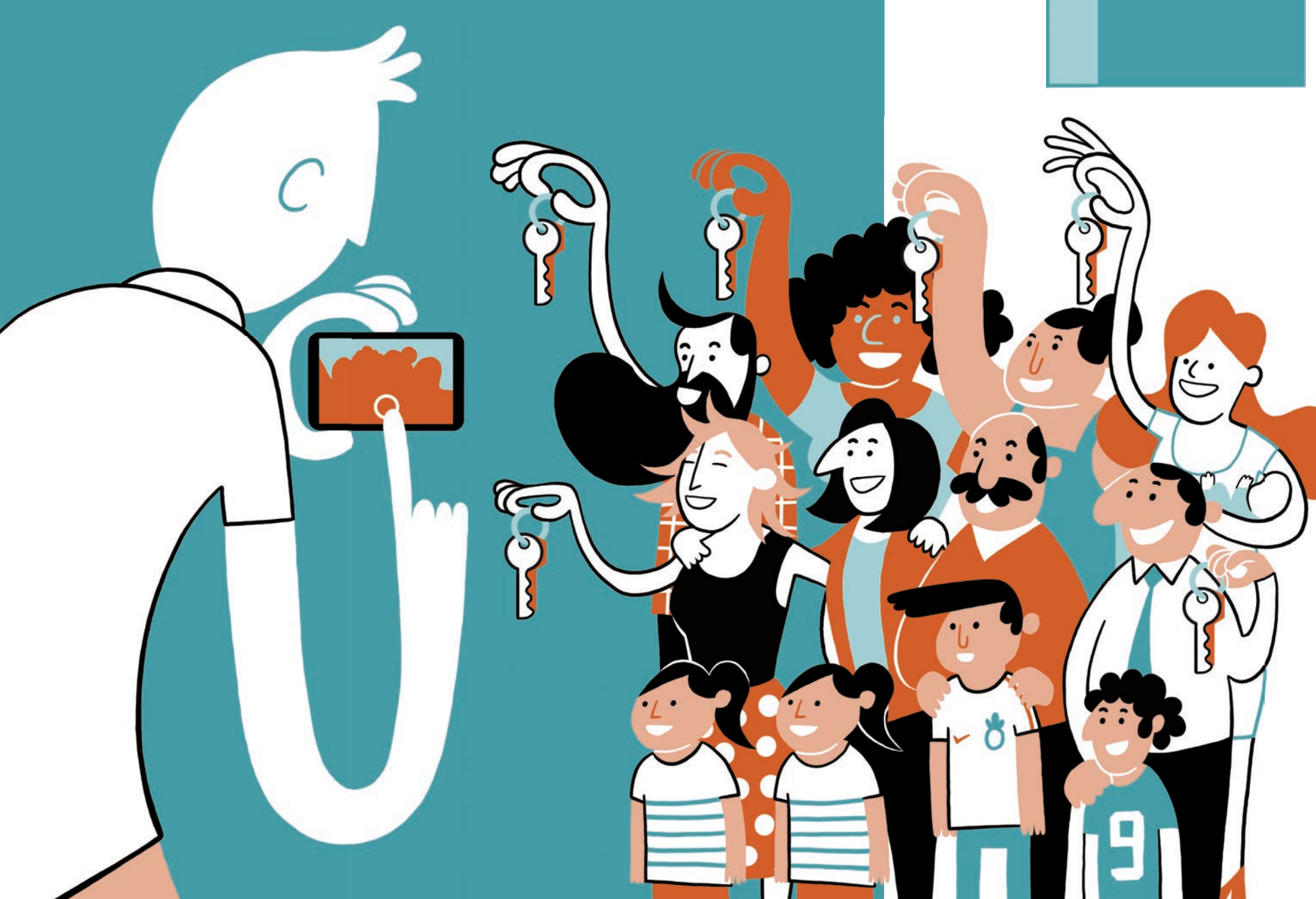
CIRÉ
coordination et initiatives pour réfugiés et étrangers

L'ACQUISITION
ÉTAPES ET INFORMATIONS

Cahier pédagogique



CIRÉ
coordination et initiatives pour réfugiés et étrangers

L'ACQUISITION
ÉTAPES ET INFORMATIONS

Cahier pédagogique

L'ACQUISITION

ÉTAPES ET INFORMATIONS

Le service Logement du CIRÉ asbl a voulu rassembler en un seul support l'ensemble des démarches nécessaires à l'achat d'un logement pour toute personne qui s'adresse au Fonds du Logement (bruxellois ou wallon) ou à une société de crédit social pour l'obtention d'un prêt hypothécaire, dans le cadre d'un projet d'épargne encadré par le CIRÉ ou l'une de ses associations partenaires.

Que vous soyez membre d'un groupe d'épargne collective et solidaire, ou en passe de le devenir, ce guide vous sera utile et vous accompagnera durant toutes les étapes de l'acquisition.

A vous maintenant de vous approprier cette feuille de route, en le consultant et le complétant au fur et à mesure de vos démarches, que ce soit au moment de la visite d'un logement, ou au moment de la constitution du dossier de prêt au Fonds du Logement par exemple.

Le cahier se structure en fiches qui se veulent à la fois explicatives et prati-co-pratiques. Vous y trouverez donc, en plus des informations, des rubriques pour prendre des notes, ainsi que des check-lists qui vous serviront d'aide-mémoire lors des différentes étapes de votre achat. Chaque fiche se termine avec une liste de contacts en rapport avec le sujet traité.

TABLE DES MATIÈRES

1 LES GROUPES D'ÉPARGNE COLLECTIVE ET SOLIDAIRE

2 LES ÉTAPES DE L'ACQUISITION

3 LES INTERVENANTS

4 LES FRAIS LIÉS À L'ACHAT

5 LES FRAIS PENDANT L'ACQUISITION

6 LES ASSURANCES

7 LE REVENU CADASTRAL ET LE PRÉCOMPTE IMMOBILIER

8 PISTES ALTERNATIVES D'ACHAT

9 LA COPROPRIÉTÉ

AVEC LE SOUTIEN DE

FÉDÉRATION WALLONIE-BRUXELLES

be be.brussels

RÉALISATION CIRÉ asbl ÉDITEUR RESPONSABLE Malou Gay, Rue du Vivier 80-82, 1050 Bruxelles

ÉDITION septembre 2015 DESIGN Daniel Noguero

1 L'ACQUISITION, ÉTAPES ET INFORMATIONS

LES GROUPES D'ÉPARGNE COLLECTIVE ET SOLIDAIRE

1 LES GROUPES D'ÉPARGNE COLLECTIVE ET SOLIDAIRE

QU'EST-CE QU'UN GROUPE D'ÉPARGNE COLLECTIVE ET SOLIDAIRE ?

Il s'agit d'un système d'épargne collective mis en place par le CIRÉ pour faire face, en premier lieu, au paiement de l'acompte nécessaire lors de la signature du compromis de vente.

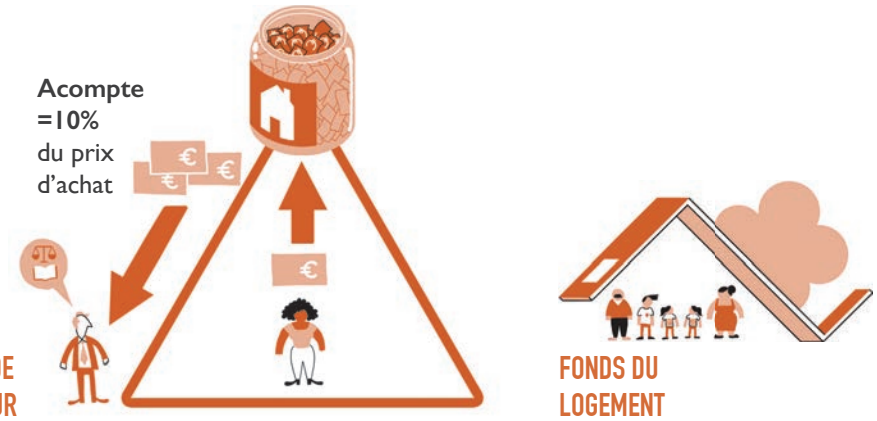
Dans beaucoup de cas, des familles à revenus modestes pourraient obtenir un prêt hypothécaire pour l'achat de leur premier logement mais sont dans l'incapacité financière de payer l'acompte.

L'acompte, ce sont les 5 ou les 10% du prix d'achat que le vendeur demande lors de la signature du compromis de vente.

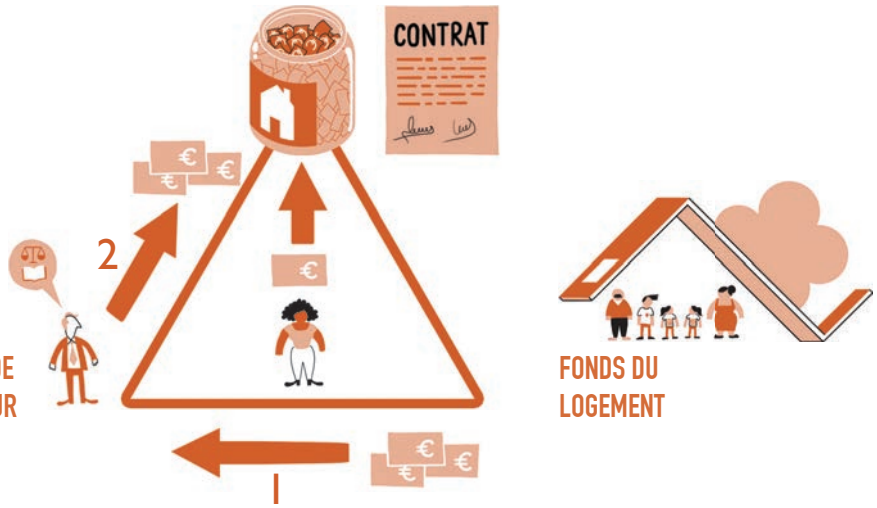
Le principe de **« l'épargne collective solidaire »** provient de **« la tontine africaine »** : on cotise solidairement et chacun à tour de rôle a le droit de prendre l'épargne du groupe dans un but particulier lié à la famille (mariage, décès, études, maladie, etc.). Mais, dans ce projet, pour que tout le groupe puisse bénéficier de l'épargne pour constituer son acompte, le montant prêté doit revenir à la caisse commune dans un court terme pour pouvoir aider une autre famille.

