque

Définition

Le mot **Çek** signifie « chèque ».

Dans les transactions immobilières importantes, les paiements sont aujourd'hui le plus souvent réalisés par virement bancaire sécurisé.

Pourquoi est-ce important ?

Il est utile de connaître ce terme, même si son utilisation reste limitée dans les ventes immobilières.

À retenir

Les virements bancaires sont généralement privilégiés pour garantir la traçabilité des paiements.

Çevre

Terme turc : Çevre

Équivalent français :
Environnement

Définition

Le terme **Çevre** désigne tout ce qui entoure un bien immobilier :

- voisinage ;
- commerces ;
- écoles ;
- transports ;
- espaces verts ;
- ambiance du quartier.

Pourquoi est-ce important ?

Un appartement peut être excellent, mais si son environnement ne correspond pas à vos attentes, votre satisfaction sera limitée.

Conseil West-Invest

Prenez toujours le temps de découvrir le quartier à pied.

À retenir

On peut rénover un appartement. On ne peut pas changer son environnement.

À retenir – Lettre C

La lettre **C** regroupe plusieurs notions essentielles liées au **cadastre**, à la **construction**, à l'**orientation du logement** et à son **environnement**.

Ces termes sont très fréquemment utilisés dans les annonces immobilières, les documents officiels et les échanges avec les professionnels. Les comprendre vous permettra d'évaluer un bien de manière plus objective et de poser les bonnes questions avant toute décision.

D

Daire

Terme turc : Daire

Équivalent français :
Appartement

Définition

Le mot **Daire** désigne un appartement situé dans un immeuble collectif.

En Turquie, ce terme est utilisé quotidiennement dans les annonces immobilières, les contrats et les échanges avec les agences.

Selon les résidences, un appartement peut comprendre :

- un balcon ou une terrasse ;
- une cave ou un débarras ;
- une place de parking ;
- un accès aux équipements communs (piscine, salle de sport, jardin, etc.).

Pourquoi est-ce important ?

Le mot *Daire* apparaît dans pratiquement toutes les annonces immobilières.

Conseil West-Invest

Ne vous intéressez pas uniquement à la surface de l'appartement. Vérifiez également les prestations de l'immeuble et de la résidence.

À retenir

En Turquie, « Daire » signifie simplement « appartement ».

DASK

Terme turc : DASK

Équivalent français :
Assurance obligatoire contre les risques sismiques

Définition

Le **DASK** (*Doğal Afet Sigortaları Kurumu*) est une assurance obligatoire couvrant principalement les dommages causés par les tremblements de terre.

Elle a été instaurée afin de renforcer la protection des propriétaires face aux risques naturels.

Pourquoi est-ce important ?

Dans la plupart des cas, un bien immobilier doit disposer d'un DASK valide pour accomplir certaines démarches administratives, comme les abonnements à certains services publics ou certaines formalités liées à la propriété.

Conseil West-Invest

Demandez toujours si le DASK est en cours de validité avant la signature.

À retenir

Le DASK est l'une des particularités les plus importantes du marché immobilier turc.

Depozito

Terme turc : Depozito

Équivalent français :

Dépôt de garantie

Définition

Le **Depozito** est une somme versée à titre de garantie.

Dans le domaine immobilier, il est principalement utilisé lors de la location d'un logement.

Il permet de couvrir d'éventuels dommages ou impayés, selon les conditions prévues au contrat.

Pourquoi est-ce important ?

Il ne doit pas être confondu avec un acompte versé lors d'un achat immobilier.

Conseil West-Invest

Avant de verser un dépôt, assurez-vous que les conditions de restitution sont clairement définies.

À retenir

Le dépôt de garantie concerne principalement les locations.

Deprem

Terme turc : Deprem

Équivalent français :
Tremblement de terre

Définition

La Turquie est située dans une région où l'activité sismique est une réalité géologique.

Les normes de construction ont considérablement évolué afin d'améliorer la résistance des bâtiments.

Pourquoi est-ce important ?

Lors d'un achat immobilier, il est conseillé de s'informer sur :

- l'année de construction ;
- les normes appliquées ;
- les éventuelles rénovations structurelles.

Conseil West-Invest

Ne vous contentez jamais d'une simple affirmation. Demandez des informations précises sur le bâtiment.

À retenir

Le risque sismique fait partie des critères à prendre en compte lors d'un achat en Turquie.

Deprem Yönetmeliği

Terme turc : Deprem Yönetmeliği

Équivalent français :
Réglementation parasismique

Définition

La **Deprem Yönetmeliği** regroupe les règles techniques imposées aux constructions afin d'améliorer leur résistance aux séismes.

Ces normes évoluent régulièrement en fonction des connaissances scientifiques.

Pourquoi est-ce important ?

Les bâtiments récents sont généralement conçus selon des exigences techniques plus modernes.

Conseil West-Invest

N'hésitez pas à demander à quelle réglementation le bâtiment est conforme.

À retenir

L'année de construction permet souvent de situer le cadre réglementaire applicable.

Döviz

Terme turc : Döviz

Équivalent français :

Devise étrangère

Définition

Le mot **Döviz** désigne les monnaies étrangères, telles que :

- l'euro (€) ;
- le dollar américain (USD) ;
- la livre sterling (GBP).

Dans certaines transactions immobilières, le prix peut être exprimé en devise étrangère ou en livre turque.

Pourquoi est-ce important ?

Les fluctuations des taux de change peuvent influencer le coût final d'un investissement.

Conseil West-Invest

Suivez l'évolution du taux de change avant de réaliser un virement important.

À retenir

Le taux de change fait partie intégrante du budget d'un acquéreur étranger.

Döviz Kuru

Terme turc : Döviz Kuru

Équivalent français :

Taux de change

Définition

Le **Döviz Kuru** correspond à la valeur d'une monnaie par rapport à une autre.

Il évolue quotidiennement selon les marchés financiers.

Pourquoi est-ce important ?

Une variation du taux de change peut modifier le coût réel de votre investissement.

Conseil West-Invest

Prévoyez toujours une petite marge de sécurité dans votre budget pour tenir compte d'éventuelles fluctuations.

À retenir

Le taux de change peut avoir un impact significatif sur le prix payé en euros.

Dükkan

Terme turc : Dükkan

Équivalent français :

Local commercial / Boutique

Définition

Le **Dükkan** est un local destiné à une activité commerciale.

Il peut être utilisé comme :

- magasin ;
- bureau ;
- restaurant ;
- café ;
- commerce de proximité.

Pourquoi est-ce important ?

Les locaux commerciaux répondent à des règles et à des usages différents de ceux des logements résidentiels.

Conseil West-Invest

Si vous envisagez un investissement commercial, renseignez-vous sur l'activité autorisée dans le local.

À retenir

Un local commercial ne suit pas toujours les mêmes règles qu'un logement.

À retenir – Lettre D

La lettre **D** rassemble plusieurs notions fondamentales pour tout acheteur étranger : l'appartement (*Daire*), la protection contre les risques naturels (*DASK*), les séismes (*Deprem*), les devises (*Döviz*) et les aspects financiers liés aux transactions.

Ces termes sont omniprésents dans les échanges avec les professionnels et dans les documents administratifs.

E

Emlak

Terme turc : Emlak

Équivalent français :
Immobilier

Définition

Le mot **Emlak** désigne l'ensemble du secteur immobilier.

Il englobe notamment :

- les appartements ;
- les villas ;

- les terrains ;
- les locaux commerciaux ;
- les immeubles.

En Turquie, vous rencontrerez souvent des expressions telles que :

- *Emlak Ofisi* (Agence immobilière)
- *Emlak Piyasası* (Marché immobilier)
- *Emlak Danışmanı* (Conseiller immobilier)

Pourquoi est-ce important ?

Ce terme est omniprésent dans les annonces, les enseignes d'agences et les médias spécialisés.

À retenir

“Emlak” signifie tout simplement “immobilier”.

Emlakçı

Terme turc : Emlakçı

Équivalent français :
Agent immobilier

Définition

L'Emlakçı est le professionnel qui accompagne les acheteurs et les vendeurs dans leurs transactions immobilières.

Ses missions peuvent comprendre :

- la recherche de biens ;
- les visites ;
- la négociation ;
- le suivi administratif ;
- la coordination avec les différentes parties.

Pourquoi est-ce important ?

L'expérience et la connaissance du marché local d'un bon agent immobilier peuvent faciliter considérablement votre projet.

Conseil West-Invest

Choisissez un professionnel qui prend le temps d'expliquer les démarches plutôt que de chercher uniquement à conclure rapidement une vente.

À retenir

Un bon agent immobilier est avant tout un conseiller.

Emlak Danışmanı

Terme turc : Emlak Danışmanı

Équivalent français :
Conseiller immobilier

Définition

Contrairement à l'image traditionnelle de "vendeur", un **Emlak Danışmanı** accompagne son client dans toutes les étapes de son projet immobilier.

Il peut intervenir pour :

- analyser les besoins ;
- sélectionner les biens adaptés ;
- expliquer les procédures ;
- assister après l'achat.

Pourquoi est-ce important ?

Le choix d'un conseiller compétent réduit les risques d'erreur et facilite les démarches.

À retenir

Le rôle du conseiller dépasse largement la simple présentation d'un appartement.

Emlak Vergisi

Terme turc : Emlak Vergisi

Équivalent français :
Taxe foncière

Définition

L'**Emlak Vergisi** est l'impôt local payé par les propriétaires de biens immobiliers.

Son montant dépend notamment :

- de la nature du bien ;
- de sa localisation ;
- de sa valeur fiscale.

Pourquoi est-ce important ?

Cette taxe fait partie des dépenses annuelles à prévoir lorsqu'on devient propriétaire.

Conseil West-Invest

Avant d'acheter, renseignez-vous sur le montant annuel de cette taxe.

À retenir

Comme dans de nombreux pays, être propriétaire implique certaines obligations fiscales.

Ekspertiz

Terme turc : Ekspertiz

Équivalent français :
Expertise immobilière

Définition

L'**Ekspertiz** est une évaluation professionnelle de la valeur d'un bien immobilier.

Elle est réalisée par un expert qualifié qui tient compte notamment :

- de la localisation ;
- de la superficie ;
- de l'état général ;
- des caractéristiques du bien ;
- du marché local.

Pourquoi est-ce important ?

Une expertise permet de disposer d'une estimation objective de la valeur d'un bien.

Conseil West-Invest

Une expertise indépendante constitue toujours une aide précieuse avant une acquisition importante.

À retenir

Le prix demandé par le vendeur ne correspond pas toujours à la valeur estimée du bien.

Elektrik Aboneliği

Terme turc : Elektrik Aboneliği

Équivalent français :
Abonnement à l'électricité

Définition

Après l'acquisition d'un logement, le nouveau propriétaire doit généralement mettre à son nom les différents abonnements aux services publics.

L'électricité fait partie des principales démarches à effectuer.

Pourquoi est-ce important ?

Ces formalités sont nécessaires pour pouvoir occuper le logement dans de bonnes conditions.

À retenir

Le changement de propriétaire implique souvent le transfert des abonnements.

Enerji Kimlik Belgesi (EKB)

Terme turc : Enerji Kimlik Belgesi

Équivalent français :
Certificat de performance énergétique

Définition

Ce document renseigne sur les performances énergétiques d'un bâtiment.

Il prend notamment en compte :

- l'isolation ;
- le chauffage ;

- la consommation énergétique ;
- l'efficacité globale du bâtiment.

Pourquoi est-ce important ?

Un bâtiment bien classé peut offrir un meilleur confort et permettre de réduire les dépenses énergétiques.

Conseil West-Invest

N'hésitez pas à demander si le bâtiment dispose de son certificat énergétique.

À retenir

La performance énergétique devient un critère de plus en plus important dans le choix d'un logement.

Ev

Terme turc : Ev

Équivalent français :

Maison / Logement

Définition

Le mot **Ev** signifie simplement “maison” ou “habitation”.

Il est très utilisé dans le langage courant et dans les annonces immobilières.

Selon le contexte, il peut désigner :

- une maison individuelle ;
- un appartement ;
- un logement de manière générale.

Pourquoi est-ce important ?

Vous entendrez très souvent ce mot lors de vos recherches immobilières.

À retenir

Le contexte permet de comprendre s'il s'agit d'une maison ou d'un logement au sens général.

Ev Sahibi

Terme turc : Ev Sahibi

Équivalent français :
Propriétaire

Définition

L'**Ev Sahibi** est la personne qui possède légalement un logement.

Dans le cadre d'une location, il s'agit du bailleur.

Dans le cadre d'une vente, il s'agit du vendeur du bien.

Pourquoi est-ce important ?

Identifier clairement le propriétaire fait partie des vérifications essentielles avant toute transaction.

À retenir

L'Ev Sahibi est le titulaire du droit de propriété.

À retenir – Lettre E

La lettre **E** regroupe les notions essentielles liées au **marché immobilier**, aux **professionnels**, aux **obligations fiscales**, aux **expertises** et aux **services indispensables** après l'achat.

Ces termes figurent parmi les plus fréquemment rencontrés par un acquéreur étranger en Turquie.

F

Faiz

Terme turc : Faiz

Équivalent français :
Taux d'intérêt

Définition

Le **Faiz** correspond au taux d'intérêt appliqué à un prêt bancaire ou à un financement.

Dans le domaine immobilier, il est principalement utilisé pour les crédits immobiliers proposés par les banques.

Pourquoi est-ce important ?

Le taux d'intérêt influence directement le coût total d'un crédit et le montant des mensualités.

Conseil West-Invest

Avant de solliciter un prêt, comparez les offres de plusieurs banques et analysez le coût total du financement, et pas uniquement le taux affiché.

À retenir

Même une faible variation du taux d'intérêt peut avoir un impact important sur le coût final d'un crédit.

Fatura

Terme turc : Fatura

Équivalent français :

Facture

Définition

Le mot **Fatura** désigne une facture.

Après l'achat d'un bien, vous recevrez régulièrement des factures concernant :

- l'électricité ;
- l'eau ;
- le gaz ;
- Internet ;
- les charges de copropriété.

Pourquoi est-ce important ?

Les factures permettent de prouver le paiement des différents services et doivent être conservées.

Conseil West-Invest

Conservez vos factures, notamment lors de votre installation ou en cas de revente du bien.

À retenir

Les factures font partie de la gestion normale d'un logement.

Ferdi Tapu

Terme turc : Ferdi Tapu

Équivalent français :

Titre de propriété individuel

Définition

Le **Ferdi Tapu** est un titre de propriété établi pour un logement déterminé.

Il identifie précisément le propriétaire et le bien concerné.

Pourquoi est-ce important ?

Il confirme que le logement possède un titre de propriété individuel et non une simple quote-part sur un terrain.

Conseil West-Invest

Lors de votre achat, demandez toujours quel type de Tapu est délivré pour le bien.

À retenir

Le Ferdi Tapu apporte une identification claire de votre propriété.

Fon de réserve

Terme turc : Demirbaş Fonu (ou selon les résidences : Yedek Akçe)

Équivalent français :

Fonds de réserve de la copropriété

Définition

Certaines résidences constituent un fonds destiné à financer les gros travaux futurs :

- rénovation des façades ;

- remplacement des ascenseurs ;
- réfection de la toiture ;
- modernisation des équipements communs.

Pourquoi est-ce important ?

L'existence d'un fonds de réserve témoigne souvent d'une gestion prévoyante de la copropriété.