Avec l'accord des Fonds du Logement bruxellois et wallon ainsi que de la Société Wallonne du Crédit Social (SWCS), le montant avancé pour l'acompte est restitué (après examen individuel du dossier) au groupe d'épargne. Cette restitution se fait le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

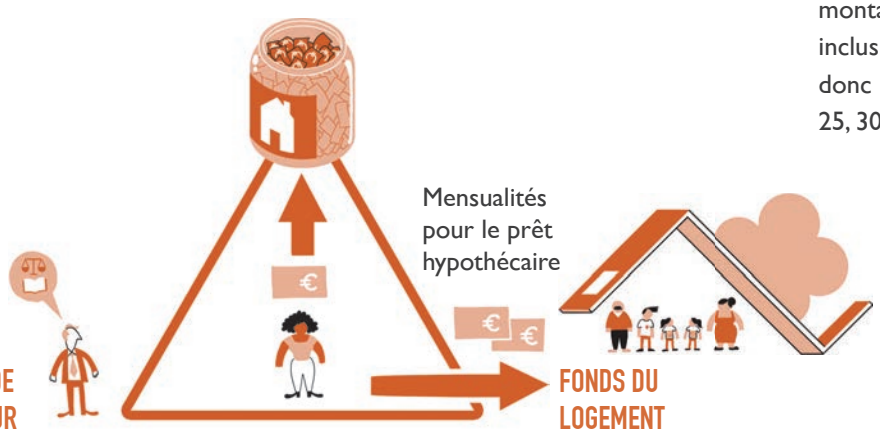
1 À LA SIGNATURE DU COMPROMIS



2 À LA SIGNATURE DE L'ACTE



3 APRÈS LA SIGNATURE DE L'ACTE



Ce système de récupération rapide (4 mois max.) permet de fonctionner comme un fonds de roulement et de faire un prêt à plusieurs familles. Le montant de l'acompte est en effet inclus dans le prêt hypothécaire et donc remboursé par la famille en 20, 25, 30 ans...

Cette formule simple mais qui est accompagnée d'un suivi régulier et de séances de formations, a déjà permis à plusieurs familles à revenus modestes d'acquérir leur propre logement.

LE STATUT DU GROUPE D'ÉPARGNE COLLECTIVE ET SOLIDAIRE

Un Groupe d'Épargne se constitue en association de fait. On parle d'association de fait lorsque plusieurs personnes (minimum 2) s'associent pour poursuivre un but d'intérêt général, qu'elles définissent elles-mêmes.

La différence entre une ASBL et une association de fait : l'association de fait ne dispose pas de la personnalité juridique, c'est-à-dire qu'elle n'est pas titulaire de droits et d'obligations. Elle ne peut donc acquérir aucun droit sur des biens meubles ou immeubles et ne peut conclure de contrats.

Ce sont les individus qui la composent qui sont responsables. Les membres d'une association de fait sont responsables à parts égales des dettes de l'association.

LES ORGANES DU GROUPE D'ÉPARGNE COLLECTIVE ET SOLIDAIRE

L'Assemblée Générale (AG)

L'Assemblée Générale est composée de tous les membres. Elle est le pouvoir souverain de l'association et est animée par le/la Président/e.

Chaque membre signataire de la convention (vous) est tenu de participer aux assemblées générales qui ont lieu au moins tous les 2 mois. Chaque membre est titulaire d'une voix.

Le comité de suivi

L' Association de fait est administrée par un comité de suivi. Il est composé de 5 membres élus par l'AG : un/e Président/e, un/e Vice-président/e, un/e Secrétaire, un/e Trésorier/ère et un/e Conseiller/ère.

Il se réunit également tous les 2 mois en vue de préparer les réunions de l'AG. Il est responsable de l'administration (convocations aux réunions,...) et de la gestion de l'association.

La tenue journalière des comptes est faite par le/la trésorier/ère qui doit vérifier que chaque membre verse mensuellement l'épargne sur le compte commun.

QUE SE PASSE-T-IL EN CAS DE DÉFAILLANCE D'UN MEMBRE ?

Il est prévu dans la convention d'engagement solidaire que si vous ne participez plus aux AG ou ne versez plus votre épargne durant 3 mois sans explications, vous pourrez être exclu de l'association. D'autres pénalités peuvent également être instaurées par chaque groupe.

CIRÉ

coordination et initiatives
pour réfugiés et étrangers

AVEC LE SOUTIEN DE

FÉDÉRATION WALLONIE-BRUXELLES

be
be.brussels

2 L'ACQUISITION, ÉTAPES ET INFORMATIONS

LES ÉTAPES DE L'ACQUISITION

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION 1

LIGNE DU TEMPS 2

1 LE BILAN AU FL OU À LA SWCS 3

2 LA RECHERCHE D'UN LOGEMENT 6

3 LA VISITE D'UN LOGEMENT 8

4 L'OFFRE D'ACHAT 13

5 LE COMPROMIS DE VENTE 16

6 L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE 20

7 LA RÉNOVATION 23

2 LES ÉTAPES DE L'ACQUISITION

INTRODUCTION : UN MOT SUR L'ACHAT

La vente est un **contrat**, par lequel un propriétaire donne son **accord** pour transférer à une autre personne la **propriété de son bien**, grâce au paiement du prix déterminé.

En achetant un logement, vous obtenez un nouveau statut qui implique des tâches obligatoires (voir *fiche 4*).

Il est important de tenir compte :

- **de l'âge**, car la durée du prêt est calculée en fonction de votre âge. Plus la durée du prêt est courte, plus le remboursement par mois est élevé, donc plus le prêt risque d'être réduit pour se calquer sur vos capacités réelles de remboursement par mois ;
- **de la santé**, il est vivement conseillé, même obligé dans le cas du Fonds du Logement wallon et de la SWCS, à l'emprunteur de prendre une assurance vie (voir *fiche 6, chapitre 1*) ;
- **des dettes**, si elles sont importantes, le Fonds du Logement va diminuer la valeur du prêt pour maintenir un remboursement mensuel compatible avec vos revenus. De plus, lorsqu'il s'agit d'impôts ou d'amendes, le notaire sera contraint de prélever du prêt hypothécaire les sommes que vous devez (ceci se fait lors de la signature de l'acte de vente).

BILAN AU FONDS DU LOGEMENT OU À LA SOCIÉTÉ DU CRÉDIT SOCIAL

RECHERCHE DE LOGEMENT

La visite du logement

ACHAT INDIVIDUEL

ACHAT COLLECTIF

L'OFFRE

L'OFFRE (GROUPÉE)

Autorisations Commune-Région

LA DIVISION DU BIEN

Permis d'urbanisme (Commune)

Acte de base

LE COMPROMIS

L'acompte

L'expertise

L'obtention du prêt

Le préavis[1]

Les assurances

Vie

Incendie

L'ACTE AUTHENTIQUE

Le préavis[2]

La copropriété

RÉNOVATION

1 À votre propriétaire (pour le logement que vous louez).

2 Au locataire du logement que vous achetez.

2 1

LE BILAN AUX FONDS DU LOGEMENT OU À LA SOCIÉTÉ WALLONNE DU CRÉDIT SOCIAL

Il faut établir, auprès des Fonds du Logement (bruxellois ou wallon) ou de la SWCS, un bilan pour connaître les possibilités de prêt hypothécaire, selon

- votre âge,

- vos revenus,

- et votre composition familiale.

Ce bilan est une estimation du montant qui peut vous être prêté mais n'engage pas le Fonds du Logement ou la SWCS à vous accorder un prêt. La décision d'octroi du prêt sera prise au moment où vous trouvez un logement qui vous intéresse et que vous introduisez une demande de prêt. Votre bilan initial sera alors revu s'il y a des changements au niveau de l'âge, de vos revenus ou de votre composition familiale.

Chaque dossier est évalué au cas par cas par les Fonds du Logement mais voici les conditions générales pour se voir octroyer un crédit hypothécaire auprès d'une institution de crédit social…

QUELLES SONT LES CONDITIONS GÉNÉRALES POUR ACCÉDER À UN PRÊT DANS L'UNE DE CES TROIS INSTITUTIONS DE CRÉDIT SOCIAL ?

- Obligation de résidence : vous devez faire du logement acheté votre résidence principale pendant toute la durée du prêt.

- Plafond de revenus : il s'agit d'un prêt social qui s'adresse aux personnes à faibles et moyens revenus.

- Condition de propriété : vous ne pouvez pas être propriétaire d'un autre immeuble.

- Valeur maximale de l'habitation : la valeur vénale de l'habitation ne peut pas excéder certains montants, en fonction de votre composition familiale.

- Minimum 3 enfants à charge au Fonds du Logement wallon. Enfants, parents de + de 60 ans et parents handicapés sont considérés comme des enfants à charge. L'enfant handicapé ou l'enfant bénéficiaire des allocations d'orphelin comptent chacun pour deux personnes.

QUELLES SONT LES CONDITIONS D'OCTROI DU PRÊT ?

- Avoir un titre de séjour illimité en Belgique.
- Ne pas avoir de dettes.
- Avoir une situation matrimoniale claire.
- Le remboursement du prêt doit être atteint à l'âge de 69 ans.
- En Wallonie, le remboursement mensuel ne peut pas dépasser 1/3 des revenus de votre ménage. De plus, la SWCS exige que, toutes charges comprises et en dehors du remboursement mensuel, vous ayez un solde de 740 euros par mois pour vivre. Les montants prêtés en Wallonie sont donc souvent moins élevés qu'à Bruxelles, mais acheter en Wallonie peut être intéressant vu que les prix des logements sont, dans certaines provinces, moins élevés qu'à Bruxelles.

COMMENT EST CALCULÉ LE TAUX D'INTÉRÊT ?

Le calcul tient compte :

- des revenus du ménage ;
- du nombre de personnes à charge;
- en Wallonie, de la situation géographique du bien.
  - Au Fonds du Logement wallon, une réduction du taux d'intérêt s'applique si le logement se situe en zone de forte pression immobilière ou en zone d'habitat à revitaliser (zone où l'état du logement est généralement moins bon).
  - Il en va de même à la SWCS, où plusieurs réductions du taux d'intérêt sont possibles en fonction de la commune: communes HT (Habitat pour Tous), communes HT+ (zones de forte pression immobilière) et communes HT vert (zones où l'état du logement est généralement moins bon).

La SWCS ainsi que le Fonds du Logement wallon accordent en outre une formule Ecopack. Il s'agit d'un crédit à 0% (prêt à tempérament) proposé aux ménages wallons afin de financer des travaux de rénovation qui leur permettront d'avoir un logement moins énergivore.

Attention : Il est important de faire la différence entre le prix d'achat et le montant du prêt!

LE PRIX D'ACHAT

C'est le prix maximum du logement auquel vous pouvez prétendre en fonction de vos données personnelles.

LE MONTANT DU PRÊT

C'est le montant que le Fonds du Logement ou la SWCS peut vous prêter. Il peut comporter, en plus du prix d'achat :

1 les frais de notaire (enregistrement, acte, etc. Voir *fiche 4*) ;

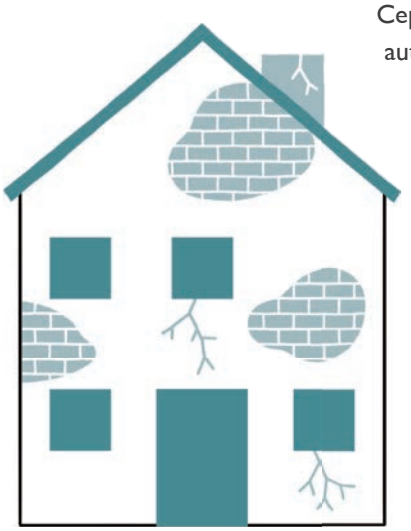
2 les travaux indispensables (prévus par le Fonds du Logement) ;

3 dans certains cas, les frais d'assurance vie.

Ne cherchez pas un logement au prix estimé pour le montant du prêt, mais bien au prix d'achat !

2 2 LA RECHERCHE D'UN LOGEMENT

Un logement en bon état, adapté à la taille et aux revenus de la famille, devient de plus en plus difficile à trouver, notamment à Bruxelles.



Cependant, des alternatives existent... entre autres :

- Acheter un logement qui pourrait être rénové.

  Il faudra donc que le prix du logement plus les travaux prioritaires correspondent aux prix d'achat maximum fixé lors du bilan fait avec le Fonds du Logement ou la SWCS (une prime à la rénovation pourrait aussi être éventuellement obtenue).

- Faire un achat collectif (voir *fiche 8, chapitre 1*).

  Deux ou plusieurs familles trouvent un logement à diviser en appartements.

- Chercher dans certaines régions de Wallonie, où les prix sont parfois plus intéressants.

- Acheter un logement à Citydev (voir *fiche 8, chapitre 2*).

  Grâce aux subsides de la Région de Bruxelles-Capitale, Citydev vend des logements neufs à un prix inférieur à leur prix de revient.

- Acheter un logement au Fonds du Logement bruxellois (voir *fiche 8, chapitre 3*).

- Acheter un logement dans le cadre des projets du Community Land Trust (voir *fiche 8, chapitre 4*).

Une fois que vous connaissez le prix que vous pouvez payer pour un logement (après le bilan au Fonds du Logement où à la SWCS), il faut commencer à chercher activement :

- sur les sites spécialisés sur internet : immoweb.be, etc. ;

- dans les annonces immobilières, comme dans le «VLAN» ou les journaux locaux : cela vous permet aussi d'avoir une idée claire sur les prix pratiqués dans la région ;

- repérer dans les rues les affiches « À VENDRE » ;

- demander à votre entourage, aux amis, aux connaissances...

N'hésitez pas à téléphoner au vendeur pour obtenir des renseignements complémentaires.

Par la suite, vous pourrez prendre un rendez-vous.

AVANT LA VISITE D'UN LOGEMENT

Vérifiez bien :

- si le quartier vous intéresse (s'il y a suffisamment de transports en commun, écoles, commerces, si la rue n'est pas très bruyante...) ;

- le montant des charges dans le cas d'un appartement (dans les grands immeubles, les charges sont souvent plus importantes, surtout lorsqu'il y a un ascenseur) ;

- si le logement est occupé par le propriétaire ou par un locataire.

EN CAS D'UNE MAISON DIVISÉE EN APPARTEMENTS

Demandez si la division est déjà faite (s'il y a déjà un acte de base, voir *fiche 8, chapitre 1*).

2 3

LA VISITE D'UN LOGEMENT

Lorsque vous visitez un logement à acheter, il faut faire attention à l'état général du bâtiment.

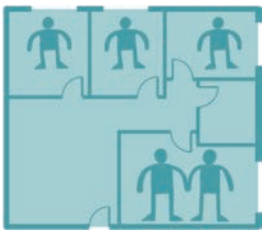
Attention : le toit fait partie de la copropriété. Vous êtes concerné par une éventuelle réparation même si l'appartement qui vous intéresse se trouve au rez-de-chaussée. Par ailleurs, les façades avant et arrière (balcons compris) appartiennent également à la copropriété.

Si le prix de vente est intéressant, il est possible d'acheter un logement dans lequel il faut faire des travaux. Il faut donc vérifier que le prix demandé et le coût des travaux entrent dans votre budget.

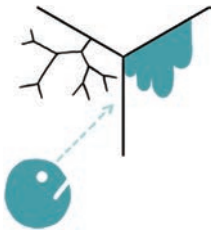
Il faut être vigilant par rapport aux rénovations réalisées dans la maison (ex: des annexes, des greniers convertis en chambres, des terrasses…) et vérifier auprès de la commune qu'elles sont couvertes par un permis d'urbanisme. N'hésitez pas à demander conseil à votre référent avant de signer une offre.

A QUOI DOIS-JE FAIRE ATTENTION LORSQUE JE VISITE UN LOGEMENT ?

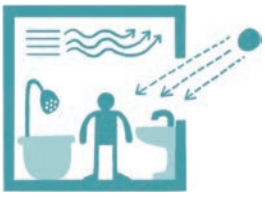
A | L'état général du logement



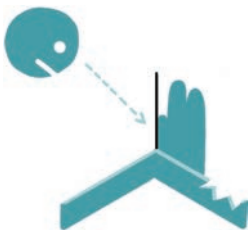
☐ Le nombre de pièces doit convenir au nombre de personnes de votre famille.



☐ Regardez sur les murs et les plafonds s'il y a des éventuelles taches d'humidité (dans ce cas, voir point C), ou des fissures dans les murs.



☐ Vérifiez l'éclairage naturel et la ventilation dans l'ensemble du logement (notamment la cuisine et la salle de bain).



☐ Vérifiez l'état des plinthes. Des fissures peuvent signifier la présence de la mérule (champignons).

☐ Vérifiez l'état des châssis. La présence de double vitrage est un avantage (mais cela ne doit pas être déterminant dans le choix ; les châssis peuvent être remplacés par la suite si le budget le permet).

B | L'entrée du bâtiment et les parties communes

☐ Si l'état des communs ne vous semble pas correct (la porte d'entrée, l'escalier, le toit…) demandez au vendeur si un entretien ou un remplacement est prévu par la copropriété; vous devez demander une copie des 3 derniers rapports de l'AG de la copropriété pour connaître les éventuels travaux qui sont déjà prévus.

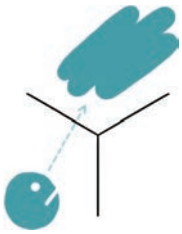
☐ Vérifiez l'accessibilité des compteurs.

☐ Si pour vous il est important de pouvoir laisser un vélo, une poussette, regardez si c'est possible.

☐ S'il y a un ascenseur, demandez s'il est conforme aux normes (âge de l'ascenseur).

C | Problèmes d'humidité

L'humidité est un danger pour la structure du logement. Examinez minutieusement les différentes pièces du logement.



☐ Présence de taches au plafond.

☐ Soulevez la moquette ou le revêtement de sol pour vérifier l'état du plancher.

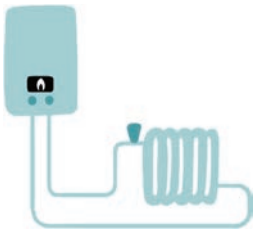
☐ Regardez les murs. Si le papier peint se décolle, il peut y avoir de l'humidité.

☐ Il faut être attentif à la présence de champignons et de moisissures, notamment dans les pièces telles que la cuisine, la salle de bain et la cave.

Si vous constatez un gros problème d'humidité, il est préférable de renoncer à ce logement.

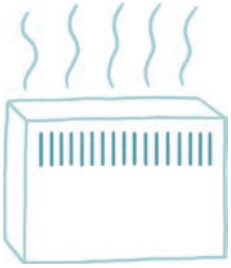
Dans la même optique, si vous remarquez des fissures importantes dans les murs, il y a certainement des problèmes de stabilité, cela nécessite de très importants frais de rénovation, qu'il vaut mieux alors éviter.

D | Le chauffage



☐ Si c'est un chauffage central, vérifiez l'état de la chaudière et des radiateurs.

☐ Les cheminées doivent être dans un état correct ou facilement entretenues (autrement vous devez prévoir des frais pour ces réparations).