Conseil West-Invest

N'hésitez pas à demander si la résidence dispose d'un fonds de réserve et comment il est utilisé.

À retenir

Une copropriété bien gérée anticipe les dépenses importantes.

Façade (Cephe)

Terme turc : Cephe

Équivalent français :

Façade / Orientation

Définition

Dans les annonces immobilières, le mot **Cephe** désigne souvent l'exposition d'un appartement.

Une orientation sud (*Güney Cephe*) est généralement recherchée pour sa luminosité, tandis qu'une orientation nord (*Kuzey Cephe*) peut offrir une meilleure fraîcheur en été dans certaines régions.

Pourquoi est-ce important ?

L'orientation influence le confort thermique, l'ensoleillement et parfois la valeur du bien.

Conseil West-Invest

Demandez toujours l'orientation réelle du logement, surtout si vous envisagez d'y vivre toute l'année.

À retenir

Une bonne orientation améliore le confort sans aucun coût supplémentaire.

À retenir – Lettre F

Les termes commençant par **F** concernent principalement le **financement**, les **documents liés à la propriété** et la **gestion d'un logement**.

Même s'ils sont moins nombreux, ils jouent un rôle important dans la préparation d'un achat immobilier.

G

Gayrimenkul

Terme turc : Gayrimenkul

Équivalent français :
Bien immobilier

Définition

Le mot **Gayrimenkul** désigne tout bien immobilier, c'est-à-dire un bien qui ne peut pas être déplacé.

Il peut s'agir notamment :

- d'un appartement ;
- d'une villa ;
- d'un terrain ;
- d'un immeuble ;
- d'un local commercial.

Ce terme est très utilisé dans les contrats, les documents administratifs et les textes juridiques.

Pourquoi est-ce important ?

Vous retrouverez très souvent ce mot dans les actes officiels.

Conseil West-Invest

Ne soyez pas surpris si un contrat parle de **Gayrimenkul** plutôt que de **Daire** ou **Ev** : il s'agit simplement du terme juridique désignant un bien immobilier.

À retenir

Gayrimenkul est le terme juridique le plus courant pour désigner un bien immobilier.

Gayrimenkul Danışmanı

Terme turc : Gayrimenkul Danışmanı

Équivalent français :
Conseiller en immobilier

Définition

Le **Gayrimenkul Danışmanı** accompagne les particuliers et les investisseurs dans leurs projets immobiliers.

Ses missions peuvent comprendre :

- l'analyse des besoins ;
- la recherche de biens ;
- les visites ;
- la négociation ;
- le suivi administratif ;
- l'accompagnement après la vente.

Pourquoi est-ce important ?

Un bon conseiller connaît parfaitement son secteur et peut faire gagner un temps précieux à l'acheteur.

Conseil West-Invest

Privilégiez un conseiller qui explique le marché et les démarches plutôt qu'un professionnel qui cherche uniquement à vendre rapidement.

À retenir

Le rôle d'un conseiller est d'accompagner son client avant, pendant et après l'achat.

Gayrimenkul Değerleme

Terme turc : Gayrimenkul Değerleme

Équivalent français :
Évaluation immobilière

Définition

Il s'agit de l'estimation de la valeur d'un bien immobilier réalisée selon différents critères :

- emplacement ;
- superficie ;
- état général ;
- qualité de construction ;
- situation du marché.

Cette évaluation peut être réalisée par un expert agréé.

Pourquoi est-ce important ?

Elle permet d'obtenir une estimation aussi objective que possible de la valeur du bien.

À retenir

L'évaluation immobilière constitue un outil d'aide à la décision.

Gaz Aboneliği

Terme turc : Gaz Aboneliği

Équivalent français :
Abonnement au gaz naturel

Définition

Après l'achat d'un logement raccordé au gaz naturel, le nouveau propriétaire doit généralement transférer ou ouvrir un abonnement à son nom.

Pourquoi est-ce important ?

Cette démarche fait partie des formalités habituelles après une acquisition.

Conseil West-Invest

Préparez les documents nécessaires avant votre installation afin de faciliter les démarches.

À retenir

Comme pour l'électricité ou l'eau, l'abonnement doit généralement être mis au nom du nouveau propriétaire.

Gelir Vergisi

Terme turc : Gelir Vergisi

Équivalent français :

Impôt sur le revenu

Définition

Le **Gelir Vergisi** est l'impôt portant sur certains revenus.

Dans le domaine immobilier, il peut notamment concerner des revenus issus de la location d'un bien.

Pourquoi est-ce important ?

Les obligations fiscales dépendent de la situation personnelle du propriétaire et de la nature des revenus perçus.

Conseil West-Invest

En cas de revenus locatifs, renseignez-vous auprès d'un professionnel sur les règles fiscales applicables.

À retenir

La fiscalité immobilière varie selon chaque situation.

Göç İdaresi

Terme turc : Göç İdaresi

Équivalent français :

Direction de la gestion des migrations

Définition

Le **Göç İdaresi** est l'administration chargée des questions relatives au séjour des étrangers en Turquie.

Elle traite notamment les demandes de permis de séjour.

Pourquoi est-ce important ?

Certains acquéreurs souhaitent vivre plusieurs mois par an en Turquie.

Ils seront alors amenés à effectuer certaines démarches auprès de cette administration.

Conseil West-Invest

Les règles relatives au séjour pouvant évoluer, consultez toujours les informations officielles avant d'entreprendre vos démarches.

À retenir

Acheter un bien immobilier ne signifie pas automatiquement obtenir un droit de résidence.

Güvenlik

Terme turc : Güvenlik

Équivalent français :
Sécurité

Définition

Dans les annonces immobilières, le terme **Güvenlik** indique généralement qu'une résidence dispose d'un système de sécurité.

Il peut s'agir :

- d'un gardien ;
- d'un contrôle d'accès ;
- d'une vidéosurveillance ;
- d'un service de sécurité présent sur place.

Pourquoi est-ce important ?

La sécurité est un critère recherché, en particulier dans les résidences modernes.

Conseil West-Invest

Demandez quels services sont réellement inclus et s'ils influencent le montant des charges de copropriété.

À retenir

Une résidence sécurisée peut offrir davantage de confort, mais entraîne souvent des charges plus élevées.

Giriş Katı

Terme turc : Giriş Katı

Équivalent français :
Rez-de-chaussée

Définition

Le **Giriş Katı** correspond au niveau situé à l'entrée de l'immeuble.

Selon les résidences, il peut être légèrement surélevé par rapport au niveau de la rue.

Pourquoi est-ce important ?

Le rez-de-chaussée peut présenter des avantages (accessibilité) ou des inconvénients (moins d'intimité) selon les attentes de l'acquéreur.

Conseil West-Invest

Visitez toujours le logement pour apprécier sa luminosité, son niveau sonore et son intimité.

À retenir

Le rez-de-chaussée ne convient pas aux mêmes profils d'acheteurs que les étages élevés.

À retenir – Lettre G

Les termes de la lettre **G** concernent principalement le **marché immobilier**, les **professionnels**, la **fiscalité**, les **démarches administratives** et certains critères importants lors du choix d'un logement.

Ces mots figurent fréquemment dans les annonces, les contrats et les échanges avec les agences immobilières.

H

Haciz

Terme turc : Haciz

Équivalent français :
Saisie

Définition

Le **Haciz** est une mesure juridique permettant à un créancier de faire saisir un bien afin de garantir le paiement d'une dette.

Cette information peut apparaître dans les registres officiels.

Pourquoi est-ce important ?

Avant d'acheter un bien immobilier, il est essentiel de vérifier qu'aucune saisie ne le concerne.

Conseil West-Invest

Demandez toujours qu'une vérification de la situation juridique du bien soit effectuée avant la signature.

À retenir

Un bien faisant l'objet d'une saisie nécessite une attention particulière avant toute acquisition.

Harç

Terme turc : Harç

Équivalent français :
Droits administratifs / Frais officiels

Définition

Le **Harç** correspond aux frais perçus par l'administration pour certaines démarches officielles.

Dans une transaction immobilière, plusieurs droits administratifs peuvent être exigés.

Pourquoi est-ce important ?

Ces frais font partie du coût global d'un achat immobilier.

Conseil West-Invest

Demandez toujours quels frais administratifs sont inclus dans votre budget prévisionnel.

À retenir

Le prix du logement ne représente jamais le coût total de l'acquisition.

Hisseli Tapu

Terme turc : Hisseli Tapu

Équivalent français :

Titre de propriété en indivision

Définition

Le **Hisseli Tapu** indique que plusieurs personnes sont copropriétaires d'un même bien ou d'un même terrain.

Chaque propriétaire détient une quote-part, sans qu'une partie précise du bien lui soit attribuée matériellement.

Pourquoi est-ce important ?

Cette situation peut rendre certaines décisions plus complexes, notamment en cas de vente ou de partage.

Conseil West-Invest

Avant d'acheter un bien en indivision, assurez-vous de bien comprendre les droits attachés à chaque quote-part.

À retenir

Le Hisseli Tapu est différent d'un titre de propriété individuel (*Ferdi Tapu*).

Hissedar

Terme turc : Hissedar

Équivalent français :

Co-indivisaire / Copropriétaire

Définition

Le **Hissedar** est une personne qui possède une quote-part d'un bien immobilier avec une ou plusieurs autres personnes.

Chaque co-indivisaire dispose de droits sur l'ensemble du bien selon sa part.

Pourquoi est-ce important ?

Lors d'une vente, l'accord des différents copropriétaires peut être nécessaire selon les circonstances.

À retenir

Le nombre de copropriétaires influence parfois les procédures administratives.

Havale

Terme turc : Havale

Équivalent français :

Virement bancaire national

Définition

Le **Havale** est un transfert d'argent effectué entre deux comptes ouverts dans des banques situées en Turquie.

Il est fréquemment utilisé pour régler certaines dépenses liées à un achat immobilier.

Pourquoi est-ce important ?

Le paiement par virement permet d'assurer une meilleure traçabilité des opérations.

Conseil West-Invest

Conservez toujours les justificatifs de vos virements.

À retenir

Le Havale concerne les virements effectués à l'intérieur du système bancaire turc.

Hesap Numarasi

Terme turc : Hesap Numarasi

Équivalent français :

Numéro de compte bancaire

Définition

Le **Hesap Numarasi** est le numéro identifiant un compte bancaire.

Il est utilisé pour recevoir ou effectuer des paiements.

Pourquoi est-ce important ?

Vous aurez besoin de vos coordonnées bancaires pour régler différents frais liés à votre acquisition.

À retenir

Vérifiez toujours les coordonnées bancaires avant d'effectuer un paiement.

Home Office

Terme turc : Home Office

Équivalent français :

Logement autorisé pour une activité professionnelle à domicile

Définition

En Turquie, certaines annonces mentionnent qu'un logement est adapté à un usage de type **Home Office**.

Cela signifie qu'il peut convenir à certaines activités professionnelles, sous réserve de la réglementation applicable.

Pourquoi est-ce important ?

Ce critère peut intéresser les entrepreneurs, les professions libérales ou les personnes travaillant à distance.

Conseil West-Invest

Vérifiez toujours les règles de la copropriété et les dispositions légales avant d'exercer une activité professionnelle dans un logement.

À retenir

Tous les appartements ne peuvent pas être utilisés comme bureaux.

À retenir – Lettre H

Les termes commençant par **H** concernent principalement la **situation juridique d'un bien**, les **frais administratifs**, les **paiements** et les **formes de propriété**.

Ils sont particulièrement importants au moment des vérifications précédant la signature de l'acte de vente.

I

İmar

Terme turc : İmar

Équivalent français :
Urbanisme

Définition

Le mot **İmar** désigne l'ensemble des règles d'urbanisme qui déterminent la manière dont un terrain peut être utilisé.

Ces règles précisent notamment :

- si le terrain est constructible ;
- quel type de bâtiment peut être construit ;
- la hauteur maximale autorisée ;
- le nombre d'étages ;
- la densité de construction.

Pourquoi est-ce important ?

Deux terrains voisins peuvent avoir une valeur très différente selon leur statut urbanistique.

Conseil West-Invest

Avant d'acheter un terrain, demandez toujours son **İmar Durumu** (situation urbanistique).

À retenir

Le droit de construire dépend toujours des règles d'urbanisme.

İmar Durumu

Terme turc : İmar Durumu

Équivalent français :

Certificat d'urbanisme / Situation urbanistique

Définition

L'**İmar Durumu** est un document délivré par la municipalité qui indique les possibilités de construction sur un terrain.

Il précise notamment :

- si le terrain est constructible ;
- le coefficient de construction ;
- la hauteur autorisée ;
- les règles applicables.

Pourquoi est-ce important ?

Ce document est indispensable avant tout projet de construction.

Conseil West-Invest

Ne vous contentez jamais d'une information verbale. Demandez toujours le document officiel.

À retenir

L'**İmar Durumu** détermine le potentiel réel d'un terrain.

İpotek

Terme turc : İpotek

Équivalent français :

Hypothèque

Définition

L'**İpotek** est une garantie inscrite sur un bien immobilier, généralement au profit d'une banque ou d'un créancier.

Elle reste enregistrée jusqu'au remboursement complet de la dette ou jusqu'à sa mainlevée.

Pourquoi est-ce important ?

Avant l'achat, il est indispensable de vérifier si une hypothèque grève le bien.

Conseil West-Invest

Demandez un extrait récent du registre foncier afin de vérifier l'absence d'hypothèque ou d'autres charges.

À retenir

Un bien peut être vendu avec une hypothèque existante si celle-ci n'est pas levée. Cette situation doit être clarifiée avant toute signature.

İskân

Terme turc : İskân

Équivalent français :

Permis d'habiter (*Certificat de conformité*)

Définition

L'**İskân** est le document officiel attestant qu'un bâtiment a été construit conformément au permis de construire et qu'il peut être légalement occupé.

Il confirme notamment que :

- les travaux sont achevés ;
- les normes administratives ont été respectées ;
- les réseaux (eau, électricité, etc.) peuvent être raccordés de manière définitive.

Pourquoi est-ce important ?

L'**İskân** est l'un des documents les plus importants lors de l'achat d'un bien neuf ou récent.

Son absence peut entraîner des difficultés administratives ou techniques.

Conseil West-Invest

Demandez systématiquement si le bâtiment possède son **İskân** avant toute décision d'achat.

À retenir

En Turquie, un immeuble terminé ne possède pas automatiquement son **İskân**.

İnşaat Ruhsatı

Terme turc : İnşaat Ruhsatı

Équivalent français :
Permis de construire

Définition

L'**İnşaat Ruhsatı** est l'autorisation délivrée par la municipalité permettant de commencer les travaux de construction.

Elle précise les caractéristiques principales du projet autorisé.

Pourquoi est-ce important ?

Toute construction doit être réalisée conformément au permis délivré.

Conseil West-Invest

Pour un projet neuf, demandez toujours si le permis de construire a été régulièrement obtenu.

À retenir

Le permis de construire autorise les travaux ; l'İskân autorise l'occupation du bâtiment.

İnşaat Firması

Terme turc : İnşaat Firması

Équivalent français :
Entreprise de construction

Définition

L'**İnşaat Firması** est la société chargée de construire un immeuble ou un ensemble immobilier.

Sa réputation, son expérience et la qualité de ses réalisations sont des critères importants pour les acquéreurs.

Pourquoi est-ce important ?