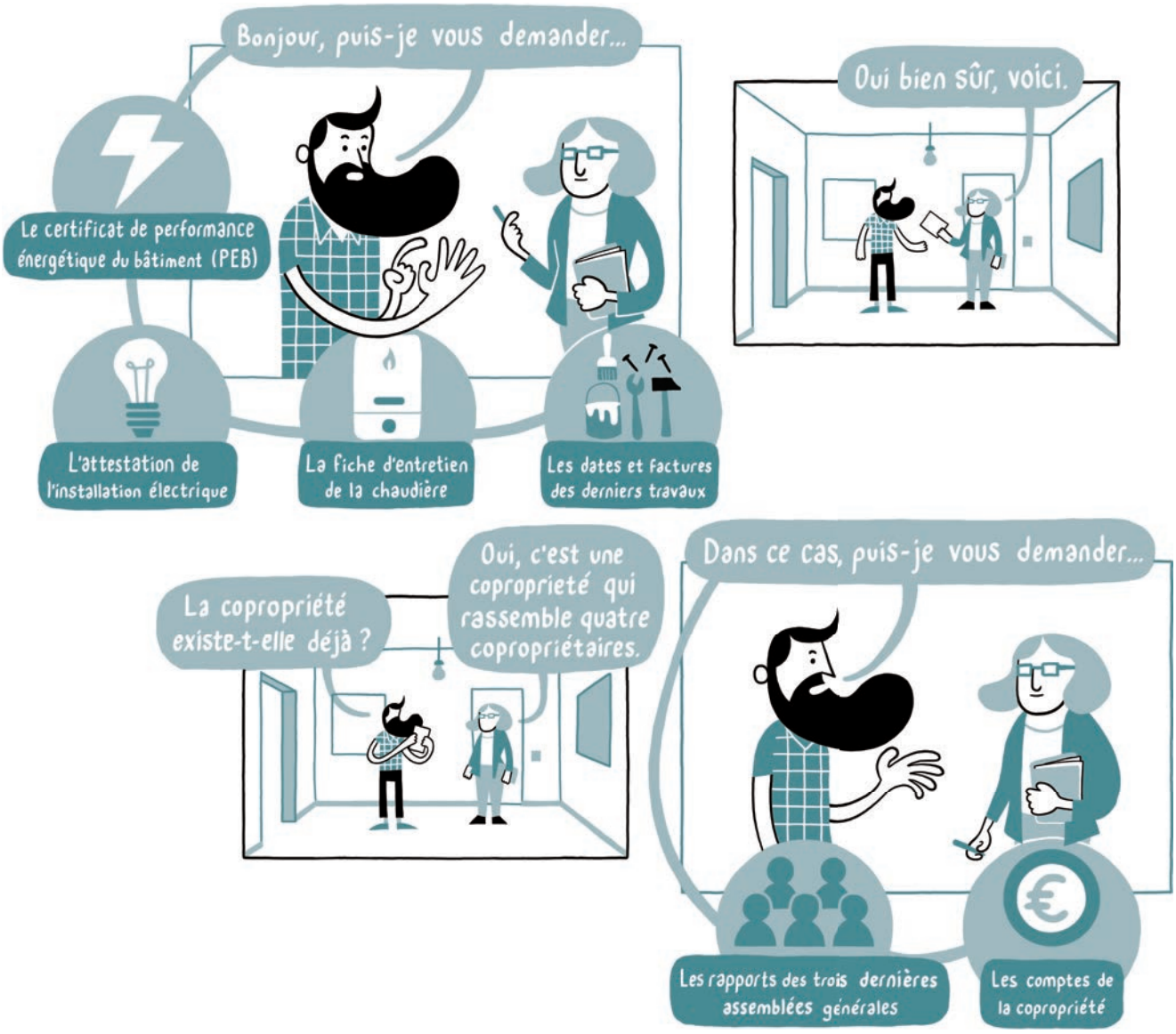
☐ S'il n'y a pas de chauffage central, vérifiez qu'il soit possible d'installer des convecteurs.

E | L'installation électrique

☐ Vérifier l'état de l'installation électrique.

☐ En cas d'achat d'un appartement, vérifiez s'il y a des compteurs individuels.

QUELLES SONT LES INFORMATIONS QUE JE DOIS DEMANDER AU VENDEUR LORS DE MA VISITE ?



2 4

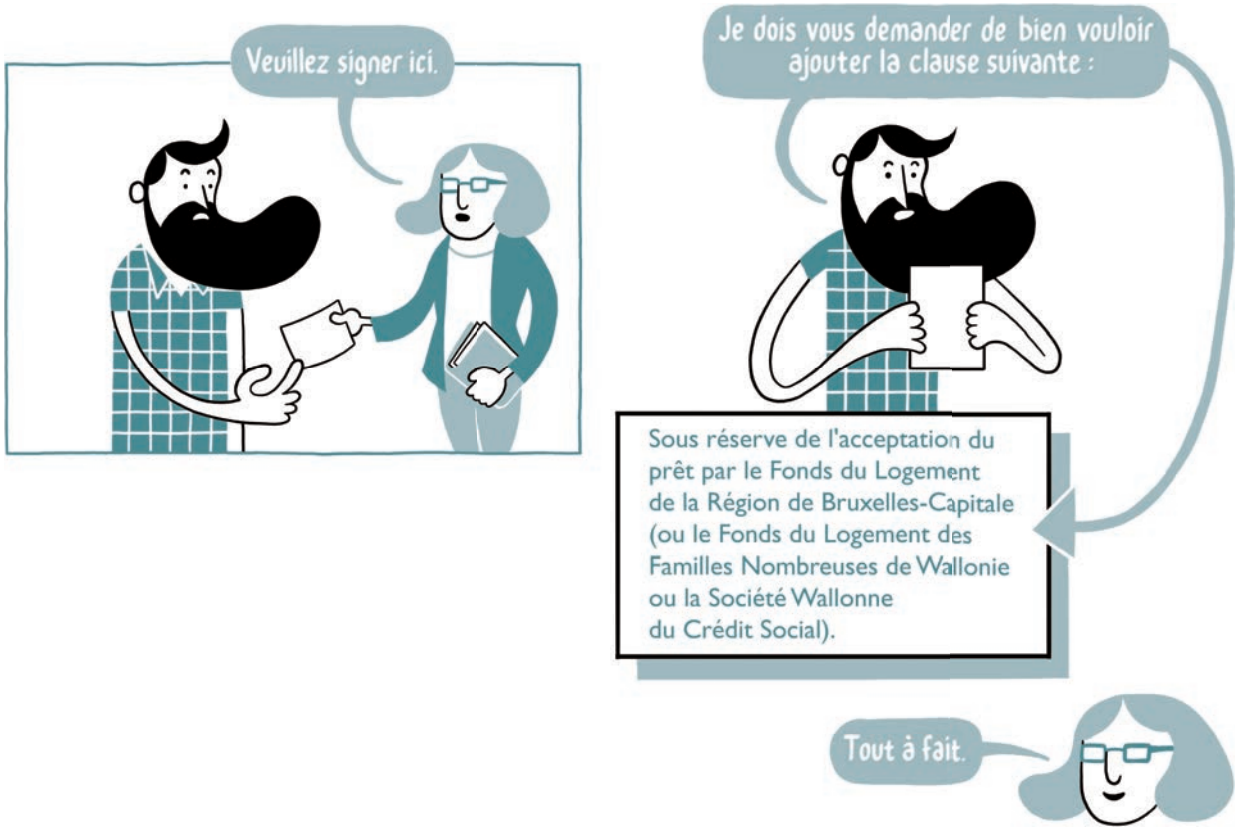
L'OFFRE D'ACHAT

Une fois que vous avez trouvé un logement qui vous intéresse (que vous avez déjà bien visité avec votre référent), vous devez, dans la plupart des cas, faire une offre au vendeur (de préférence plus petite que le prix demandé).

Il est préférable, dans la mesure du possible, de passer directement par un compromis de vente qui est un document rédigé par le notaire et qui permet à l'acquéreur d'avoir toutes les conditions de la vente. Mais l'offre est, dans la plupart des cas, la première étape de l'acquisition.

LA SIGNATURE DE L'OFFRE OU LA PROMESSE D'ACHAT

Si le vendeur ou l'agence immobilière vous propose de signer une «promesse d'achat» ou vous demande de faire une offre, la signature de ce document de votre part et l'acceptation contre-signée du vendeur **vous engagent à acheter et engagent aussi le vendeur** à vous vendre le logement.



Il faut inclure dans l'offre la condition suspensive "sous réserve de l'acceptation du prêt par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, le Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie ou la Société Wallonne du Crédit Social». Si cette clause n'est pas incluse dans l'offre, elle ne pourra pas figurer dans le compromis ! **C'est cette clause qui garantit l'annulation de la vente et le remboursement de l'acompte au cas où le crédit hypothécaire ne serait pas accordé.**

Cela veut dire que si cette clause n'est pas incluse dans le compromis de vente et que le Fonds du Logement ou la SWCS n'acceptent pas votre prêt hypothécaire, vous êtes tout de même obligé d'acheter le logement. Cela pose de véritables problèmes : trouver un prêt bancaire à un taux bien plus élevé, payer une indemnité au vendeur si vous ne pouvez véritablement pas faire face à l'achat, ou encore pire, perdre votre acompte versé le jour du compromis...

L'EXPERTISE

Une fois que l'offre est acceptée par le vendeur, vous pouvez déjà contacter le Fonds du Logement ou la SWCS pour demander une expertise du logement. Il s'agit de la visite d'un expert qui détermine la valeur du logement, son état et les éventuels travaux.

En fonction de ce rapport, le Fonds du Logement ou la SWCS décidera si le logement est adapté à votre famille et à votre budget et si le prêt est accordé.

Cette expertise est à votre charge et vous devez la payer avant la visite (voir *fiche 4*).

Attention : Il est donc très important de faire lire cette offre par votre référent ou par le notaire AVANT DE LA SIGNER.

En cas d'achat d'un appartement, indiquez clairement l'étage, de quel appartement il s'agit, s'il y a une cave, etc.

Conservez également une copie de l'annonce publiée par le vendeur ou par l'agence.

Ne payez rien avant le compromis !

M. et/ou Mme **vendeurs**
adresse

OFFRE D'ACHAT TYPE

Par la présente, les soussignés :

Monsieur ..... et Madame ..... domiciliés ..... s'engagent à acquérir le bien ..... **(description complète du bien : nombre de chambres, cave, balcon, garage...)** sis : ..... **(adresse complète et précise étage...)** dans l'état où il se trouve, au prix total de ..... € **(prix de vente sans les frais de notaire !)** droits d'enregistrement, honoraires notariaux et frais d'inscription hypothécaire non compris.

Le vendeur devra marquer son accord ou son désaccord pour la présente offre au plus tard le ..... **(15 jours max, indiquer la date)**, date à laquelle la présente promesse d'achat expirera de plein droit.

La présente offre engage les parties à signer un compromis de vente après l'acceptation de l'offre par le vendeur.

Un acompte de .... % **(négocier 5%)** sera versé au vendeur, via chèque certifié ou virement au nom du notaire **(de préférence de l'acquéreur)**, Monsieur ou Madame ..... **(nom du notaire)**, si nécessaire, au moment de la signature du compromis.

La présente offre est conclue sous les conditions supensives suivantes :

- L'obtention par l'acquéreur, de son crédit hypothécaire auprès de .. .. **(Fonds du Logement bruxellois, Fonds du Logement wallon, SWCS)**. Cette condition suspensive est valable 6 à 8 semaines à dater de la signature du compromis **(à voir avec l'organisme de prêt)**.

- Sous réserve de l'absence de vices dans l'immeuble.

- Autres clauses éventuelles.

Fait à ..... en 2 exemplaires le .....

Monsieur ..... et Madame.....

Noms et signatures + photocopie des cartes d'identité

2 5

LE COMPROMIS DE VENTE

Quand les parties sont d'accord sur l'opération à réaliser, on procède à la signature d'un compromis de vente. Cette convention entre les parties vaut vente : une fois le compromis signé, vous vous engagez à acheter le bien. Le compromis de vente doit être rédigé de façon précise par le notaire du vendeur.

On signe le compromis de vente :

- soit devant le notaire du vendeur et en présence de votre notaire. L'intervention de deux notaires n'augmente pas les frais;

- soit à l'agence immobilière.

AVANT LA SIGNATURE DU COMPROMIS

- Demandez au vendeur d'envoyer copie du compromis de vente à votre notaire.

- Vérifiez qu'une clause suspensive « sous réserve de l'acceptation du prêt par le Fonds du Logement ou par la SWCS dans les 6 à 8 semaines » y soit inscrite.

- Préparez l'acompte.

L'acompte

Somme d'argent valant généralement 10% de la valeur du bien. Il fait partie du prix, il n'est pas ajouté. Il est possible que l'on ne demande pas d'acompte, ou que l'on puisse le négocier à 5% du prix.

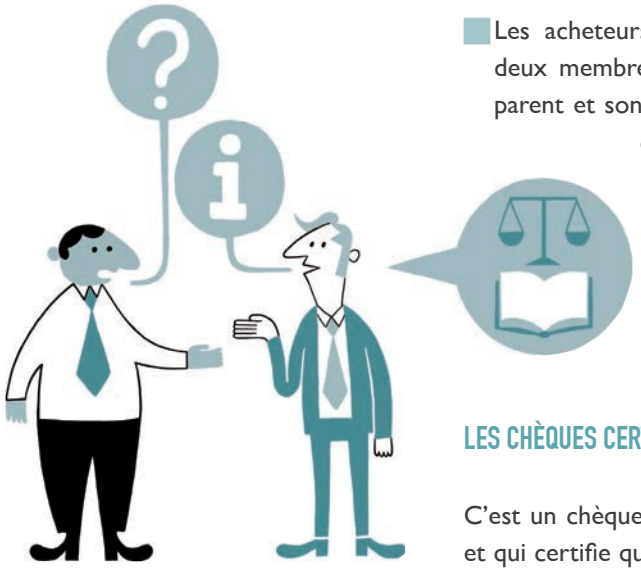
Cette somme ne peut pas être avancée par le Fonds du Logement ou par la Société de Crédit Social car le prêt hypothécaire n'est pas encore accepté. Il faut donc :

- prévoir des moyens propres (si vous avez une épargne ou une aide familiale);

- demander une avance à votre Groupe d'Épargne Collective et Solidaire.

Toujours garder une trace des paiements effectués !

LE JOUR DU COMPROMIS DE VENTE



- Les acheteurs (par exemple, les deux membres du couple ou un parent et son enfant majeur, etc.) doivent se présenter ensemble, chacun avec sa carte d'identité.
- Il faut apporter le(s) chèque(s) certifié(s) avec le montant de l'acompte demandé par le vendeur, sauf si un virement préalable a été effectué et que l'argent est sur le compte du notaire le jour de la signature.

⚠ **Attention : L'argent liquide n'est pas accepté !**

LES CHÈQUES CERTIFIÉS

C'est un chèque émis par la banque et qui certifie que l'argent est disponible.

- Ce chèque doit être au nom du notaire de l'acheteur (ou éventuellement au nom du notaire du vendeur).
- Certaines agences immobilières exigent le chèque à leur nom, mais cela comporte des risques. L'agence peut tomber en faillite par exemple, auquel cas vous risquez de ne pas récupérer le montant de votre acompte.

Les avances du Groupe d'Épargne seront récupérées lors de l'acte définitif de vente chez le notaire. Sachez que ni le Groupe d'Épargne ni le CIRÉ n'avancent l'argent de l'acompte s'il doit être versé à l'agence immobilière.

APRÈS LA SIGNATURE DU COMPROMIS

Le prêt

Il faut maintenant préparer le **dossier de demande de prêt hypothécaire** au Fonds du Logement ou à la SWCS.

Ce dossier ne sera présenté au Conseil d'administration que **lorsqu'il sera complet**.

La liste ci-dessous est indicative et reprend seulement les documents principaux. En fonction de votre situation: divorcé, indépendant, venant d'un logement social, attendant une naissance, etc., d'autres attestations vous seront demandées.

- ☐ Un document du Fonds du Logement à faire compléter par le notaire. Cela concerne les informations notariales référant au bien (revenu cadastral, situation, etc.) et au coût de l'opération.
- ☐ L'attestation des allocations familiales, avec le montant perçu.
- ☐ L'exemplaire du formulaire de demande du prêt, toutes les pages signées.
- ☐ Un certificat d'employeur pour chaque membre de votre ménage qui travaille, à faire compléter par l'employeur.
- ☐ La preuve de paiement des 6 derniers mois de loyer (par exemple un extrait de compte en banque).
- ☐ Une photocopie du compromis de vente, dès la signature de ce document.
- ☐ Une attestation sur l'honneur déclarant que vous n'êtes pas propriétaire d'un bien ni en Belgique, ni à l'étranger.
- ☐ Une photocopie de votre acte de mariage ou une photocopie de la transcription du divorce à la commune.
- ☐ L'avenant de créance hypothécaire.
- ☐ Une preuve de simulation de votre assurance solde restant dû.

Dans le cas où vous achetez un appartement :

- ☐ Une photocopie de l'acte de base (à demander au syndic ou au vendeur).

POUR BRUXELLES UNIQUEMENT

- ☐ L'attestation de non-propriété, à faire compléter par le Receveur de l'Enregistrement.
- ☐ L'extrait de la matrice cadastrale du bien à acheter.

POUR LA WALLONIE UNIQUEMENT

- ☐ L'attestation d'enregistrement (formulaire B) à remplir au cadastre de la commune concernée (prouve que vous ne possédez pas d'autres biens immobiliers).
- ☐ L'extrait de la matrice cadastrale du bien à acheter (voir avec le notaire).

Tous les documents demandés doivent être rapidement déposés au Fonds du Logement afin de pouvoir respecter le temps défini par la clause suspensive incluse dans le compromis de vente, c'est-à-dire 6 ou 8 semaines, et ainsi obtenir une **réponse définitive sur votre prêt hypothécaire**.

LES ASSURANCES

Entamez rapidement les démarches concernant les assurances (voir *fiche 6*) :

- Après l'acceptation du prêt par le Fonds du Logement, il faut introduire immédiatement une demande d'assurance-vie auprès d'un **assureur de votre choix**.
- Il faut envoyer rapidement au Fonds du Logement le **contrat signé avec l'assureur**.
- Il faut demander une police d'assurance incendie pour le bien et obtenir **l'avenant de créance hypothécaire**.

LE PRÉAVIS

La présence de locataires dans un logement n'empêche pas la vente de l'immeuble. Il faut toutefois trouver des solutions équitables pour permettre au nouvel acquéreur d'occuper ou de rénover son bien et au locataire de trouver une autre solution de logement.

Une fois que le crédit hypothécaire est accepté, vous devez penser à donner le préavis au propriétaire du logement que vous louez. Le préavis doit être donné 3 mois avant votre départ par lettre recommandée.

Pensez-y à temps afin de ne pas devoir payer le même mois un loyer et un remboursement de prêt hypothécaire MAIS calculez le temps nécessaire si vous devez faire des travaux ou si le logement que vous achetez est occupé par un locataire (voir chapitre 6).

2 6

L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

Vous signerez l'acte de vente et l'acte de prêt chez votre notaire dans un délai de 4 mois à partir de la signature du compromis.

L'acte de vente/d'achat est un acte notarié qui valide le compromis de vente et rend officielle l'opération d'achat.

L'acte de prêt est un acte notarié par lequel on constitue une hypothèque au profit de l'organisme financier (celui qui octroie le prêt hypothécaire).