Le choix du constructeur influence directement la qualité du bâtiment.

Conseil West-Invest

Renseignez-vous sur les réalisations précédentes du constructeur avant d'acheter un logement neuf.

À retenir

Un constructeur expérimenté constitue souvent un gage de qualité et de sérieux.

İkamet İzni

Terme turc : İkamet İzni

Équivalent français :

Permis de séjour

Définition

L'**İkamet İzni** est l'autorisation permettant à un étranger de résider légalement en Turquie pendant une certaine durée.

Les conditions d'obtention sont fixées par la législation turque et peuvent évoluer.

Pourquoi est-ce important ?

De nombreux acheteurs étrangers souhaitent également séjourner plusieurs mois par an en Turquie.

Conseil West-Invest

Consultez toujours les informations officielles concernant les conditions de délivrance d'un permis de séjour.

À retenir

L'achat d'un bien immobilier ne garantit pas automatiquement l'obtention d'un permis de séjour.

À retenir – Lettre I

La lettre **I** rassemble les notions essentielles liées à l'**urbanisme**, aux **autorisations administratives**, à la **construction** et au **droit de séjour**.

Ces documents et procédures jouent un rôle central dans la sécurité juridique d'un achat immobilier en Turquie.

J

Jeneratör

Terme turc : Jeneratör

Équivalent français :
Générateur électrique

Définition

Dans de nombreuses résidences modernes en Turquie, un **Jeneratör** est installé afin d'assurer l'alimentation électrique des parties communes, voire des appartements, en cas de coupure de courant.

Selon les résidences, il peut alimenter :

- les ascenseurs ;
- l'éclairage des parties communes ;
- les systèmes de sécurité ;
- les pompes à eau ;
- certains équipements des logements.

Pourquoi est-ce important ?

Dans certaines régions, la présence d'un générateur constitue un véritable confort et un critère de qualité de la résidence.

Conseil West-Invest

Demandez quels équipements sont effectivement alimentés par le générateur et si son entretien est régulièrement assuré.

À retenir

La présence d'un générateur est souvent un signe d'une résidence bien équipée.

Jeothermal Isıtma

Terme turc : Jeothermal Isıtma

Équivalent français :
Chauffage géothermique

Définition

Dans certaines villes de Turquie, notamment dans les régions disposant de ressources géothermiques, certains immeubles sont raccordés à un réseau de chauffage géothermique.

Ce système utilise la chaleur naturelle du sous-sol pour chauffer les logements.

Pourquoi est-ce important ?

Le chauffage géothermique peut offrir :

- une consommation énergétique plus stable ;
- un bon confort thermique ;
- des coûts de chauffage parfois plus compétitifs.

Conseil West-Invest

Si le bien est équipé d'un chauffage géothermique, renseignez-vous sur les frais de fonctionnement et les modalités de gestion du réseau.

À retenir

Le chauffage géothermique reste limité à certaines régions, mais constitue un atout lorsqu'il est disponible.

À retenir – Lettre J

La lettre **J** comporte peu de termes spécifiques à l'immobilier turc.

Cependant, **Jeneratör** figure très fréquemment dans les annonces de résidences récentes et constitue un équipement apprécié par de nombreux acquéreurs.

K

Kadastro

Terme turc : Kadastro

Équivalent français :
Cadaastre

Définition

Le **Kadaastro** est le registre officiel qui identifie les terrains et les biens immobiliers en Turquie.

Il permet notamment de déterminer :

- les limites d'un terrain ;
- sa superficie ;
- son numéro d'Ada et de Parsel ;
- son emplacement exact.

Le système cadastral constitue la base de toutes les transactions immobilières.

Pourquoi est-ce important ?

Sans une identification cadastrale précise, il est impossible de garantir avec certitude quel bien est vendu.

Conseil West-Invest

Demandez toujours les références cadastrales complètes avant toute signature.

À retenir

Le cadastre constitue la carte d'identité officielle d'un terrain.

Kat İrtifakı

Terme turc : Kat İrtifakı

Équivalent français :

Servitude de copropriété en construction (*Titre provisoire de copropriété*)

Définition

Le **Kat İrtifakı** est un statut juridique utilisé lorsqu'un immeuble est autorisé à être construit mais n'a pas encore obtenu son **İskân**.

Chaque futur appartement est déjà identifié juridiquement.

Cependant, l'immeuble n'est pas encore définitivement enregistré comme bâtiment achevé.

Pourquoi est-ce important ?

De nombreux logements neufs sont vendus sous ce statut.

Après l'obtention de l'İskân, il est généralement transformé en **Kat Mülkiyeti**.

Conseil West-Invest

Demandez toujours si le logement possède encore un **Kat İrtifakı** ou s'il bénéficie déjà du **Kat Mülkiyeti**.

À retenir

Le **Kat İrtifakı** concerne les immeubles dont la copropriété définitive n'est pas encore établie.

Kat Mülkiyeti

Terme turc : Kat Mülkiyeti

Équivalent français :
Pleine copropriété

Définition

Le **Kat Mülkiyeti** est le statut juridique définitif d'un appartement.

Il signifie que :

- le bâtiment est achevé ;
- les autorisations nécessaires ont été obtenues ;
- chaque logement possède son titre de propriété définitif.

Pourquoi est-ce important ?

Il s'agit du statut le plus sécurisé pour un appartement.

Conseil West-Invest

Lorsque cela est possible, privilégiez un bien bénéficiant déjà du **Kat Mülkiyeti**.

À retenir

Le **Kat Mülkiyeti** représente la forme définitive du droit de propriété d'un appartement.

Kat Karşılığı

Terme turc : Kat Karşılığı

Équivalent français :

Construction en échange d'une part du projet

Définition

Le **Kat Karşılığı** est un mode de réalisation très répandu en Turquie.

Le propriétaire d'un terrain confie la construction à un promoteur.

En échange, celui-ci lui remet une partie des appartements construits au lieu de payer le terrain en argent.

Pourquoi est-ce important ?

De nombreux programmes immobiliers récents ont été réalisés selon ce modèle.

Conseil West-Invest

Si vous achetez dans un programme neuf, demandez si le projet résulte d'un contrat de **Kat Karşılığı** et si toutes les obligations entre les parties ont été réglées.

À retenir

Le **Kat Karşılığı** est une pratique courante du secteur immobilier turc.

Kat Planı

Terme turc : Kat Planı

Équivalent français :

Plan d'étage

Définition

Le **Kat Planı** représente la disposition des appartements sur un étage.

Il indique notamment :

- la position du logement ;
- les parties communes ;
- les escaliers ;
- les ascenseurs.

Pourquoi est-ce important ?

Le plan permet de vérifier que l'appartement correspond bien aux documents officiels.

Conseil West-Invest

Comparez toujours le plan officiel avec la réalité lors de la visite.

À retenir

Le plan d'étage fait partie des documents utiles lors d'un achat.

Konut

Terme turc : Konut

Équivalent français :
Logement résidentiel

Définition

Le mot **Konut** désigne un bien destiné à l'habitation.

Il peut s'agir :

- d'un appartement ;
- d'une maison ;
- d'une villa.

Il s'oppose aux biens destinés à un usage commercial ou industriel.

Pourquoi est-ce important ?

Cette distinction apparaît souvent dans les documents administratifs et les annonces immobilières.

À retenir

Un **Konut** est un bien destiné à être habité.

Konut Kredisi

Terme turc : Konut Kredisi

Équivalent français :
Prêt immobilier

Définition

Le **Konut Kredisi** est un crédit accordé par une banque pour financer l'acquisition d'un logement.

Les conditions d'accès peuvent varier selon la situation de l'emprunteur et la réglementation en vigueur.

Pourquoi est-ce important ?

Même si de nombreux acheteurs étrangers paient comptant, certains peuvent souhaiter recourir à un financement.

Conseil West-Invest

Avant de signer un compromis, renseignez-vous sur les conditions de financement qui vous sont applicables.

À retenir

Le prêt immobilier obéit à des règles spécifiques qu'il convient de vérifier avant tout engagement.

À retenir – Lettre K

La lettre **K** est l'une des plus importantes du glossaire.

Elle regroupe plusieurs notions fondamentales du droit immobilier turc : le **cadastre**, la **copropriété**, les **statuts juridiques des appartements** et les **modes de construction**.

La bonne compréhension de **Kat İrtifakı** et **Kat Mülkiyeti** est essentielle pour acheter un bien en toute sécurité.

L

Lokasyon

Terme turc : Lokasyon

Équivalent français :
Emplacement

Définition

Le terme **Lokasyon** est largement utilisé par les agences immobilières et les promoteurs pour désigner la situation géographique d'un bien.

L'emplacement est évalué selon plusieurs critères :

- la proximité des transports ;
- les écoles ;
- les commerces ;
- les hôpitaux ;
- les plages ou le centre-ville ;
- les axes routiers.

Pourquoi est-ce important ?

En immobilier, l'emplacement est souvent considéré comme le premier critère de valeur d'un bien.

Deux appartements identiques peuvent avoir un prix très différent uniquement en raison de leur localisation.

Conseil West-Invest

Lors de vos visites, prenez le temps d'explorer le quartier à différents moments de la journée.

À retenir

En immobilier, un bon emplacement conserve généralement sa valeur dans le temps.

Lobi

Terme turc : Lobi

Équivalent français :

Hall d'entrée

Définition

Le **Lobi** désigne l'espace d'accueil situé à l'entrée d'un immeuble ou d'une résidence.

Dans les résidences modernes, il peut comprendre :

- une réception ;
- un espace d'attente ;
- un service de conciergerie ;
- un contrôle d'accès.

Pourquoi est-ce important ?

La qualité du hall d'entrée reflète souvent le niveau général d'entretien de la résidence.

Conseil West-Invest

Observez le hall lors de votre visite : il donne souvent une première impression de la gestion de l'immeuble.

À retenir

Un hall bien entretenu est généralement le signe d'une copropriété bien gérée.

Loft

Terme turc : Loft

Équivalent français :
Loft

Définition

Le terme **Loft** est utilisé en Turquie dans le même sens qu'en France.

Il désigne un logement caractérisé par :

- de grands volumes ;
- une hauteur sous plafond importante ;
- des espaces ouverts ;
- un style contemporain.

Pourquoi est-ce important ?

Les lofts restent relativement rares mais attirent une clientèle recherchant un logement au caractère architectural affirmé.

Conseil West-Invest

Vérifiez que la disposition des espaces correspond réellement à vos besoins quotidiens.

À retenir

Le terme « Loft » est utilisé dans de nombreuses annonces haut de gamme.

À retenir – Lettre L

Les termes de la lettre **L** concernent principalement la qualité de vie et les caractéristiques d'une résidence.

Lors d'un achat immobilier, l'emplacement (*Lokasyon*) reste l'un des critères les plus déterminants pour la valeur du bien.

M

Malik

Terme turc : Malik

Équivalent français :
Propriétaire

Définition

Le **Malik** est la personne physique ou morale qui possède légalement un bien immobilier.

Son nom figure sur le **Tapu** (titre de propriété).

Le propriétaire dispose notamment du droit :

- de vendre son bien ;
- de le louer ;
- de l'occuper ;
- de le transmettre à ses héritiers.

Pourquoi est-ce important ?

Avant toute transaction, il est indispensable de vérifier que la personne qui vend le bien est bien son propriétaire légal.

Conseil West-Invest

Demandez toujours à consulter le Tapu afin de vérifier l'identité du propriétaire.

À retenir

Seul le propriétaire inscrit au registre foncier peut vendre le bien.

Masraf

Terme turc : Masraf

Équivalent français :
Frais

Définition

Le terme **Masraf** désigne toutes les dépenses liées à une opération immobilière.

Il peut s'agir notamment :

- des frais administratifs ;
- des frais bancaires ;
- des honoraires ;
- des taxes ;
- des frais de traduction ;
- des frais de notaire (lorsqu'ils existent pour certaines démarches).

Pourquoi est-ce important ?

Le prix affiché d'un logement ne représente jamais le coût total de l'acquisition.

Conseil West-Invest

Avant de signer, demandez toujours une estimation détaillée de tous les frais annexes.

À retenir

Un bon budget prévoit toujours les frais en plus du prix d'achat.

Merkezî Isıtma

Terme turc : Merkezî Isıtma

Équivalent français :
Chauffage collectif

Définition

Le **Merkezî Isıtma** est un système de chauffage alimentant plusieurs appartements à partir d'une installation commune.

Il est fréquent dans certaines résidences récentes.

Pourquoi est-ce important ?

Les modalités de facturation peuvent varier selon la résidence.

Conseil West-Invest

Demandez si les frais de chauffage sont inclus dans les charges de copropriété.

À retenir

Le mode de chauffage influence directement le budget annuel.

Metrekare (m²)

Terme turc : Metrekare

Équivalent français :

Mètre carré

Définition

Le **Metrekare**, abrégé **m²**, représente la surface d'un bien immobilier.

En Turquie, plusieurs surfaces peuvent être mentionnées :

- **Brüt Metrekare** (surface brute)
- **Net Metrekare** (surface nette habitable)

Pourquoi est-ce important ?

Deux appartements affichant la même surface brute peuvent avoir une surface habitable très différente.

Conseil West-Invest

Demandez toujours la **surface nette (Net Metrekare)** et pas uniquement la surface brute.

À retenir

Pour comparer deux logements, privilégiez toujours la surface habitable.

Müteahhit

Terme turc : Müteahhit

Équivalent français :
Promoteur / Entrepreneur en construction

Définition

Le **Müteahhit** est l'entreprise ou le professionnel qui réalise un projet immobilier.

Il peut être chargé :

- de construire un immeuble ;
- de vendre les logements ;
- de coordonner les travaux ;
- de livrer le projet.

Pourquoi est-ce important ?

La réputation du promoteur est souvent un indicateur de la qualité de la construction et du respect des délais.

Conseil West-Invest

Avant d'acheter un logement neuf, renseignez-vous sur les réalisations précédentes du promoteur.

À retenir

Choisir un promoteur reconnu réduit les risques liés à un achat sur plan.

Mimari Proje

Terme turc : Mimari Proje

Équivalent français :
Projet architectural

Définition

Le **Mimari Proje** est l'ensemble des plans et documents techniques décrivant le bâtiment autorisé.

Il précise notamment :

- la disposition des appartements ;
- les façades ;
- les parties communes ;
- les équipements ;

- les caractéristiques techniques du projet.

Pourquoi est-ce important ?

Le bâtiment construit doit respecter le projet architectural approuvé.

Conseil West-Invest

En cas d'achat sur plan, demandez à consulter le projet architectural.

À retenir

Le projet architectural constitue le document de référence de la construction.

Mantolama

Terme turc : Mantolama

Équivalent français :

Isolation thermique extérieure

Définition

La **Mantolama** consiste à recouvrir les façades d'un matériau isolant afin d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment.

Elle permet notamment :

- de limiter les pertes de chaleur ;
- de réduire la consommation d'énergie ;
- d'améliorer le confort été comme hiver.

Pourquoi est-ce important ?

Une bonne isolation augmente le confort et peut réduire les dépenses énergétiques.

Conseil West-Invest

Lors de la visite d'un immeuble ancien, demandez si une isolation extérieure a été réalisée.

À retenir

Une isolation performante constitue aujourd'hui un véritable atout immobilier.