EN CAS DE DÉPASSEMENT DE CE DÉLAI DE 4 MOIS

- Vous risquez de payer une amende à l'État.
- Le vendeur a le droit de vous réclamer des indemnités de retard.

$$\frac{\text{10\% du solde du prix}}{365} = \text{Indemnités par jour}$$

Exemple

Pour un logement de 150.000 €, si le solde à payer est de 135 000 €, l'amende serait de :

$$\frac{135.000}{365} \times 10\% = 36{,}99€ \text{ par jour}$$

QUELQUES JOURS AVANT LA SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

Il faut se renseigner auprès du Fonds du Logement bruxellois ou wallon ou de la Société du Crédit Social pour être sûr que tous les frais prévus soient bien inclus dans votre prêt hypothécaire :

- l'entièreté des frais de notaire (frais d'acte d'achat et d'acte de prêt...);
- les droits d'enregistrement;
- les provisions nécessaires pour la quote-part du précompte immobilier;
- et d'autres frais éventuels.

Si ces sommes ne sont pas incluses dans votre prêt, **vous devrez les payer le jour de la vente !**

Si vous avez des dettes envers l'État : impôts (auto, TV...), amendes, elles vous seront réclamées le jour de la vente !

LE JOUR DE LA SIGNATURE DE L'ACTE

Les acheteurs (par exemple les 2 membres du couple ou un parent et son enfant majeur) se présentent chez le notaire avec leurs cartes d'identité et signent «l'acte de vente» ainsi que «l'acte de prêt».

Après cela, vous êtes définitivement propriétaire et vous recevez les clés du logement.

TOUT DE SUITE APRÈS LA SIGNATURE DE L'ACTE

Si votre logement est occupé par des locataires :

Le préavis

Vous devez leur envoyer un **préavis** par recommandé, pour occupation personnelle :

- Si le bail est de 9 ans :

  Que le bail soit enregistré ou non, le préavis est de 3 mois, à condition que ce soit fait endéans les 3 mois qui suivent la signature de l'acte de vente. Passés ces 3 mois, l'acheteur est subrogé dans les droits de l'ancien propriétaire (voir contrat de bail), ce qui signifie généralement qu'il s'agit alors d'un préavis de 6 mois.

- Si le bail est de courte durée (jusqu'à 3 ans) :

  Il est normalement impossible de résilier le bail (sauf dans le cas où la résiliation y était expressément prévue ou que le locataire réside depuis moins de 6 mois dans l'appartement). Cependant, il faut trouver un accord à l'amiable qui vous permette d'occuper votre logement et qui donne également au locataire la possibilité de trouver une autre habitation.

- Si les locataires avaient une garantie locative constituée auprès du vendeur :

  Elle vous sera remise lors de l'acte définitif de vente. Vous devez donc faire le nécessaire lors de leur départ : restituer la garantie, augmentée des intérêts.

- Si la garantie est bloquée à la banque :

  Lors de leur départ, c'est à vous de faire le nécessaire pour le déblocage, avec la preuve d'achat du logement.

Le relevé des compteurs

Il faut aller immédiatement sur place (au logement) avec le vendeur afin d'effectuer le relevé des compteurs d'eau-gaz-électricité et signer de commun accord les documents pour les changements de compteurs.

2 7

LES PRIMES À LA RÉNOVATION

Un logement ancien peut être rénové : des primes à la rénovation existent à Bruxelles et en Wallonie (le Fonds du Logement ne préfinance que les travaux de rénovation indispensables déterminés sur base de l'expertise).

Si, par exemple, vous remarquez lors de votre visite que l'électricité est vétuste, vous pouvez envisager l'achat du logement, tout en prévoyant le coût du remplacement de l'installation électrique, pour laquelle une prime peut être obtenue.

À BRUXELLES

On peut obtenir des primes pour une série de travaux de rénovation (électricité, plomberie, châssis, stabilité et étanchéité du bâtiment, chauffage central, etc.) pour autant que le bâtiment ait plus de 30 ans d'âge.
La prime dépend du quartier où est situé le logement et des revenus de votre ménage.

Voici les différents types de primes existantes à Bruxelles :

- **La prime à la rénovation** : concerne les travaux liés au bâtiment, à la structure, aux aménagements intérieurs ou encore à la façade du bâtiment.
- **La prime à l'environnement** : concerne les travaux effectués en vue de baisser la consommation d'énergie.
- **La prime communale** : selon votre commune, il est possible d'obtenir une prime supplémentaire en matière de logement, souvent cumulable aux deux autres primes.

Attention : Si le bien se situe dans un « Espace de Développement Renforcé de Logement et de Rénovation (EDRLR)» ou encore dans le périmètre d'un «Contrat de Quartier», la valeur des primes à la rénovation sera plus importante.

EN WALLONIE

Il existe différentes primes :

- La prime à la rénovation: la Région wallonne accorde une prime aux propriétaires pour entreprendre des travaux qui améliorent leur logement (remplacement de la toiture, des menuiseries extérieures, de l'électricité, etc.).

- La prime «énergie» : il s'agit de primes pour l'isolation, des systèmes de chauffage performants, l'installation d'un chauffe-eau solaire, etc.

Il faut attendre la visite et l'accord de l'inspecteur du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale ou de la Région wallonne avant de commencer les travaux.

CIRÉ
coordination et initiatives
pour réfugiés et étrangers

AVEC LE SOUTIEN DE

FÉDÉRATION WALLONIE-BRUXELLES

be
be.brussels

3 L'ACQUISITION, ÉTAPES ET INFORMATIONS

LES INTERVENANTS

TABLE DES MATIÈRES

1 LES ASSOCIATIONS PARTENAIRES 1

2 LE NOTAIRE 2

3 LE FONDS DU LOGEMENT 4

4 LES AGENCES IMMOBILIÈRES 4

3 LES INTERVENANTS

Dans votre projet d'achat via un Groupe d'Épargne Collective et Solidaire, vous serez amené à être en contact avec différents acteurs. Il est important de bien comprendre le rôle de chaque acteur dans le processus d'achat.

3.1 LES ASSOCIATIONS PARTENAIRES

Il s'agit d'associations ou de pouvoirs publics (CPAS ou Communes) qui sont porteurs, avec le CIRÉ, du Groupe d'Épargne Collective et Solidaire.

LES RÉFÉRENTS ET L'ACCOMPAGNEMENT INDIVIDUEL

Parmi eux, vous avez un **référent**, c'est-à-dire une personne qui peut vous accompagner durant le processus d'achat. Il est disponible pour:

- vous aider dans votre recherche de logement : ceci ne veut pas dire qu'il cherche à votre place ! Il est là pour vous orienter vers les sites de recherche, et éventuellement trouver une solution si vous ne disposez pas d'un accès facile à un ordinateur ou à internet ;
- vous accompagner à la 2ème visite du logement, avec la présence d'un architecte/conseiller en rénovation, lui aussi partenaire du projet : il est important de faire une première visite du logement avant de contacter son référent. Pour ce faire, n'hésitez pas à prendre la check-list de la *fiche 2, chapitre 3* ;
- vous accompagner durant toute la procédure d'achat : depuis la lecture de l'offre jusqu'à la signature de l'acte. Après l'acte de vente, le référent peut aussi vous orienter vers des associations compétentes en primes à la rénovation, dans le cas où vous comptez entamer des travaux.

LES PARTENAIRES ET L'ACCOMPAGNEMENT COLLECTIF

Au-delà de ce suivi individuel, vous bénéficiez aussi, en tant que membre d'un Groupe d'Épargne, d'un accompagnement collectif, c'est-à-dire de formations régulières (les AG) sur des thèmes liés à l'acquisition. Toutes les associations partenaires participent, dans la mesure du possible, à ces réunions.

3 2

LE NOTAIRE

QUEL EST LE RÔLE DU NOTAIRE ?

Dans sa mission, le notaire conseille les personnes afin de leur permettre de passer des accords dans les domaines :

- du **droit immobilier** : achat et vente de biens immobiliers, emprunts, etc. ;
- du **droit familial** : contrat de mariage, adoption, divorce, succession, etc. ;
- du **droit des affaires** : constitution d'une société, fusion, etc.

Dans ces trois domaines, le notaire établit des actes authentiques, qui sont des documents écrits que la loi impose pour constater les accords entre deux ou plusieurs parties. Pour ce faire, le notaire effectue des recherches auprès de différentes administrations et assure également le suivi. Les actes sont enregistrés auprès du Receveur de l'Enregistrement, parfois obligatoirement transcrits au bureau des hypothèques et conservés en son étude.

Le notaire est indépendant (officier ministériel) et soumis à un **tarif fixe** (barème des honoraires + 21% de TVA sur ses honoraires) ; il n'y a donc pas de différence entre un notaire et un autre (sauf parfois une petite différence au niveau des frais divers) et il ne peut jamais accorder de réduction.

Quand plusieurs notaires interviennent sur un même acte, il n'y a pas d'augmentation de frais : les honoraires sont partagés entre les notaires.

Le notaire est impartial, il doit rester **neutre**. Il est tenu par le **secret professionnel**, il ne peut divulguer aucune information donnée par ses clients. Le notaire est un **officier public**, il a été nommé par le Roi.

Le choix du notaire est totalement **libre**.

EN CE QUI CONCERNE L'ACHAT ET LA VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER

Le notaire du vendeur

- rédige le compromis de vente ou vérifie le compromis rédigé par un agent immobilier pour son client;

- effectue les recherches d'usage auprès des administrations et rédige l'acte de vente dans 2 cas :
  - celui d'une vente en viager ;
  - celui d'une première vente après acte de base (division juridique en plusieurs lots d'un bien appartenant initialement au même propriétaire).