À retenir – Lettre M

La lettre **M** regroupe des notions importantes liées :

- au propriétaire (**Malik**) ;
- aux frais d'acquisition (**Masraf**) ;
- à la qualité de construction (**Müteahhit, Mimari Proje**) ;
- au confort du logement (**Merkezî Isıtma, Mantolama**) ;
- et à la surface réelle du bien (**Metrekare**).

Ces éléments jouent un rôle essentiel dans l'évaluation d'un bien immobilier avant son achat.

N

Net Metrekare

Terme turc : Net Metrekare

Équivalent français :
Surface habitable nette

Définition

La **Net Metrekare** correspond à la surface réellement utilisable à l'intérieur du logement.

Elle comprend généralement :

- les chambres ;
- le salon ;
- la cuisine ;
- les salles de bains ;
- les couloirs intérieurs.

En revanche, elle n'inclut généralement pas :

- les murs extérieurs ;
- certaines parties communes ;
- les cages d'escalier ;
- les locaux techniques.

Pourquoi est-ce important ?

En Turquie, les annonces indiquent souvent la **surface brute (Brüt Metrekare)**, qui est supérieure à la surface réellement habitable.

Deux appartements annoncés à **150 m²** peuvent ainsi offrir des surfaces habitables très différentes.

Conseil West-Invest

Lors de chaque visite, demandez systématiquement :

“Quelle est la surface nette habitable ?”

À retenir

Pour comparer plusieurs biens, utilisez toujours la **surface nette**.

Numarataj

Terme turc : Numarataj

Équivalent français :

Numérotation officielle des bâtiments

Définition

Le **Numarataj** est le système officiel qui attribue un numéro à chaque bâtiment et à chaque adresse.

Il est établi par la municipalité.

Cette numérotation permet notamment :

- l'identification des immeubles ;
- la distribution du courrier ;
- les raccordements aux réseaux ;
- les interventions des services d'urgence.

Pourquoi est-ce important ?

Un bâtiment récemment construit peut parfois attendre l'attribution définitive de son numéro officiel.

Conseil West-Invest

Vérifiez que le logement possède une adresse officielle complète.

À retenir

Le Numarataj constitue l'identité administrative d'un immeuble.

Numarataj Belgesi

Terme turc : Numarataj Belgesi

Équivalent français :

Certificat de numérotation officielle

Définition

Ce document délivré par la municipalité confirme officiellement l'adresse attribuée au bâtiment.

Il peut être demandé pour certaines démarches administratives.

Pourquoi est-ce important ?

Il facilite notamment :

- l'ouverture des abonnements ;
- certaines formalités auprès des administrations ;
- l'identification du bien.

Conseil West-Invest

Dans un programme immobilier neuf, demandez si cette formalité a déjà été effectuée.

À retenir

Ce document confirme officiellement l'adresse du bâtiment.

Nüfus Müdürlüğü

Terme turc : Nüfus Müdürlüğü

Équivalent français :

Direction de l'état civil et de la population

Définition

Le **Nüfus Müdürlüğü** est l'administration chargée notamment :

- de l'enregistrement des adresses ;
- de certains documents d'identité ;
- des déclarations de résidence.

Pourquoi est-ce important ?

Après votre installation en Turquie, certaines démarches administratives pourront nécessiter un passage auprès de cette administration.

Conseil West-Invest

Renseignez-vous sur les formalités applicables à votre situation personnelle.

À retenir

Cette administration intervient principalement dans les démarches liées à l'identité et au domicile.

Noter

Terme turc : Noter

Équivalent français :

Notaire

Définition

Le **Noter** est un officier public chargé d'authentifier certains actes et documents.

Contrairement au système français, le **transfert de propriété immobilière** s'effectue en Turquie auprès du **Tapu Müdürlüğü** (Bureau du registre foncier), et non devant un notaire.

En revanche, le notaire intervient fréquemment pour :

- les procurations (*Vekâletname*) ;
- les traductions certifiées ;
- certains contrats ;
- les déclarations officielles.

Pourquoi est-ce important ?

De nombreux acheteurs étrangers pensent que le notaire réalise la vente immobilière comme en France.

Ce n'est pas le cas.

Conseil West-Invest

Ne confondez pas les compétences du **Noter** avec celles du **Tapu Müdürlüğü**.

À retenir

Le notaire authentifie certains documents, mais ce n'est pas lui qui transfère la propriété immobilière.

À retenir – Lettre N

La lettre N rassemble principalement des notions liées à :

- la **surface réelle d'un logement** ;
- l'**identification officielle des bâtiments** ;
- les **démarches administratives** ;
- le rôle du **notaire** dans le système juridique turc.

Ces concepts permettent de mieux comprendre les différences entre les procédures françaises et turques.

O

Ortak Alan

Terme turc : Ortak Alan

Équivalent français :

Parties communes

Définition

Les **Ortak Alanlar** sont les espaces d'un immeuble ou d'une résidence qui appartiennent collectivement à l'ensemble des copropriétaires.

Ils comprennent généralement :

- le hall d'entrée ;
- les couloirs ;
- les escaliers ;
- les ascenseurs ;
- les jardins ;
- les piscines ;
- les salles de sport ;
- les parkings communs ;

- les aires de jeux.

Pourquoi est-ce important ?

L'entretien des parties communes est financé par les charges de copropriété (*Aidat*).

La qualité de ces espaces influence directement la valeur d'un bien.

Conseil West-Invest

Visitez toujours les parties communes avec autant d'attention que l'appartement lui-même.

À retenir

Des parties communes bien entretenues sont souvent le signe d'une résidence bien gérée.

Ortak Giderler

Terme turc : Ortak Giderler

Équivalent français :

Charges communes

Définition

Les **Ortak Giderler** regroupent toutes les dépenses nécessaires au fonctionnement d'une résidence.

Elles peuvent notamment concerner :

- le nettoyage ;
- l'entretien des jardins ;
- la piscine ;
- les ascenseurs ;
- la sécurité ;
- l'électricité des parties communes ;
- le personnel de la résidence.

Pourquoi est-ce important ?

Ces dépenses sont réparties entre les copropriétaires selon les règles prévues par la copropriété.

Conseil West-Invest

Demandez le montant moyen des charges des douze derniers mois.

À retenir

Des charges faibles ne sont pas toujours une bonne nouvelle : elles peuvent parfois révéler un manque d'entretien.

Otopark

Terme turc : Otopark

Équivalent français :

Parking

Définition

Le **Otopark** désigne le stationnement réservé aux véhicules.

Il peut être :

- extérieur ;
- couvert ;
- souterrain ;
- privatif ;
- collectif.

Pourquoi est-ce important ?

Dans les grandes villes turques, disposer d'une place de parking constitue souvent un avantage important.

Conseil West-Invest

Demandez si la place est privative, numérotée ou simplement attribuée selon les disponibilités.

À retenir

Toutes les résidences n'offrent pas un parking privatif.

Otopark Tapusu

Terme turc : Otopark Tapusu

Équivalent français :

Titre de propriété d'une place de parking

Définition

Dans certains programmes immobiliers, la place de parking peut faire l'objet d'un droit clairement identifié.

Selon les projets :

- elle peut être incluse dans le logement ;
- elle peut constituer un lot distinct ;
- elle peut être une simple place d'usage collectif.

Pourquoi est-ce important ?

Les droits attachés à une place de parking varient d'une résidence à l'autre.

Conseil West-Invest

Demandez toujours quel est le statut juridique de votre place de stationnement.

À retenir

Un parking annoncé n'est pas forcément une propriété privative.

Oturma İzni

Terme turc : Oturma İzni

Équivalent français :
Permis de séjour

Définition

Le terme **Oturma İzni** est couramment utilisé dans la vie quotidienne pour désigner le **İkamet İzni**.

Il s'agit de l'autorisation permettant à un étranger de résider légalement en Turquie.

Pourquoi est-ce important ?

De nombreux acheteurs étrangers souhaitent vivre une partie de l'année en Turquie.

Conseil West-Invest

Vérifiez toujours les conditions officielles applicables au moment de votre demande.

À retenir

L'achat d'un bien immobilier ne constitue pas automatiquement un droit au séjour.

Oda Sayısı

Terme turc : Oda Sayısı

Équivalent français :
Nombre de pièces

Définition

En Turquie, les logements sont souvent présentés selon la formule :

- **1+1**
- **2+1**
- **3+1**
- **4+1**

Le premier chiffre indique le nombre de chambres.

Le second correspond au salon.

Ainsi :

- **2+1** = deux chambres + un salon.
- **3+1** = trois chambres + un salon.

La cuisine est généralement comptée séparément.

Pourquoi est-ce important ?

Cette présentation est utilisée dans pratiquement toutes les annonces immobilières turques.

Conseil West-Invest

Ne comparez pas directement avec les annonces françaises. Le système de comptage est différent.

À retenir

Le format **3+1** ne signifie pas quatre chambres, mais **trois chambres et un salon**.

Orman Manzarası

Terme turc : Orman Manzarası

Équivalent français :
Vue sur la forêt

Définition

Cette expression est souvent utilisée dans les annonces immobilières.

Elle indique que le logement bénéficie d'une vue sur un espace boisé ou une forêt.

Pourquoi est-ce important ?

Une vue dégagée sur un environnement naturel peut :

- améliorer le confort de vie ;
- augmenter l'attractivité du bien ;
- renforcer sa valeur patrimoniale.

Conseil West-Invest

Vérifiez si cette vue est durable ou si un futur projet immobilier pourrait la modifier.

À retenir

Une belle vue constitue un véritable atout, mais il est prudent de vérifier les projets d'urbanisme du secteur.

À retenir – Lettre O

La lettre **O** concerne principalement la **vie quotidienne dans une résidence** : les parties communes, les charges, le parking, le mode de présentation des appartements et certains avantages liés à l'environnement.

Ces notions sont essentielles pour évaluer non seulement un logement, mais aussi la qualité de vie qu'il offrira.

P

Parsel

Terme turc : Parsel

Équivalent français :

Parcelle cadastrale

Définition

Le **Parsel** est la plus petite unité cadastrale enregistrée au registre foncier.

Chaque terrain possède un numéro de parcelle unique.

En Turquie, un bien immobilier est généralement identifié par trois références :

- İl (Province)
- Ada (Îlot cadastral)
- Parsel (Parcelle)

Pourquoi est-ce important ?

Toutes les recherches cadastrales utilisent le numéro de parcelle.

Il permet d'identifier précisément le terrain sur lequel est construit l'immeuble.

Conseil West-Invest

Avant tout achat, demandez toujours les références **Ada / Parsel** du bien.

À retenir

Le numéro de parcelle est l'identifiant officiel d'un terrain.

Pafta

Terme turc : Pafta

Équivalent français :
Plan cadastral

Définition

La **Pafta** est la feuille cadastrale représentant une partie du territoire.

Elle permet de localiser graphiquement les parcelles.

Chaque terrain appartient à :

- une Pafta
- une Ada
- un Parsel

Pourquoi est-ce important ?

Ces trois références permettent d'identifier un terrain sans ambiguïté.

Conseil West-Invest

Les documents cadastraux mentionnent presque toujours la Pafta, l'Ada et le Parsel.

À retenir

La Pafta correspond au plan cadastral officiel.

Pay

Terme turc : Pay

Équivalent français :

Quote-part

Définition

Le **Pay** représente la part de propriété détenue par une personne dans un terrain ou un bien immobilier.

Il est particulièrement important dans les situations de copropriété ou d'indivision.

Pourquoi est-ce important ?

Le pourcentage de propriété peut avoir des conséquences sur certains droits et obligations.

À retenir

Le Pay indique la part détenue par chaque propriétaire.

Payda

Terme turc : Payda

Équivalent français :

Dénominateur de la quote-part

Définition

Dans le registre foncier, la quote-part d'un propriétaire est souvent exprimée sous forme de fraction.

Exemple :

45 / 1000

- 45 = Pay
- 1000 = Payda

Pourquoi est-ce important ?

Cette fraction permet de connaître précisément la part détenue dans les parties communes ou le terrain.

À retenir

Le Pay et le Payda sont fréquemment indiqués sur le Tapu.

Peşinat

Terme turc : Peşinat

Équivalent français :

Apport personnel / Acompte

Définition

Le **Peşinat** est la somme versée au début d'une opération immobilière.

Il peut servir :

- d'apport personnel dans un financement bancaire ;
- d'acompte lors d'un achat auprès d'un promoteur.

Pourquoi est-ce important ?

Le montant du Peşinat influence souvent les conditions de financement.

Conseil West-Invest

Demandez toujours dans quelles conditions cet acompte est remboursable si la vente ne se réalise pas.

À retenir

Le Peşinat constitue le premier paiement de l'acquéreur.

Proje

Terme turc : Proje

Équivalent français :
Projet immobilier

Définition

Le mot **Proje** désigne un programme immobilier en cours de réalisation ou récemment achevé.

Il peut comprendre :

- plusieurs immeubles ;
- des villas ;
- des commerces ;
- des équipements collectifs.

Pourquoi est-ce important ?

Une grande partie des ventes de logements neufs concerne des projets immobiliers.

Conseil West-Invest

Informez-vous sur :

- le calendrier des travaux ;
- les équipements prévus ;
- les garanties offertes.

À retenir

Le mot **Proje** est omniprésent dans les annonces immobilières turques.

Proje Teslim Tarihi

Terme turc : Proje Teslim Tarihi

Équivalent français :
Date de livraison du projet

Définition

Il s'agit de la date prévue pour l'achèvement du programme immobilier et la remise des logements aux acquéreurs.

Pourquoi est-ce important ?

Lors d'un achat sur plan, cette date constitue un élément essentiel du contrat.

Conseil West-Invest

Demandez si le promoteur a respecté les délais sur ses précédents projets.

À retenir

La date de livraison mérite toujours d'être vérifiée.

Proje Maketi

Terme turc : Proje Maketi

Équivalent français :

Maquette du projet

Définition

Les promoteurs présentent souvent une maquette afin d'illustrer le futur programme immobilier.

Elle permet de visualiser :

- l'implantation des bâtiments ;
- les espaces verts ;
- les piscines ;
- les voiries ;
- les équipements.

Pourquoi est-ce important ?

La maquette est un excellent outil de présentation, mais elle ne remplace pas les documents contractuels.

Conseil West-Invest

Vérifiez toujours que les équipements présentés figurent bien dans les documents officiels.

À retenir

La maquette est une représentation commerciale du projet.

Protokol

Terme turc : Protokol

Équivalent français :
Protocole / Accord écrit

Définition

Dans certaines transactions, les parties peuvent signer un **Protokol** avant la conclusion définitive de la vente.

Ce document précise les engagements pris par chacune des parties.

Pourquoi est-ce important ?

Il peut encadrer les négociations ou fixer certaines conditions particulières.

Conseil West-Invest

Faites-vous expliquer chaque clause avant de signer un protocole.

À retenir

Un protocole peut avoir une valeur juridique importante selon son contenu.

Proje Satış Ofisi

Terme turc : Proje Satış Ofisi

Équivalent français :
Bureau de vente du programme immobilier

Définition

Le **Proje Satış Ofisi** est l'espace où le promoteur reçoit les futurs acquéreurs.

On y trouve généralement :

- les plans ;
- les maquettes ;
- les appartements témoins ;
- les grilles tarifaires ;
- les modalités de paiement.

Pourquoi est-ce important ?

C'est souvent le premier lieu de contact entre l'acheteur et le promoteur.

Conseil West-Invest

Ne prenez jamais une décision uniquement après une visite du bureau de vente. Comparez plusieurs projets avant de vous engager.

À retenir

Le bureau de vente est un espace commercial ; les documents contractuels restent les seules références juridiques.

À retenir – Lettre P

La lettre **P** rassemble des notions fondamentales du système immobilier turc : le **cadastre** (*Pafta, Ada, Parsel*), les **quotes-parts de propriété**, le **financement** (*Peşinat*) et les **programmes immobiliers neufs** (*Proje*).

Pour un acheteur étranger, comprendre ces termes permet de mieux analyser un projet, de poser les bonnes questions et de sécuriser son investissement.

R

Rayiç Bedel

Terme turc : Rayiç Bedel

Équivalent français :

Valeur fiscale de référence

(Valeur cadastrale utilisée par l'administration)

Définition

Le **Rayiç Bedel** est la valeur officielle attribuée à un bien immobilier par les autorités locales.

Cette valeur est utilisée comme base pour différentes formalités administratives et fiscales.

Il est important de noter que le **Rayiç Bedel** ne correspond généralement **pas** au prix réel du marché.

Pourquoi est-ce important ?

Le Rayiç Bedel intervient notamment dans :

- certains calculs fiscaux ;
- les formalités liées au transfert de propriété ;
- certaines évaluations administratives.

Conseil West-Invest

Ne comparez jamais le **Rayiç Bedel** avec le prix de vente. Il s'agit de deux notions totalement différentes.

À retenir

Le Rayiç Bedel est une valeur administrative et non une estimation du marché.

Rezidans

Terme turc : Rezidans

Équivalent français :
Résidence de standing

Définition

Le terme **Rezidans** désigne un immeuble résidentiel offrant généralement des prestations haut de gamme.

Ces résidences proposent souvent :

- sécurité 24h/24 ;
- réception ;
- parking couvert ;
- piscine ;
- salle de sport ;
- sauna ;
- espaces verts ;
- services de conciergerie.

Pourquoi est-ce important ?

Les résidences de ce type offrent un niveau de confort élevé, mais les charges de copropriété peuvent être plus importantes.

Conseil West-Invest

Avant d'acheter, renseignez-vous sur le montant mensuel des charges (*Aidat*).

À retenir

Plus les services proposés sont nombreux, plus les charges sont susceptibles d'être élevées.

Ruhsat

Terme turc : Ruhsat

Équivalent français :

Autorisation officielle / Permis

Définition

Le mot **Ruhsat** signifie "autorisation officielle".

Dans l'immobilier, il désigne principalement :

- le permis de construire (*Yapı Ruhsatı*) ;
- certaines autorisations administratives.

Pourquoi est-ce important ?

Toute construction doit être réalisée conformément au permis délivré par la municipalité.

Conseil West-Invest

Si vous achetez un bien récent, vérifiez que les autorisations nécessaires ont bien été obtenues.

À retenir

Le mot **Ruhsat** apparaît très fréquemment dans les documents administratifs.

Randevu

Terme turc : Randevu

Équivalent français :

Rendez-vous

Définition

De nombreuses démarches administratives en Turquie nécessitent désormais un rendez-vous préalable.

C'est notamment le cas pour :

- certaines formalités au **Tapu Müdürlüğü** ;
- des démarches auprès de l'administration ;
- certaines banques.

Pourquoi est-ce important ?

Sans rendez-vous, certaines démarches ne peuvent pas être effectuées.

Conseil West-Invest

Prenez vos rendez-vous suffisamment à l'avance, surtout pendant les périodes de forte activité.

À retenir

Le rendez-vous fait désormais partie des procédures administratives courantes.

Resmî Senet

Terme turc : Resmî Senet

Équivalent français :

Acte officiel de vente

Définition

Le **Resmî Senet** est l'acte officiel signé lors du transfert de propriété au **Tapu Müdürlüğü**.

Il constate juridiquement la vente du bien immobilier.

Pourquoi est-ce important ?

C'est ce document qui officialise la transaction entre le vendeur et l'acquéreur.

Conseil West-Invest

Prenez le temps de vérifier les informations figurant dans l'acte avant de signer.

À retenir

Le Resmî Senet constitue l'acte officiel de la vente.

Rénovation (Tadilat)

Terme turc : Tadilat

Équivalent français :
Rénovation

Définition

La **Tadilat** désigne les travaux de rénovation ou de transformation réalisés dans un logement. Selon leur importance, certains travaux peuvent nécessiter des autorisations.

Pourquoi est-ce important ?

Si vous achetez un appartement ancien, il est utile d'évaluer les éventuels travaux à prévoir.

Conseil West-Invest

Avant d'engager des travaux importants, vérifiez les règles applicables dans votre copropriété.

À retenir

Tous les travaux ne peuvent pas être réalisés librement.

Rezerv Alan

Terme turc : Rezerv Alan

Équivalent français :
Zone de réserve urbaine

Définition

Une **Rezerv Alan** est une zone identifiée par les autorités pour accueillir de futurs projets d'aménagement ou de renouvellement urbain.

Pourquoi est-ce important ?

La présence d'une zone de réserve à proximité peut influencer l'évolution future d'un quartier et la valeur d'un bien.

Conseil West-Invest

Renseignez-vous sur les projets d'urbanisme prévus dans le secteur où vous souhaitez acheter.

À retenir

L'environnement d'un bien peut évoluer au fil des années.

À retenir – Lettre R

Les termes de la lettre **R** concernent principalement les **procédures administratives**, les **documents officiels**, les **projets urbains** et les **résidences modernes**.

Le **Rayiç Bedel** est sans doute le concept le plus important de cette lettre, car il est souvent confondu avec la valeur réelle du marché alors qu'il s'agit uniquement d'une référence administrative.

S

Satış

Terme turc : Satış

Équivalent français :
Vente

Définition

Le mot **Satış** désigne le transfert de propriété d'un bien immobilier d'un vendeur vers un acquéreur.

La vente devient juridiquement effective lors de son enregistrement au **Tapu Müdürlüğü**.

Pourquoi est-ce important ?

Une réservation, une promesse orale ou un simple contrat privé ne remplacent pas le transfert officiel de propriété.

Conseil West-Invest

Ne considérez jamais une vente comme définitivement conclue avant son enregistrement au registre foncier.

À retenir

En Turquie, la propriété est transférée au **Tapu Müdürlüğü**.

Satıcı

Terme turc : Satıcı

Équivalent français :
Vendeur

Définition

Le **Satıcı** est la personne physique ou morale qui cède son bien immobilier.

Il peut s'agir :

- d'un particulier ;
- d'un promoteur ;
- d'une société.

Pourquoi est-ce important ?

Le vendeur doit être légalement autorisé à vendre le bien.

Conseil West-Invest

Vérifiez toujours que le vendeur est bien le propriétaire inscrit sur le Tapu ou qu'il dispose d'une procuration valable.

À retenir

Le vendeur doit pouvoir justifier de son droit de vendre.

Satış Vaadi Sözleşmesi

Terme turc : Satış Vaadi Sözleşmesi

Équivalent français :
Promesse de vente

Définition

La **Satış Vaadi Sözleşmesi** est un contrat par lequel le vendeur s'engage à vendre un bien à une date ultérieure selon des conditions définies.

Ce type de contrat est particulièrement fréquent :

- dans les ventes sur plan ;
- lorsque toutes les formalités ne sont pas encore terminées.

Pourquoi est-ce important ?

Ce contrat prépare la vente, mais il ne remplace pas le transfert officiel de propriété.

Conseil West-Invest

Lisez attentivement les clauses concernant les délais, les conditions de paiement et les pénalités éventuelles.

À retenir

La promesse de vente n'est pas encore le titre de propriété.

Site

Terme turc : Site

Équivalent français :
Résidence privée

Définition

En Turquie, le mot **Site** désigne un ensemble résidentiel composé de plusieurs immeubles ou villas partageant des équipements communs.

Une résidence peut comprendre :

- piscine ;
- jardins ;
- sécurité ;
- salle de sport ;
- aire de jeux ;
- parking ;
- commerces.

Pourquoi est-ce important ?

La majorité des programmes immobiliers récents sont organisés sous forme de résidences.

Conseil West-Invest

Demandez quels services sont inclus dans la résidence.

À retenir

Le mot **Site** n'a pas le même sens qu'en français.

Site Yönetimi

Terme turc : Site Yönetimi

Équivalent français :
Gestion de la résidence

Définition

Le **Site Yönetimi** est l'organisme chargé d'administrer la résidence.

Il s'occupe notamment :

- de l'entretien ;
- du personnel ;
- des équipements ;
- des finances ;
- des charges ;
- de la sécurité.

Pourquoi est-ce important ?

Une bonne gestion contribue directement à la qualité de vie et à la valeur du bien.

Conseil West-Invest

Demandez si la gestion est assurée par une société professionnelle ou par les copropriétaires.

À retenir

Une résidence bien gérée conserve généralement mieux sa valeur.

Site Yönetim Planı

Terme turc : Site Yönetim Planı

Équivalent français :
Règlement de copropriété

Définition

Ce document fixe les règles de fonctionnement de la résidence.

Il précise notamment :

- les droits et obligations des copropriétaires ;
- l'utilisation des parties communes ;

- les règles concernant les animaux ;
- les travaux ;
- les locations ;
- les équipements communs.

Pourquoi est-ce important ?

Chaque propriétaire est tenu de respecter ce règlement.

Conseil West-Invest

Demandez une copie du règlement avant l'achat.

À retenir

Le règlement de copropriété fait partie des documents essentiels.

Sigorta

Terme turc : Sigorta

Équivalent français :

Assurance

Définition

Le mot **Sigorta** désigne l'ensemble des assurances.

Dans le domaine immobilier, on distingue notamment :

- le **DASK** (assurance obligatoire contre les séismes) ;
- l'assurance habitation ;
- l'assurance du contenu du logement.

Pourquoi est-ce important ?

Certaines assurances sont obligatoires, d'autres fortement recommandées.

Conseil West-Invest

Vérifiez précisément quelles garanties sont incluses dans votre contrat.

À retenir

Une bonne assurance protège votre investissement.

Sığınak

Terme turc : Sığınak

Équivalent français :
Abri

Définition

Dans de nombreux immeubles modernes, un **Sığınak** est prévu conformément à la réglementation.

Il s'agit d'un local destiné à la protection des occupants en cas de situation exceptionnelle.

Pourquoi est-ce important ?

La présence peut être exigée selon les caractéristiques du bâtiment.

À retenir

La plupart des résidences récentes disposent d'un abri prévu par les normes de construction.

Sosyal Tesis

Terme turc : Sosyal Tesis

Équivalent français :
Équipements collectifs

Définition

Les **Sosyal Tesisler** regroupent les équipements destinés aux résidents.

Ils peuvent comprendre :

- piscine ;
- salle de sport ;
- sauna ;
- hammam ;
- café ;
- salle de réception ;
- terrain de sport ;
- aire de jeux.

Pourquoi est-ce important ?

Ces équipements augmentent le confort de vie, mais influencent également les charges de copropriété.

Conseil West-Invest

Évaluez si vous utiliserez réellement ces installations avant d'accepter des charges élevées.

À retenir

Plus une résidence offre de services, plus son coût de fonctionnement est généralement important.

Su Aboneliği

Terme turc : Su Aboneliği

Équivalent français :
Abonnement à l'eau

Définition

Après l'achat d'un logement, le nouveau propriétaire doit généralement transférer le contrat d'alimentation en eau à son nom.

Cette démarche est effectuée auprès de l'organisme local chargé de la distribution d'eau.

Pourquoi est-ce important ?

Sans cette formalité, l'approvisionnement en eau peut être interrompu ou rester au nom de l'ancien propriétaire.

Conseil West-Invest

Effectuez ce changement dès la remise des clés.

À retenir

Le transfert des abonnements fait partie des premières démarches après l'achat.

À retenir – Lettre S

La lettre S regroupe les notions essentielles liées à **la vente, la vie en résidence et la gestion quotidienne d'un bien immobilier**.

Les termes **Site**, **Site Yönetimi**, **Satış Vaadi Sözleşmesi** et **Su Aboneliği** font partie du vocabulaire que tout acquéreur étranger rencontrera très rapidement en Turquie.

T

Tapu

Terme turc : Tapu

Équivalent français :

Titre de propriété

Définition

Le **Tapu** est le document officiel qui prouve le droit de propriété sur un bien immobilier en Turquie.

Il est délivré par le **Tapu Müdürlüğü** (Bureau du registre foncier) après l'enregistrement de la vente.

Le Tapu contient notamment :

- l'identité du propriétaire ;
- la localisation du bien ;
- les références cadastrales (Pafta, Ada, Parsel) ;
- la nature du bien ;
- certaines informations juridiques essentielles.

Pourquoi est-ce important ?

Le Tapu est le document le plus important de toute transaction immobilière.

Sans Tapu, il n'existe pas de propriété légalement enregistrée.

Conseil West-Invest

Demandez toujours à consulter le Tapu original avant de signer un engagement.

À retenir

Le Tapu est l'équivalent du titre de propriété français.

Tapu Müdürlüğü

Terme turc : Tapu Müdürlüğü

Équivalent français :
Bureau du registre foncier

Définition

Le **Tapu Müdürlüğü** est l'administration chargée de toutes les opérations concernant la propriété immobilière.

C'est dans ce bureau que sont réalisés :

- les ventes ;
- les achats ;
- les donations ;
- les successions ;
- les inscriptions hypothécaires ;
- les modifications de propriété.

Pourquoi est-ce important ?

Le transfert de propriété devient officiel uniquement après son enregistrement auprès du Tapu Müdürlüğü.

Conseil West-Invest

Ne remettez jamais le prix total avant que la procédure officielle ne soit terminée.

À retenir

En Turquie, la vente immobilière est enregistrée au Tapu Müdürlüğü, et non chez le notaire.

Tapu Senedi

Terme turc : Tapu Senedi

Équivalent français :
Acte de propriété

Définition

Le **Tapu Senedi** est le document remis au nouveau propriétaire après l'enregistrement de la vente.

Aujourd'hui, il peut être délivré sous forme papier ou électronique selon les procédures en vigueur.

Pourquoi est-ce important ?

Il constitue la preuve officielle de votre droit de propriété.

Conseil West-Invest

Conservez toujours votre Tapu dans un endroit sécurisé.

À retenir

Le Tapu Senedi est votre principal document de propriété.

Tapu Devri

Terme turc : Tapu Devri

Équivalent français :
Transfert de propriété

Définition

Le **Tapu Devri** correspond au transfert officiel du bien du vendeur vers l'acquéreur.

Cette opération est réalisée devant les agents du Tapu Müdürlüğü.

Pourquoi est-ce important ?

C'est uniquement à partir de cette étape que l'acquéreur devient juridiquement propriétaire.

Conseil West-Invest

Vérifiez attentivement toutes les informations figurant dans les documents avant de signer.

À retenir

La vente n'est juridiquement achevée qu'après le Tapu Devri.

Tapu Harcı

Terme turc : Tapu Harcı

Équivalent français :
Droits de mutation

Définition

Le **Tapu Harcı** est la taxe perçue par l'administration lors du transfert de propriété.
Son montant est calculé selon les règles fiscales en vigueur au moment de la transaction.

Pourquoi est-ce important ?

Il représente une partie importante des frais d'acquisition.

Conseil West-Invest

Demandez dès le début une estimation précise de tous les frais liés au transfert de propriété.