Le notaire de l'acheteur

- vérifie l'offre, le compromis de vente et la description du bien;
- effectue les recherches nécessaires auprès des administrations (cadastre, urbanisme, hypothèques, recherches fiscales, IBGE, le syndic en cas de copropriété...);
- dans certains cas, il doit négocier des conditions juridiques. Ex: *si le vendeur occupe toujours le logement alors que le compromis de vente stipule que l'appartement est libre à cette date, c'est au notaire de négocier un "loyer" ou un dédommagement que le vendeur paie à l'acheteur durant cette période;*
- rédige l'acte de vente, sauf dans les 2 cas ci-dessus.

Attention : Depuis janvier 2012, les honoraires, les frais divers et autres frais connexes (donc tout sauf l'enregistrement) sont majorés de 21% de TVA.

POUR PLUS D'INFOS

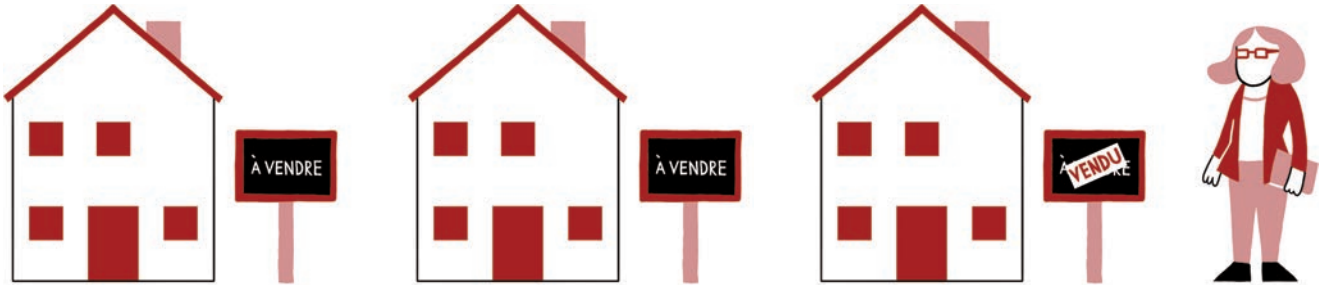
www.notaire.be

3 3 LE FONDS DU LOGEMENT

Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, le Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie et la Société Wallonne du Crédit Social sont les 3 institutions de crédit social auprès desquelles vous pouvez vous adresser pour demander un prêt hypothécaire dans le cadre des Groupes d'Épargne Collective et Solidaire.

Avant de joindre un Groupe d'Épargne, les associations partenaires auront exigé que vous ayez eu au préalable un rendez-vous dans l'une des ces 3 institutions pour obtenir un bilan, c'est-à-dire une simulation du prêt qui pourra éventuellement vous être octroyé.

Ce n'est qu'au moment où vous trouvez un logement à acheter que vous ferez une demande officielle de prêt, qui pourra être octroyée ou refusée, selon les cas.



3 4 LES AGENCES IMMOBILIÈRES

Une agence immobilière est un commerce (souvent une entreprise) dont la fonction est de proposer ses services et moyens pour la négociation et le conseil en matière de biens immobiliers : vente et location, conseil en matière d'achat, estimation de biens...

C'est donc un intermédiaire entre l'acheteur et le vendeur.

L'agence doit être légalement payée par le vendeur. N'acceptez pas de retenue sur l'acompte en cas de refus du prêt hypothécaire. Ne signez rien sans demander conseil à votre référent.

CIRÉ

coordination et initiatives
pour réfugiés et étrangers

AVEC LE SOUTIEN DE

FÉDÉRATION WALLONIE-BRUXELLES

be
be.brussels

4 L'ACQUISITION, ÉTAPES ET INFORMATIONS

LES FRAIS LIÉS À L'ACHAT

TABLE DES MATIÈRES

1 LA DIFFÉRENCE ENTRE LES FRAIS DU LOCATAIRE ET DU PROPRIÉTAIRE 1

2 LES FRAIS PENDANT L'ACQUISITION 3

4 LES FRAIS LIÉS À L'ACHAT

Établir un budget, c'est prévoir les dépenses et s'organiser pour pouvoir les payer en fonction de ses revenus.

4 1 DIFFÉRENCE ENTRE LES FRAIS DU PROPRIÉTAIRE ET DU LOCATAIRE

Qu'est-ce que je paye pour mon logement en tant que propriétaire ? Quelle différence avec ce que je paye en tant que locataire ?

Que l'on soit locataire ou propriétaire, une série de dépenses mensuelles doivent être prévues dans le budget familial. De plus, certaines factures arrivent tous les 3 mois, ou une fois par an. Il faut donc prévoir un montant mensuel (à conserver sur un compte d'épargne par exemple) pour ne pas être dépourvu quand la facture arrive.

LOCATAIRE

Par mois

- Le loyer.
- Les charges telles que décrites dans le bail (entretien des communs, ascenseur s'il y en a un, etc.).

PROPRIÉTAIRE

Par mois

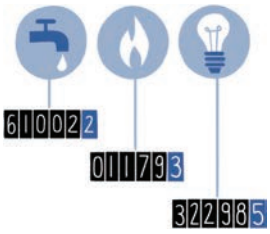
- Le remboursement du prêt hypothécaire.
- Les charges de co-propriété qui correspondent aux charges communes, plus un montant de réserve pour des éventuels travaux communs à tout le bâtiment (pour les appartements).

Par an

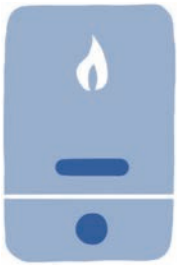
- La prime d'assurance vie (« solde restant dû ») si elle n'est pas incluse dans le prêt hypothécaire.
- Le précompte immobilier (taxe pour les propriétaires). Une réduction peut être obtenue en fonction de certains critères (voir *fiche 7*).

Toutes les réparations sont désormais à votre charge !

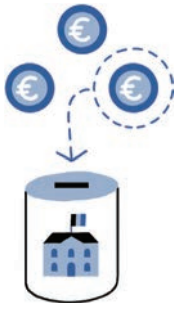
LOCATAIRE ET PROPRIÉTAIRE



- Les consommations (l'eau, le gaz et l'électricité).



- L'entretien des appareils de chauffage et chauffe-eau.



- Les taxes communales.

- L'assurance incendie (un peu plus chère que celle du locataire).

- Le ramonage des cheminées.

- Les abonnements : télédistribution et téléphonie (avec le coût des consommations).

4 2

LES FRAIS PENDANT L'ACQUISITION

QUELS SONT LES FRAIS QUE JE DOIS PAYER PENDANT L'ACHAT DE MON LOGEMENT ?

En plus du prix du logement que vous achetez, vous avez des frais à payer : à l'organisme qui vous prête l'argent (dans ce cas, les Fonds du Logement ou la SWCS), à l'État sous forme d'impôts, au notaire pour son travail…

A | Les frais à payer en début d'opération

- L'ouverture de dossier au Fonds du Logement ou à la SWCS.
- L'expertise : elle sert à déterminer la valeur du bien. Elle sert également à vérifier l'état du logement et à estimer le coût des éventuels travaux. Pour ce faire, un expert (envoyé par le Fonds du Logement ou la SWCS) doit visiter le logement.

	Fonds du Logement bruxellois	Fonds du Logement wallon	Société Wallonne du Crédit Social
Expertise	266,20 €	200 €	175 €
Frais de dossier	60 €	100 €	25 €

AUTRES FRAIS

- Soit la prime unique, soit la première prime annuelle de l'assurance vie.
- L'assurance incendie.

B | Les frais à payer le jour de la signature de l'acte

Ils peuvent être éventuellement compris dans le prêt hypothécaire.

Les frais appelés couramment "frais de notaire", c'est-à-dire :

- **les droits d'enregistrement** : ce sont les droits fiscaux (un impôt) que tout acheteur d'un immeuble doit payer à l'État (voir *fiche 5*) ;
- **les frais d'acte de prêt** : ils dépendent du montant emprunté, ils sont demandés par l'organisme financier ;
- **les frais d'acte d'achat** : ils représentent des recherches hypothécaires, fiscales, frais de transcription, timbres fiscaux, etc. ;
- **les honoraires du notaire plus la TVA sur ces honoraires** : ils sont fixés par la loi en fonction de l'acte qu'il réalise ;
- **la part du précompte immobilier du bien acheté** : calculée en fonction du moment de la vente (voir *fiche 7*) ;
- **la première prime d'assurance vie.**

Attention : Dans le cas des constructions neuves, les frais d'enregistrement sont remplacés par la TVA.

Cette TVA concerne tant le bâtiment que le terrain :

- 21% s'il s'agit d'un logement construit par le privé ;
- 6% s'il s'agit d'un bâtiment construit par une société de service public. A Bruxelles, ont également une TVA de 6 % les bâtiments construits par le Fonds du Logement bruxellois et Citydev.

Dans le cas d'un achat sur plan, la TVA à payer concerne uniquement le bâtiment (21% ou 6%) et 12,5% de frais d'enregistrement sur la valeur du terrain.

CIRÉ
coordination et initiatives
pour réfugiés et étrangers

AVEC LE SOUTIEN DE

FÉDÉRATION WALLONIE-BRUXELLES

be
be.brussels

5 L'ACQUISITION, ÉTAPES ET INFORMATIONS

LES DROITS D'ENREGISTREMENT

5 LES DROITS D'ENREGISTREMENT

Le taux du droit d'enregistrement est normalement de 12,5% du prix de vente, avec comme base minimale la **valeur de l'immeuble*** (si celle-ci est estimée supérieure au prix de vente). Ce taux peut faire l'objet de réductions ou d'une restitution partielle plus tard.

Le droit d'enregistrement doit être payé dans un délai maximum de 4 mois qui suit la date du compromis de vente.

Si l'acte de vente est signé avant le délai de 4 mois, les droits seront exigés par le notaire au moment de la signature de l'acte et ils seront versés par le notaire, directement à l'administration fiscale.

Si les 4 mois sont dépassés, il y a un risque d'amende à payer à l'État et une indemnité au vendeur.