À retenir

Le Tapu Harcı fait partie des dépenses incontournables lors d'un achat.

Tapu Sicili

Terme turc : Tapu Sicili

Équivalent français :
Registre foncier

Définition

Le **Tapu Sicili** est le registre officiel recensant l'ensemble des droits portant sur les biens immobiliers.

Il permet notamment de vérifier :

- le propriétaire ;
- les hypothèques ;
- les saisies ;
- les servitudes ;
- certaines restrictions.

Pourquoi est-ce important ?

Toutes les vérifications juridiques reposent sur ce registre.

Conseil West-Invest

Avant toute acquisition, assurez-vous que la situation juridique du bien est claire.

À retenir

Le registre foncier constitue la mémoire juridique de chaque bien immobilier.

Tapu Kaydı

Terme turc : Tapu Kaydı

Équivalent français :
Extrait du registre foncier

Définition

Le **Tapu Kaydı** reprend les principales informations enregistrées concernant un bien immobilier.

Il permet de vérifier rapidement sa situation juridique.

Pourquoi est-ce important ?

Ce document est souvent consulté avant une vente.

Conseil West-Invest

Demandez un extrait récent lorsque vous envisagez un achat.

À retenir

Le Tapu Kaydı permet de contrôler les informations essentielles du bien.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM)

Terme turc : Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

Équivalent français :
Direction générale du registre foncier et du cadastre

Définition

Le **TKGM** est l'administration nationale responsable :

- du registre foncier ;

- du cadastre ;
- de la gestion des données immobilières.

Elle supervise les bureaux du Tapu dans toute la Turquie.

Pourquoi est-ce important ?

Toutes les opérations foncières relèvent de cette administration.

À retenir

Le TKGM est l'autorité centrale en matière de propriété immobilière.

Taşınmaz

Terme turc : Taşınmaz

Équivalent français :
Bien immobilier

Définition

Le terme juridique **Taşınmaz** signifie littéralement « bien qui ne peut pas être déplacé ».

Il désigne :

- un appartement ;
- une maison ;
- une villa ;
- un terrain ;
- un local commercial.

Il est très fréquent dans les lois et les contrats.

Pourquoi est-ce important ?

Vous rencontrerez souvent ce mot dans les documents officiels à la place de **Gayrimenkul**.

À retenir

Taşınmaz est le terme juridique officiel désignant un bien immobilier.

TAKS

Terme turc : TAKS

Équivalent français :
Coefficient d'emprise au sol

Définition

Le **TAKS** indique la proportion maximale du terrain pouvant être occupée par la construction au sol.

Par exemple :

Un terrain de **1 000 m²** avec un **TAKS de 0,40** autorise une emprise maximale de **400 m²** au sol.

Pourquoi est-ce important ?

Le TAKS influence directement la conception d'un projet immobilier.

Conseil West-Invest

Si vous achetez un terrain à bâtir, demandez toujours les valeurs de **TAKS** et de **KAKS (Emsal)**.

À retenir

Le TAKS détermine la surface constructible au sol.

Tadilat

Terme turc : Tadilat

Équivalent français :
Travaux de rénovation

Définition

La **Tadilat** regroupe les travaux réalisés après la construction :

- rénovation intérieure ;
- modification des cloisons ;
- modernisation de la cuisine ou de la salle de bains ;
- amélioration des installations techniques.

Pourquoi est-ce important ?

Certains travaux peuvent nécessiter l'autorisation de la copropriété ou de la municipalité.

Conseil West-Invest

Avant d'acheter un logement ancien, demandez quels travaux ont déjà été réalisés et s'ils ont été autorisés lorsque cela était nécessaire.

À retenir

Toutes les rénovations ne peuvent pas être effectuées librement.

À retenir – Lettre T

La lettre **T** est le cœur du système immobilier turc.

Comprendre les notions de **Tapu**, **Tapu Müdürlüğü**, **Tapu Harcı**, **Tapu Sicili**, **Taşınmaz** et **TAKS** permet de sécuriser une transaction et d'éviter de nombreuses erreurs.

Pour un acheteur étranger, ces termes sont parmi les plus importants de tout le glossaire.

U

Kullanma İzni (Yapı Kullanma İzin Belgesi)

Terme turc : Kullanma İzni

(plus connu sous le nom de Yapı Kullanma İzin Belgesi ou İskân)

Équivalent français :

Autorisation d'occupation du bâtiment

Définition

La **Kullanma İzni** est l'autorisation délivrée par la municipalité après l'achèvement d'un immeuble.

Elle certifie que :

- la construction a été réalisée conformément au permis de construire ;
- les contrôles obligatoires ont été effectués ;
- le bâtiment peut être occupé légalement.

Dans la pratique, les Turcs utilisent beaucoup plus le mot **İskân**.

Pourquoi est-ce important ?

Sans cette autorisation, certaines démarches administratives peuvent être plus compliquées et la situation juridique du bâtiment peut être incomplète.

Conseil West-Invest

Avant d'acheter un appartement récent, demandez toujours si l'**İskân** a bien été obtenu.

À retenir

L'**İskân** est l'un des documents les plus importants après le Tapu.

Ulaşım

Terme turc : Ulaşım

Équivalent français :

Accès / Transports

Définition

Le terme **Ulaşım** désigne l'ensemble des moyens permettant d'accéder au bien immobilier.

Les annonces mettent souvent en avant :

- la proximité du métro ;
- du tramway ;
- des lignes de bus ;
- des grands axes routiers ;
- des aéroports.

Pourquoi est-ce important ?

L'accessibilité influence directement :

- le confort de vie ;
- la valeur du bien ;
- son potentiel locatif.

Conseil West-Invest

Ne vous contentez pas des indications figurant dans les annonces. Testez vous-même les trajets aux heures de pointe.

À retenir

Un logement bien desservi conserve généralement mieux sa valeur.

Uygunluk

Terme turc : Uygunluk

Équivalent français :
Conformité

Définition

Le mot **Uygunluk** signifie qu'un bien, un document ou une installation est conforme aux exigences légales ou techniques.

Il peut être utilisé dans différents contextes :

- conformité d'une construction ;
- conformité d'une installation électrique ;
- conformité aux règles d'urbanisme.

Pourquoi est-ce important ?

La conformité est un élément essentiel de la sécurité juridique d'un bien immobilier.

Conseil West-Invest

Si des travaux importants ont été réalisés, demandez s'ils sont conformes aux autorisations obtenues.

À retenir

La conformité protège l'acheteur contre de futurs litiges.

Uydu Sistemi

Terme turc : Uydu Sistemi

Équivalent français :
Installation satellite collective

Définition

Dans de nombreuses résidences modernes, une installation satellite commune permet de recevoir les chaînes de télévision sans installer d'antenne individuelle.

Pourquoi est-ce important ?

Elle améliore le confort tout en évitant la multiplication des paraboles sur les façades.

Conseil West-Invest

Renseignez-vous sur les services inclus dans les charges de copropriété.

À retenir

Une installation collective est souvent un signe de bonne gestion de la résidence.

Uzman Ekspertiz

Terme turc : Uzman Ekspertiz

Équivalent français :
Expertise immobilière

Définition

Une **Uzman Ekspertiz** est une évaluation réalisée par un expert immobilier agréé.

Le rapport peut porter sur :

- la valeur du bien ;
- son état général ;
- sa conformité ;
- ses caractéristiques techniques.

Pourquoi est-ce important ?

Dans certaines situations, notamment pour des acquéreurs étrangers ou dans le cadre d'un financement bancaire, une expertise officielle peut être exigée.

Conseil West-Invest

N'hésitez pas à demander une expertise indépendante si vous avez le moindre doute sur le bien.

À retenir

Une expertise professionnelle apporte un regard objectif sur le logement.

Üst Hakkı

Terme turc : Üst Hakkı

Équivalent français :

Droit de superficie

Définition

Le **Üst Hakkı** est un droit réel permettant à une personne de construire ou de conserver un bâtiment sur un terrain appartenant à une autre personne.

Ce mécanisme reste relativement rare dans les achats résidentiels classiques mais peut être rencontré dans certains projets particuliers.

Pourquoi est-ce important ?

Il est essentiel de savoir si vous achetez la pleine propriété du terrain ou uniquement un droit de superficie.

Conseil West-Invest

Si ce terme apparaît dans les documents, demandez une explication détaillée avant de signer.

À retenir

Le droit de superficie est une situation juridique particulière qui mérite une attention spécifique.

À retenir – Lettre U

La lettre **U** rassemble des notions liées à la **conformité**, à l'**accessibilité**, aux **équipements techniques** et à certains **droits immobiliers particuliers**.

Même si cette lettre est moins riche que **T** ou **K**, les termes qu'elle contient peuvent avoir des conséquences importantes sur la sécurité d'un achat.

V

Vekâletname

Terme turc : Vekâletname

Équivalent français :
Procuration

Définition

La **Vekâletname** est un document officiel par lequel une personne autorise une autre à agir en son nom.

Dans le domaine immobilier, elle permet notamment de :

- signer un contrat de vente ;
- effectuer les démarches auprès du **Tapu Müdürlüğü** ;
- ouvrir ou transférer certains abonnements ;
- accomplir diverses formalités administratives.

La procuration est généralement établie devant un **Noter** en Turquie ou devant un consulat turc à l'étranger.

Pourquoi est-ce important ?

De nombreux acheteurs étrangers ne peuvent pas être présents en Turquie à chaque étape de la transaction. Une procuration permet de confier ces démarches à une personne de confiance.

Conseil West-Invest

La procuration doit préciser exactement les pouvoirs accordés. Évitez les procurations trop générales si elles ne sont pas nécessaires.

À retenir

La **Vekâletname** facilite les démarches, mais elle doit toujours être remise à une personne de confiance.

Vergi

Terme turc : Vergi

Équivalent français :
Impôt / Taxe

Définition

Le mot **Vergi** désigne les différents impôts et taxes prévus par la législation turque.

Dans le domaine immobilier, il peut s'agir notamment :

- des taxes liées à la propriété ;
- des taxes locales ;
- des impôts sur certains revenus immobiliers.

Pourquoi est-ce important ?

Tout propriétaire doit connaître les principales obligations fiscales liées à son bien.

Conseil West-Invest

Informez-vous sur les taxes applicables avant l'achat afin d'intégrer ces coûts dans votre budget.

À retenir

L'achat d'un bien entraîne également certaines obligations fiscales.

Vergi Numarasi

Terme turc : Vergi Numarasi

Équivalent français :
Numéro d'identification fiscale

Définition

Le **Vergi Numarasi** est un numéro fiscal attribué par l'administration turque.

Il est demandé pour de nombreuses démarches, notamment :

- l'achat d'un bien immobilier ;
- l'ouverture d'un compte bancaire ;
- certaines formalités administratives.

Pourquoi est-ce important ?

Pour un acheteur étranger, il s'agit souvent de l'une des premières démarches à accomplir.

Conseil West-Invest

Demandez votre numéro fiscal dès le début de votre projet afin de faciliter les démarches suivantes.

À retenir

Le numéro fiscal est indispensable dans la plupart des procédures immobilières.

Vergi Dairesi

Terme turc : Vergi Dairesi

Équivalent français :
Centre des impôts

Définition

Le **Vergi Dairesi** est l'administration chargée de la gestion des impôts et de certaines formalités fiscales.

C'est notamment auprès de cette administration que sont délivrés les numéros fiscaux.

Pourquoi est-ce important ?

Même si plusieurs démarches sont aujourd'hui dématérialisées, cette administration reste un interlocuteur important.

À retenir

Le Vergi Dairesi est l'administration fiscale compétente.

Villa

Terme turc : Villa

Équivalent français :
Villa

Définition

En Turquie, le terme **Villa** désigne une maison individuelle, généralement construite sur son propre terrain.

Selon les projets, une villa peut être :

- individuelle ;
- jumelée ;
- située dans une résidence sécurisée.

Pourquoi est-ce important ?

Les villas offrent davantage d'espace et d'intimité, mais impliquent souvent des coûts d'entretien plus élevés qu'un appartement.

Conseil West-Invest

Vérifiez toujours si le terrain fait partie intégrante de la propriété et si des charges communes sont prévues.

À retenir

Toutes les villas ne sont pas totalement indépendantes ; certaines appartiennent à des résidences avec règlement de copropriété.

Vatandaşlık

Terme turc : Vatandaşlık

Équivalent français :
Citoyenneté

Définition

Le terme **Vatandaşlık** désigne la citoyenneté turque.

Dans certains cas prévus par la législation, un investissement immobilier peut être pris en compte dans le cadre d'une demande de citoyenneté.

Pourquoi est-ce important ?

Les règles applicables évoluent régulièrement et dépendent de la législation en vigueur.

Conseil West-Invest

Avant toute décision fondée sur cet objectif, vérifiez les conditions officielles auprès des autorités compétentes ou d'un professionnel qualifié.

À retenir

L'achat d'un bien n'entraîne pas automatiquement l'obtention de la citoyenneté.

Valeur marchande (Piyasa Değeri)

Terme turc : Piyasa Değeri

Équivalent français :

Valeur de marché

Définition

La **Piyasa Değeri** correspond au prix auquel un bien peut raisonnablement être vendu dans des conditions normales de marché.

Elle dépend notamment :

- de l'emplacement ;
- de l'état du bien ;
- de la demande ;
- de l'offre locale.

Elle est différente du **Rayiç Bedel**, qui est une valeur administrative.

Pourquoi est-ce important ?

Connaître la valeur de marché permet d'évaluer si le prix demandé est cohérent.

Conseil West-Invest

Comparez toujours plusieurs biens similaires avant de formuler une offre.

À retenir

La valeur de marché est déterminée par le marché, et non par l'administration.

À retenir – Lettre V

La lettre **V** rassemble plusieurs notions essentielles pour les acheteurs étrangers : la **procuration**, les **formalités fiscales**, la **citoyenneté** et la **valeur réelle d'un bien**.

Parmi elles, **Vekâletname** et **Vergi Numarası** font partie des démarches les plus fréquentes lors d'un achat immobilier en Turquie.

Y

Yabancı Kimlik Numarası

Terme turc : Yabancı Kimlik Numarası

Équivalent français :

Numéro d'identification pour les étrangers

Définition

Le **Yabancı Kimlik Numarası** est le numéro d'identification attribué aux étrangers qui résident officiellement en Turquie.

Il est différent du **Vergi Numarası** (numéro fiscal).

Selon votre situation, il peut être demandé pour :

- certaines démarches administratives ;
- les abonnements aux services publics ;
- les formalités bancaires ;
- les démarches liées au séjour.

Pourquoi est-ce important ?

Les acheteurs confondent souvent ce numéro avec le numéro fiscal.

Pourtant, ils n'ont pas la même fonction.

Conseil West-Invest

Demandez toujours quel numéro est exigé pour chaque formalité.

À retenir

Le **Vergi Numarası** sert principalement aux démarches fiscales, tandis que le **Yabancı Kimlik Numarası** est lié au statut de résident.

Yapı Ruhsatı

Terme turc : Yapı Ruhsatı

Équivalent français :

Permis de construire

Définition

Le **Yapı Ruhsatı** est l'autorisation délivrée par la municipalité avant le début des travaux.

Il précise notamment :

- la nature du projet ;
- les dimensions autorisées ;
- le nombre d'étages ;
- les caractéristiques techniques.

Pourquoi est-ce important ?

Aucune construction ne peut légalement commencer sans permis.

Conseil West-Invest

Lors d'un achat dans un programme neuf, assurez-vous que le permis de construire a bien été délivré.

À retenir

Le permis de construire constitue le point de départ légal d'un projet immobilier.

Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskân)

Terme turc : Yapı Kullanma İzin Belgesi
(İskân)

Équivalent français :
Certificat de conformité et d'occupation

Définition

Ce document est délivré après l'achèvement de la construction.

Il confirme que le bâtiment :

- respecte le permis de construire ;
- satisfait aux contrôles obligatoires ;
- peut être occupé légalement.

Dans la vie courante, on parle presque toujours de **l'İskân**.

Pourquoi est-ce important ?

Sans İskân, certaines démarches (abonnements définitifs, revente, financement...) peuvent être plus complexes.

Conseil West-Invest

Demandez toujours si l'immeuble dispose de son **İskân** avant de signer.

À retenir

Après le **Tapu**, l'**İskân** est probablement le document le plus important d'un immeuble.

Yapı Denetimi

Terme turc : Yapı Denetimi

Équivalent français :

Contrôle technique de la construction

Définition

Le **Yapı Denetimi** est le système de contrôle indépendant chargé de vérifier que les travaux sont réalisés conformément aux normes en vigueur.

Les contrôles portent notamment sur :

- la structure du bâtiment ;
- le béton ;
- les fondations ;
- les armatures métalliques ;
- la conformité générale du chantier.

Pourquoi est-ce important ?

La Turquie étant située dans une zone sismique, la qualité de la construction est un élément essentiel.

Conseil West-Invest

N'hésitez pas à demander quelles entreprises ont assuré le contrôle technique du projet.

À retenir

Le contrôle technique contribue directement à la sécurité des futurs occupants.

Yapı Kayıt Belgesi

Terme turc : Yapı Kayıt Belgesi

Équivalent français :

Certificat d'enregistrement d'une construction

Définition

Le **Yapı Kayıt Belgesi** est un document créé dans le cadre de certaines régularisations prévues par la législation turque.

Il concerne des situations particulières et ne remplace pas un permis de construire ou un İskân.

Pourquoi est-ce important ?

Si ce document apparaît dans le dossier d'un bien, il est recommandé de demander des explications sur son origine et sa portée juridique.

Conseil West-Invest

Avant d'acheter, faites-vous préciser la situation administrative exacte du bâtiment.

À retenir

Le Yapı Kayıt Belgesi répond à des situations spécifiques et doit être examiné avec attention.

Yapı Kooperatifi

Terme turc : Yapı Kooperatifi

Équivalent français :
Coopérative de construction

Définition

Une **Yapı Kooperatifi** est une structure créée par plusieurs personnes afin de réaliser ensemble un projet immobilier.

Même si ce modèle est moins fréquent qu'autrefois, certaines résidences proviennent encore de coopératives.

Pourquoi est-ce important ?

L'origine d'un immeuble peut expliquer certaines particularités administratives ou juridiques.

À retenir

Certaines résidences anciennes ont été construites sous forme de coopératives.

Yatırım

Terme turc : Yatırım

Équivalent français :
Investissement

Définition

Le mot **Yatırım** désigne un investissement réalisé dans l'objectif de préserver ou d'accroître un patrimoine.

Dans l'immobilier, il peut s'agir :

- d'un achat destiné à la location ;
- d'une résidence secondaire ;
- d'une acquisition dans une perspective de revente.

Pourquoi est-ce important ?

Les critères de choix diffèrent selon que l'on recherche un logement pour y vivre ou un investissement.

Conseil West-Invest

Définissez clairement votre objectif avant de commencer vos recherches.

À retenir

Un bon investissement ne correspond pas toujours au logement idéal pour y habiter.

Yatırımcı

Terme turc : Yatırımcı

Équivalent français :
Investisseur

Définition

Le **Yatırımcı** est la personne qui réalise un investissement immobilier.

Ses priorités sont souvent :

- la rentabilité ;
- la valorisation du bien ;
- la sécurité juridique ;

- la liquidité.

Pourquoi est-ce important ?

Les attentes d'un investisseur diffèrent de celles d'un acquéreur recherchant sa résidence principale.

À retenir

Déterminez votre profil avant de choisir un bien.

Yönetici

Terme turc : Yönetici

Équivalent français :

Syndic / Gestionnaire de copropriété

Définition

Le **Yönetici** est la personne ou la société chargée de gérer la résidence.

Ses missions comprennent notamment :

- l'entretien des parties communes ;
- la gestion financière ;
- le suivi des prestataires ;
- l'application du règlement de copropriété.

Pourquoi est-ce important ?

Une gestion efficace contribue à préserver la qualité et la valeur du bien.

Conseil West-Invest

N'hésitez pas à rencontrer le gestionnaire avant votre achat si cela est possible.

À retenir

La qualité du syndic influence directement la vie quotidienne dans la résidence.

Yönetim Planı

Terme turc : Yönetim Planı

Équivalent français :
Règlement de copropriété

Définition

Le **Yönetim Planı** fixe les règles de fonctionnement de la copropriété.

Il précise notamment :

- les droits et obligations des copropriétaires ;
- les modalités de gestion ;
- l'utilisation des équipements communs ;
- la répartition de certaines dépenses.

Pourquoi est-ce important ?

Ce document s'impose à tous les propriétaires.

Conseil West-Invest

Demandez-en une copie avant de signer l'acte de vente.

À retenir

Le règlement de copropriété est un document essentiel à consulter avant tout achat.

À retenir – Lettre Y

La lettre **Y** rassemble les principaux documents administratifs et techniques qui garantissent la légalité, la conformité et la bonne gestion d'un bien immobilier.

Pour un acheteur étranger, les notions de **Yapı Ruhsatı**, **İskân**, **Yapı Denetimi**, **Yönetici** et **Yönetim Planı** sont indispensables pour acheter en toute sécurité.

Z

Zemin Etüdü

Terme turc : Zemin Etüdü

Équivalent français :
Étude géotechnique du sol

Définition

Le **Zemin Etüdü** est une étude réalisée avant la construction afin d'analyser les caractéristiques du terrain.

Elle permet notamment de déterminer :

- la nature du sol ;
- sa capacité portante ;
- les risques géologiques éventuels ;
- les précautions techniques nécessaires pour les fondations.

Cette étude est particulièrement importante dans un pays comme la Turquie, situé dans une région à forte activité sismique.

Pourquoi est-ce important ?

La qualité d'un bâtiment dépend non seulement de sa construction, mais aussi de la qualité du terrain sur lequel il est édifié.

Deux immeubles construits avec les mêmes matériaux peuvent avoir un comportement très différent lors d'un séisme si leurs terrains présentent des caractéristiques différentes.

Conseil West-Invest

Si vous achetez un logement neuf ou dans une résidence récente, n'hésitez pas à demander si une étude géotechnique a été réalisée et si le projet a été conçu en fonction de ses résultats.

À retenir

Une construction solide commence toujours par une bonne connaissance du terrain.

Zemin Kat

Terme turc : Zemin Kat

Équivalent français :

Rez-de-chaussée

Définition

Le **Zemin Kat** correspond au niveau situé au niveau du sol.

Dans les annonces immobilières, cette précision permet de connaître l'emplacement exact du logement dans l'immeuble.

Pourquoi est-ce important ?

Un appartement situé au rez-de-chaussée peut présenter certains avantages :

- accès facilité ;
- terrasse ou jardin dans certains projets ;
- absence d'escaliers.

Il peut également présenter quelques inconvénients selon les situations :

- moins d'intimité ;
- luminosité parfois plus faible ;
- exposition plus importante aux nuisances extérieures.

Conseil West-Invest

Visitez toujours un appartement de rez-de-chaussée à différents moments de la journée afin d'évaluer la luminosité, le bruit et la circulation autour du bâtiment.

À retenir

Le rez-de-chaussée peut convenir parfaitement à certains profils d'acheteurs, mais mérite une visite attentive.

Zilyetlik

Terme turc : Zilyetlik

Équivalent français :
Possession

Définition

Le **Zilyetlik** est une notion juridique qui désigne la possession matérielle d'un bien.

Il ne faut pas la confondre avec la propriété.

Une personne peut occuper ou utiliser un bien sans en être juridiquement propriétaire.

Pourquoi est-ce important ?

En droit immobilier, la possession et la propriété sont deux notions distinctes.

Le propriétaire est la personne inscrite au registre foncier (**Tapu**), tandis que le possesseur est celui qui exerce effectivement un pouvoir sur le bien.

Conseil West-Invest

Lors d'un achat, assurez-vous que le vendeur est bien le propriétaire inscrit au **Tapu** et non simplement l'occupant du logement.

À retenir

Posséder un bien et en être propriétaire sont deux situations juridiques différentes.

Zone Constructible (İmara Açık Alan)

Terme turc : İmara Açık Alan

Équivalent français :
Zone constructible

Définition

Une **İmara Açık Alan** est une zone dans laquelle la construction est autorisée conformément au plan d'urbanisme.

Les règles applicables peuvent préciser :

- les usages autorisés ;
- la hauteur maximale des bâtiments ;
- les coefficients de construction ;
- les retraits obligatoires.

Pourquoi est-ce important ?

Avant d'acheter un terrain, il est indispensable de vérifier qu'il est effectivement constructible.

Conseil West-Invest

Demandez toujours un document officiel confirmant la situation urbanistique du terrain.

À retenir

Tous les terrains ne peuvent pas être construits, même s'ils sont proposés à la vente.

À retenir – Lettre Z

La lettre **Z** clôt ce glossaire avec des notions qui rappellent un principe essentiel de tout achat immobilier : **la qualité d'un bien dépend autant du terrain que du bâtiment lui-même.**

L'étude du sol, la situation urbanistique et la distinction entre possession et propriété sont des éléments qu'un acquéreur averti ne doit jamais négliger.

ANNEXE 1

La checklist complète avant d'acheter un bien immobilier en Turquie

Les 50 vérifications essentielles avant de signer

Conseil West-Invest

Ne considérez jamais cette liste comme une simple formalité. Quelques minutes de vérification peuvent vous éviter des mois de difficultés administratives, juridiques ou financières.

A. Le vendeur

- ☐ Le vendeur est-il bien le propriétaire inscrit sur le Tapu ?
 - ☐ Dispose-t-il d'une pièce d'identité valide ?
 - ☐ Si une autre personne signe, possède-t-elle une procuration officielle (Vekâletname) ?
 - ☐ Tous les copropriétaires ont-ils donné leur accord si le bien appartient à plusieurs personnes ?
-

B. Le Tapu

- ☐ Le Tapu est-il un document officiel ?
 - ☐ Les références cadastrales correspondent-elles au bien visité ?
 - ☐ La surface indiquée est-elle cohérente ?
 - ☐ Le type de bien (appartement, villa, terrain...) est-il correct ?
 - ☐ Le propriétaire inscrit est-il bien le vendeur ?
-

C. Situation juridique

- ☐ Existe-t-il une hypothèque ?
 - ☐ Existe-t-il une saisie ?
 - ☐ Existe-t-il une servitude particulière ?
 - ☐ Le bien fait-il l'objet d'une procédure judiciaire ?
 - ☐ Toutes les inscriptions du registre foncier ont-elles été vérifiées ?
-

D. Urbanisme

- ☐ Le bâtiment possède-t-il un permis de construire (Yapı Ruhsatı) ?
 - ☐ Le bâtiment dispose-t-il de l'İskân (Yapı Kullanma İzin Belgesi) ?
 - ☐ Les éventuels agrandissements sont-ils autorisés ?
 - ☐ Le bien respecte-t-il les règles d'urbanisme ?
-

E. Construction

- ☐ Le bâtiment est-il en bon état apparent ?
 - ☐ Les parties communes sont-elles correctement entretenues ?
 - ☐ Le bâtiment présente-t-il des fissures importantes ?
 - ☐ Les ascenseurs semblent-ils entretenus ?
 - ☐ La résidence paraît-elle correctement gérée ?
-

F. Charges

- ☐ Quel est le montant exact de l'Aidat ?
 - ☐ Que couvrent les charges ?
 - ☐ Existe-t-il des travaux importants déjà votés ?
 - ☐ Y a-t-il des impayés de copropriété ?
-

G. Assurances

- ☐ Le DASK est-il en cours de validité ?
 - ☐ Une assurance habitation est-elle recommandée ?
-

H. Quartier

- ☐ Le quartier est-il calme ?
 - ☐ Les commerces sont-ils accessibles ?
 - ☐ Les transports sont-ils suffisants ?
 - ☐ Les écoles et les services médicaux sont-ils proches ?
 - ☐ Le quartier est-il agréable également le soir ?
-

I. Réseaux

- ☐ L'eau est-elle raccordée ?
 - ☐ L'électricité fonctionne-t-elle normalement ?
 - ☐ Le gaz est-il disponible ?
 - ☐ La connexion Internet est-elle satisfaisante ?
-

J. Aspect financier

- ☐ Le prix demandé correspond-il au marché ?
 - ☐ Plusieurs biens comparables ont-ils été visités ?
 - ☐ Tous les frais annexes ont-ils été estimés ?
 - ☐ Le budget total est-il réaliste ?
-

K. Le contrat

- ☐ Avez-vous lu chaque clause ?
- ☐ Les délais sont-ils clairement indiqués ?

- ☐ Les conditions de paiement sont-elles précisées ?
 - ☐ Les éventuelles pénalités sont-elles expliquées ?
 - ☐ Une traduction est-elle disponible si nécessaire ?
-

L. Le jour de la signature

- ☐ Passeport disponible
 - ☐ Numéro fiscal obtenu
 - ☐ Moyens de paiement prêts
 - ☐ Tous les documents sont présents
 - ☐ Les rendez-vous administratifs sont confirmés
-

Les cinq dernières questions à se poser

Avant de signer, posez-vous encore ces cinq questions essentielles :

- ☐ Est-ce un bien que j'achèterais encore demain ?
 - ☐ Ai-je comparé plusieurs logements avant de prendre ma décision ?
 - ☐ Est-ce un achat réfléchi ou une décision prise sous la pression ?
 - ☐ Ai-je obtenu une réponse satisfaisante à toutes mes questions ?
 - ☐ Suis-je prêt à signer en toute sérénité ?
-

Conseil final de West-Invest

N'achetez jamais un bien parce que vous avez peur de le perdre. Achetez-le uniquement parce que vous êtes convaincu qu'il correspond réellement à vos besoins et que toutes les vérifications essentielles ont été effectuées.

ANNEXE 2

Les documents indispensables avant d'acheter un bien immobilier en Turquie

Les documents qu'un acheteur prudent doit toujours demander

Conseil West-Invest

Avant de signer quoi que ce soit ou de verser un acompte, demandez à consulter les principaux documents du bien. Un vendeur sérieux ou une agence professionnelle comprendra parfaitement cette démarche.

1. Le Tapu (Titre de propriété)

Pourquoi le demander ?

Le Tapu est le document officiel qui prouve la propriété du bien.

Il permet notamment de vérifier :

- le nom du propriétaire ;
- les références cadastrales ;
- la nature du bien ;
- certaines informations juridiques.

Vérifiez notamment :

- ✓ Le nom du propriétaire.
 - ✓ L'adresse.
 - ✓ Les références cadastrales.
 - ✓ Le type de propriété.
 - ✓ Les éventuelles annotations.
-

2. Le Yapı Ruhsatı (Permis de construire)

Pourquoi le demander ?

Il confirme que la construction a été autorisée par la municipalité.

Sans permis, une construction ne devrait jamais commencer.

Vérifiez notamment :

- ✓ Date de délivrance.
 - ✓ Adresse du projet.
 - ✓ Nombre d'étages autorisés.
 - ✓ Correspondance avec le bâtiment existant.
-

3. Le Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskân)

Pourquoi le demander ?

L'İskân confirme que le bâtiment est conforme au permis de construire et qu'il peut être occupé légalement.

Vérifiez notamment :

- ✓ Le bâtiment concerné.
 - ✓ La date de délivrance.
 - ✓ La conformité générale.
-

4. Le rapport d'expertise immobilière

Pourquoi le demander ?

Il permet de connaître :

- la valeur estimée du bien ;
- son état général ;
- certaines caractéristiques techniques.

Même lorsqu'il n'est pas obligatoire, il constitue une source d'information précieuse.

Vérifiez notamment :

- ✓ La date du rapport.
 - ✓ Le nom de l'expert.
 - ✓ Les éventuelles réserves.
-

5. Le DASK

Pourquoi le demander ?

Le DASK est l'assurance obligatoire contre les risques sismiques.

Vérifiez notamment :

- ✓ Date de validité.
 - ✓ Adresse du logement.
 - ✓ Nom de l'assuré.
-

6. Le règlement de copropriété (Yönetim Planı)

Pourquoi le demander ?

Il fixe les règles de fonctionnement de la résidence.

Vous y trouverez notamment :

- les droits des copropriétaires ;
- les règles concernant les animaux ;
- les travaux autorisés ;
- les équipements communs.

Vérifiez notamment :

- ✓ Restrictions particulières.
 - ✓ Répartition des charges.
 - ✓ Règlement intérieur.
-

7. Les procès-verbaux des dernières assemblées

Pourquoi les demander ?

Ils permettent de savoir :

- si des travaux sont prévus ;
- si des litiges existent ;
- si des dépenses importantes ont été votées.

Vérifiez notamment :

✓ Travaux programmés.

✓ Litiges éventuels.

✓ Décisions financières.

8. Les justificatifs des charges (Aidat)

Pourquoi les demander ?

Ils permettent de connaître le coût réel de la résidence.

Vérifiez notamment :

✓ Montant mensuel.

✓ Prestations comprises.

✓ Éventuels arriérés.

9. Les factures des abonnements

Pourquoi les demander ?

Elles permettent de vérifier que les abonnements sont actifs et que les paiements sont à jour.

Exemples :

- eau ;
 - électricité ;
 - gaz naturel.
-

10. Les documents d'identité du vendeur

Pourquoi les demander ?

Ils permettent de vérifier que la personne qui vend est bien autorisée à le faire.

En cas de procuration, demandez également :

- la Vekâletname ;
 - la pièce d'identité du mandataire.
-

11. Le plan du logement

Pourquoi le demander ?

Il permet de comparer la configuration réelle avec les documents officiels.

Vérifiez notamment :

- la disposition des pièces ;
 - les surfaces ;
 - les éventuelles modifications.
-

12. Les certificats de conformité des équipements (si disponibles)

Selon le type de bien, certains documents peuvent concerner :

- les ascenseurs ;
 - les installations électriques ;
 - les équipements de sécurité ;
 - les installations de gaz.
-

Les 10 documents les plus importants

Avant toute signature, assurez-vous d'avoir consulté au minimum :

- ✓ Tapu
- ✓ Yapı Ruhsatı
- ✓ İskân

- ✓ DASK
 - ✓ Rapport d'expertise
 - ✓ Yönetim Planı
 - ✓ Charges de copropriété
 - ✓ Procès-verbaux des assemblées
 - ✓ Pièce d'identité ou procuration du vendeur
 - ✓ Contrat de vente
-

Conseil final de West-Invest

Un acheteur bien informé demande des documents ; un vendeur sérieux les présente volontiers. Si certains documents essentiels ne peuvent pas être fournis ou si les explications restent vagues, prenez le temps de comprendre la situation avant d'aller plus loin. Une décision différée est souvent préférable à une décision précipitée.

ANNEXE 3

Les frais à prévoir lors d'un achat immobilier en Turquie

Le prix d'achat n'est jamais le coût total de votre investissement

Conseil West-Invest

Beaucoup d'acheteurs concentrent toute leur attention sur le prix du logement. Pourtant, le coût réel d'une acquisition comprend également plusieurs frais administratifs, fiscaux et pratiques. Les connaître à l'avance permet d'éviter les mauvaises surprises et de préparer son budget avec sérénité.

1. Le prix du bien

Il s'agit naturellement du premier élément de votre budget.

Avant toute négociation, vérifiez que le prix demandé est cohérent avec le marché local en comparant plusieurs biens similaires.

2. Les droits liés au transfert de propriété

Lors du transfert officiel du bien au **Tapu Müdürlüğü**, des frais administratifs et fiscaux sont perçus conformément à la réglementation en vigueur.

Ces frais doivent toujours être pris en compte dans votre budget global.

3. Les frais de traduction

Si vous ne maîtrisez pas le turc, certains documents devront être traduits.

Selon votre situation, vous pourrez également avoir besoin des services d'un traducteur assermenté lors de certaines formalités officielles.

4. Les frais de procuration

Si vous donnez une **Vekâletname** à une personne pour agir en votre nom, son établissement peut entraîner des frais.

Ce coût dépend notamment de l'autorité qui établit la procuration.

5. Les frais d'expertise immobilière

Dans certaines situations, une expertise officielle du bien est nécessaire ou fortement recommandée.

Même lorsqu'elle n'est pas obligatoire, elle constitue souvent un investissement judicieux.

6. Les assurances

Certaines assurances sont obligatoires, notamment le **DASK**.

D'autres, comme l'assurance habitation, restent facultatives mais fortement conseillées.

7. Les frais bancaires

Si vous effectuez un virement international ou ouvrez un compte bancaire en Turquie, certains frais peuvent être appliqués.

Ils varient selon les établissements financiers et les services utilisés.

8. Les frais d'agence immobilière

Selon les conditions de la transaction, une rémunération peut être prévue pour l'agence immobilière.

Avant de signer, demandez toujours :

- si une commission est due ;
 - qui en supporte le coût ;
 - à quel moment elle devient exigible.
-

9. Les abonnements

Après l'achat, plusieurs contrats devront généralement être transférés ou ouverts à votre nom :

- eau ;
- électricité ;
- gaz naturel (lorsqu'il existe) ;
- Internet.

Chaque démarche peut entraîner des frais administratifs.

10. Les charges de copropriété (Aidat)

Si le bien se situe dans une résidence, vous devrez régler des charges destinées à financer :

- l'entretien des parties communes ;
- les ascenseurs ;
- la sécurité ;
- les piscines ;
- les jardins ;
- les équipements collectifs.

Le montant varie selon les prestations proposées.

11. Les impôts locaux

Comme dans la plupart des pays, les propriétaires sont soumis à certaines obligations fiscales locales.

Renseignez-vous auprès de votre conseiller afin de connaître les taxes applicables à votre situation.

12. Les frais de rénovation

Même un logement en excellent état peut nécessiter :

- quelques travaux de peinture ;
- le remplacement d'équipements ;
- l'achat de mobilier ;
- l'installation d'appareils électroménagers.

Prévoyez une marge dans votre budget pour ces dépenses.

13. Les frais liés à un financement

Si votre acquisition est financée par un prêt, des coûts supplémentaires peuvent s'ajouter selon les conditions proposées par l'établissement prêteur.

Demandez toujours une simulation complète avant de vous engager.

14. Les dépenses après l'installation

Une fois installé, d'autres dépenses courantes sont à prévoir :

- consommation d'eau ;
- consommation d'électricité ;
- gaz naturel ;
- Internet ;
- entretien de la résidence ;
- entretien du jardin ou de la piscine pour une villa.

Ces dépenses varient selon votre mode de vie et le type de logement.

Les principales dépenses à prévoir

Dépense	À prévoir
Prix du bien	✓
Frais liés au transfert de propriété	✓
Traduction	✓
Expertise immobilière	✓
Assurance DASK	✓
Assurance habitation (facultative)	✓
Frais bancaires éventuels	✓
Commission d'agence (selon le contrat)	✓
Ouverture ou transfert des abonnements	✓
Charges de copropriété (Aidat)	✓
Impôts locaux	✓
Travaux éventuels	✓
Mobilier et équipements	✓

Comment préparer votre budget ?

Une bonne préparation consiste à distinguer quatre catégories de dépenses :

1. Les dépenses liées à l'acquisition

- prix du bien ;
- frais de transfert ;
- traduction ;
- expertise.

2. Les dépenses administratives

- assurances ;
- abonnements ;
- démarches diverses.

3. Les dépenses d'installation

- mobilier ;
- électroménager ;
- éventuels travaux.

4. Les dépenses récurrentes

- charges de copropriété ;
- consommation d'énergie ;
- impôts locaux ;
- entretien du logement.

Conseil final de West-Invest

Le meilleur investissement n'est pas celui qui paraît le moins cher au premier regard, mais celui dont vous connaissez précisément le coût global. Un budget bien préparé est l'un des meilleurs moyens d'acheter sereinement et d'éviter les mauvaises surprises après la remise des clés.

ANNEXE 4

Les démarches à effectuer après l'achat d'un bien immobilier en Turquie

Votre feuille de route après la remise du Tapu

Conseil West-Invest

Recevoir le **Tapu** marque la fin de la vente, mais pas la fin des démarches. Plusieurs formalités administratives restent à accomplir afin de profiter pleinement de votre nouveau bien. Les effectuer rapidement vous permettra d'éviter des complications inutiles.

Le jour de la signature (Jour J)

Le jour de la signature est consacré au transfert officiel de propriété.

À cette étape :

- ✓ vous signez les documents officiels ;
- ✓ le transfert est enregistré au **Tapu Müdürlüğü** ;
- ✓ vous devenez officiellement propriétaire ;
- ✓ vous recevez votre **Tapu**.

Vérifiez immédiatement

- l'orthographe de votre nom ;
- les références cadastrales ;
- l'adresse du bien ;
- le type de propriété.

En cas d'erreur, signalez-la immédiatement.

Étape 1 — Organiser soigneusement vos documents

Conservez ensemble :

- votre Tapu ;
- votre passeport ;
- votre numéro fiscal ;

- les contrats signés ;
- les factures importantes ;
- les assurances ;
- les coordonnées de l'agence.

Nous vous recommandons également de conserver une copie numérique sécurisée de tous ces documents.

Étape 2 — Souscrire ou transférer le DASK

Le **DASK** est l'assurance obligatoire contre les séismes.

Vérifiez :

- que le contrat est bien établi à votre nom ;
- que l'adresse est correcte ;
- que la période de validité est suffisante.

N'attendez pas son expiration pour le renouveler.

Étape 3 — Transférer les abonnements

Selon votre logement, vous devrez généralement effectuer le transfert :

- de l'eau ;
- de l'électricité ;
- du gaz naturel ;
- éventuellement d'autres services.

Préparez les documents demandés avant de vous rendre auprès des organismes concernés.

Étape 4 — Installer Internet

Renseignez-vous sur les fournisseurs disponibles dans votre quartier.

Avant de choisir une offre, comparez :

- les débits ;
 - la qualité du réseau ;
 - les conditions contractuelles ;
 - les éventuels frais d'installation.
-

Étape 5 — Informer la gestion de la résidence

Si votre logement se trouve dans une résidence :

présentez-vous au gestionnaire (**Yönetici**) ou à la société de gestion.

Communiquez :

- vos coordonnées ;
- vos numéros de téléphone ;
- votre adresse électronique.

Demandez également :

- le règlement de copropriété ;
 - les horaires des équipements communs ;
 - les modalités de paiement des charges.
-

Étape 6 — Contrôler entièrement le logement

Avant d'emménager, prenez le temps de vérifier :

- les robinets ;
- les évacuations ;
- les prises électriques ;
- les interrupteurs ;
- les climatiseurs ;
- le chauffage ;
- les fenêtres ;
- les volets ;
- les serrures.

Il est toujours plus simple de résoudre un problème avant l'installation du mobilier.

Étape 7 — Faire un état des lieux personnel

Prenez des photographies de chaque pièce.

Photographiez notamment :

- les murs ;
- les plafonds ;
- les sols ;
- les équipements ;

- les compteurs.

Ces images pourront être utiles ultérieurement.

Étape 8 — Relever les compteurs

Le jour de votre installation, notez les index :

- d'eau ;
- d'électricité ;
- de gaz.

Conservez-les avec vos premières factures.

Étape 9 — Prévoir un budget d'entretien

Même un logement neuf nécessite un entretien régulier.

Prévoyez un budget annuel pour :

- les petites réparations ;
- la peinture ;
- les équipements ;
- les appareils électroménagers.

Une maintenance régulière contribue à préserver la valeur de votre bien.

Étape 10 — Découvrir votre quartier

Prenez le temps de repérer :

- les commerces ;
- les pharmacies ;
- les centres médicaux ;
- les banques ;
- les transports ;
- les administrations ;
- les écoles si nécessaire.

Un bon environnement améliore considérablement le confort de vie.

Étape 11 — Connaître vos voisins

Sans être une obligation, il est souvent agréable de se présenter aux voisins immédiats.

Cette première prise de contact facilite la vie quotidienne et peut s'avérer précieuse en cas de besoin.

Étape 12 — Archiver soigneusement tous les documents

Conservez :

- le Tapu ;
- les assurances ;
- les factures ;
- les contrats ;
- les garanties des équipements ;
- les procès-verbaux de copropriété ;
- les documents fiscaux.

Classez-les dans un dossier unique.

Votre calendrier après l'achat

Jour J

- ✓ Signature
 - ✓ Réception du Tapu
-

Première semaine

- ✓ DASK
- ✓ Eau
- ✓ Électricité
- ✓ Gaz
- ✓ Internet
- ✓ Rencontre avec le gestionnaire

Premier mois

- ✓ Vérification complète du logement
 - ✓ Installation
 - ✓ Découverte du quartier
 - ✓ Classement des documents
-

Chaque année

- ✓ Renouveler les assurances
 - ✓ Vérifier les charges
 - ✓ Contrôler les équipements
 - ✓ Prévoir les travaux d'entretien
-

Les erreurs à éviter après l'achat

Ne remettez jamais à plus tard :

- le transfert des abonnements ;
- le renouvellement du DASK ;
- le classement des documents ;
- la vérification complète du logement.

Quelques jours d'organisation peuvent vous éviter de nombreuses difficultés administratives.

Les 10 premières choses à faire

- ☐ Vérifier le Tapu
- ☐ Souscrire le DASK
- ☐ Ouvrir l'eau
- ☐ Ouvrir l'électricité
- ☐ Ouvrir le gaz
- ☐ Installer Internet

- ☐ Rencontrer le gestionnaire
 - ☐ Photographier le logement
 - ☐ Relever les compteurs
 - ☐ Ranger tous les documents
-

Conseil final de West-Invest

L'achat d'un bien immobilier ne s'achève pas avec la signature du Tapu. Les premières semaines sont essentielles pour mettre en place une organisation efficace. Un propriétaire bien préparé profite plus rapidement de son logement et évite de nombreuses démarches de dernière minute.

WEST-INVEST.EU