*** La valeur de l'immeuble**

C'est le prix que le vendeur aurait pu obtenir dans les conditions de vente normales (estimé par l'État).

Pour ce calcul, il se base notamment sur la superficie de l'immeuble, son volume, le revenu cadastral, la date de la construction et le prix de vente d'immeubles semblables vendus récemment dans le voisinage.

S'il estime que le prix déclaré dans l'acte est inférieur à la valeur normale de l'immeuble, l'adminitration fiscale peut réclamer un droit complémentaire mais aussi une amende due par les deux parties. Si c'est votre cas, contactez rapidement votre notaire.

LA RÉDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Dans le but de favoriser l'accès à la propriété, l'État a prévu une réduction des droits d'enregistrement sous certaines conditions. En donnant une autonomie fiscale aux Régions, il leur a permis de modifier le taux appliqué. C'est ainsi que chaque région octroie une réduction de manière différente.

En Région de Bruxelles-Capitale

L' « abattement » représente une diminution de base imposable, c'est à dire que les droits d'enregistrement seront calculés sur le prix de vente moins :

- **60.000 euros**
  Exemple : *pour un appartement de 160 000 euros, les droits seront calculés au taux de 12,5% sur une valeur de 100 000 euros (160 000 euros – 60 000 euros).*

- **75.000 euros** pour les logements qui se trouvent en EDRLR (Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation urbaine).
  Exemple : *si le même bien se trouve en EDRLR, on bénéficie d'un abattement supplémentaire et le taux sera calculé sur une valeur de 85 000 euros (160 000 euros – 75 000 euros).*

Attention : changements suite à la réforme fiscale en Région de Bruxelles-Capitale.

A partir du 1er janvier 2016 : le précompte immobilier sera augmenté.

A partir du 1er janvier 2017 :

- **les droits d'enregistrement à Bruxelles seront encore diminués pour l'acquisition du premierlogement. Les nouveaux propriétaires seront exemptés de payer les 12,5 % de frais d'enregistrement sur les premiers 175.000 € de la valeur de leur bien, qui ne pourra pas être supérieure à 500.000 €.**
- **le « bonus logement » (avantage fiscal lors du remboursement d'un prêt hypothécaire) sera supprimé.**

CONDITIONS POUR OBTENIR LA RÉDUCTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT

- Ne pas être propriétaire d'un bien ni en Belgique ni à l'étranger.

- Se domicilier dans le logement et y habiter durant minimum cinq ans.

En Wallonie

L'acheteur peut obtenir une réduction des droits d'enregistrement dans plusieurs cas :

- Réduction pour habitations modestes

  Le taux normal des droits d'enregistrement (12,5%) peut être réduit à 5% ou 6% sur la première tranche du prix. Cette tranche varie en fonction de la zone où se situe l'habitation achetée :
  - zone de pression immobilière : tranche pouvant bénéficier du taux réduit = **160 000 euros ;**
  - en-dehors de cette zone : tranche pouvant bénéficier du taux réduit = **150 000 euros**.

  Le solde du prix reste taxé au taux ordinaire de 12,5%.

  Conditions à remplir :
  - l'habitation doit se situer en zone de pression immobilière (ZIP) ;
  - le revenu cadastral doit être inférieur ou égal à 745 euros ;
  - pour les familles nombreuses, ce revenu cadastral est augmenté à
    - 845 euros si la famille a 3 ou 4 enfants à charge,
    - 945 euros si la famille a 5 ou 6 enfants à charge,
    - 1045 euros si la famille a 7 enfants ou plus à charge,
  - les acheteurs ne peuvent pas être propriétaires d'un autre bien ;
  - se domicilier dans le logement et y habiter durant minimum trois ans.

- Réduction pour les acquisitions avec prêt hypothécaire social

  Les taux sont réduits à 10% et 5% si l'acheteur obtient un prêt social, c'est-à-dire :
  - soit un crédit hypothécaire de la SWCS
  - soit un crédit hypothécaire du Fonds du Logement wallon

- Réduction en cas de prêt hypothécaire social sous forme d'Eco-prêt.

  Les droits d'enregistrement sont réduits à 0% lorsque l'hypothèque est constituée en garantie d'un prêt hypothécaire social sous forme d'Eco-prêt octroyé soit par la Société Wallonne du Crédit Social, soit par le Fonds du Logement Wallonne des Familles Nombreuses.

  Un Eco-prêt est un prêt destiné à la réalisation de travaux d'économie d'énergie et l'installation d'énergie renouvelable.

⚠ **Attention : changements suite à la reforme fiscale en Région Wallonne.**

A partir du 1er janvier 2016 : le « bonus logement » (avantage fiscal lors durembourserment d'un prêt hypothécaire) sera supprimé et remplacé par le « Chèque habitat » que lui, sera calculé sur base des revenus et de la taille de la famille.

CIRÉ

coordination et initiatives
pour réfugiés et étrangers

AVEC LE SOUTIEN DE

FÉDÉRATION WALLONIE-BRUXELLES

be
be.brussels

6 L'ACQUISITION, ÉTAPES ET INFORMATIONS

LES ASSURANCES

TABLE DES MATIÈRES

1 L'ASSURANCE SOLDE RESTANT DÛ. 1

2 L 'ASSURANCE INCENDIE 3

3 L'ASSURANCE DU NOTARIAT 4

6 LES ASSURANCES

6 1 L'ASSURANCE VIE OU « ASSURANCE SOLDE RESTANT DÛ »

Elle couvre l'emprunteur en cas de décès lui donnant la garantie que s'il décède, la compagnie d'assurance verse à l'organisme financier le montant du capital encore dû à la date du décès, en fonction de la couverture qui a été convenue dans le contrat d'assurance (par exemple, 50% ou 60% ou 100%).

L'assurance peut être répartie entre les co-emprunteurs (les époux, en général). Chacun est assuré pour une partie du prêt (souvent chacun pour 50 %), ce qui veut dire que si un des deux décède avant la fin du remboursement, l'autre continue à payer la moitié du remboursement prévu chaque mois.

À Bruxelles, l'assurance "solde restant dû" n'est plus une obligation légale mais elle est vivement conseillée à tout emprunteur pour éviter d'être surendetté à vie en cas de décès du conjoint. Le prix de l'assurance varie d'une compagnie à l'autre et dépend de :

- votre âge ;

- votre état de santé ;

- le montant de votre prêt hypothécaire.

Attention: Les fumeurs ont une prime plus importante.

APRÈS L'ACCEPTATION DU PRÊT HYPOTHÉCAIRE

Il faut introduire immédiatement une demande d'assurance vie auprès d'un assureur de votre choix. Cela peut prendre du temps, si l'assurance demande des informations médicales complémentaires. Attention : il faut envoyer rapidement (au plus tard **8 jours avant la signature de l'acte**) au Fonds du Logement le contrat signé avec la date de la signature de l'acte de vente comme date de début du contrat.

PAIEMENT DE LA PRIME

- Soit annuellement :

  Durant maximum les 2/3 de la durée du prêt ou max 13 ans.

  Il faut prévoir la somme nécessaire pour la première prime au moment de la signature de l'acte de vente.

  Vous pouvez demander une déduction fiscale (diminution des impôts si vous devez présenter chaque année une déclaration d'impôts).

- Soit une prime unique.

FONDS DU LOGEMENT BRUXELLOIS

La prime doit être payée en une seule fois. Elle constitue donc une somme importante.

Elle n'est pas incluse dans le prêt hypothécaire.

FONDS DU LOGEMENT WALLON

La prime doit être payée en une seule fois. Pour que l'assurance vie soit incluse dans le prêt hypothécaire, vous devez souscrire votre assurance auprès de Westia qui est la compagnie d'assurances de la Région wallonne.

SOCIÉTÉ WALLONNE DU CRÉDIT SOCIAL

La prime doit être payée en une seule fois. L'assurance vie est souvent incluse dans le prêt hypothécaire.

6 2 L'ASSURANCE INCENDIE

Il faut également souscrire une assurance incendie sur base de la valeur du bien en reconstruction à neuf, déterminée lors de l'expertise du Fonds du Logement.

Si l'assurance incendie n'est pas **légalement obligatoire** (comme l'assurance auto ou accidents du travail p.ex.) elle peut l'être **contractuellement** en vertu d'une exigence d'un organisme de crédit, ou d'un bail.

L'assurance incendie s'appelle souvent «assurance globale habitation» car la couverture de risques de cette assurance va au-delà de l'incendie. Il est important de connaître ce que couvre chaque compagnie et de comparer les offres avant de faire votre choix.

Les contrats d'assurance incendie comprennent obligatoirement la garantie contre les dommages résultant d'un attentat, d'un conflit de travail et des catastrophes naturelles (inondation, explosion, foudre, dégâts des eaux, tremblement de terre, glissement de terrain, débordement et refoulement des égouts publics).

Le vol peut faire partie d'une assurance habitation. Mais, même sans cette option, les détériorations immobilières occasionnées par des voleurs, notamment suite à une effraction, sont couvertes (avec un plafond précisé dans les Conditions Générales). Pour le mobilier et les vêtements, il n'est pas obligatoire de s'assurer mais on peut l'inclure dans l'assurance globale habitation.

Il est très important d'évaluer correctement le montant des biens à assurer. Veillez aussi à reconsidérer le montant à assurer si vous faites des travaux qui augmentent la valeur de votre bien.

Une attestation spécifique doit être fournie aux Fonds du Logement après la signature du compromis : il s'agit de l'avenant de créance hypothécaire. Il faut la demander à votre assureur. Cette attestation engage la compagnie d'assurance à verser l'indemnité due en cas de sinistre à l'institution de crédit, en vue de l'affecter au remboursement du financement, le solde étant remis à la disposition de l'assuré.

La date de prise d'effet de l'assurance incendie est la date de la signature de l'acte de vente.

RÈGLE PROPORTIONNELLE

Ne sous-estimez jamais la valeur des biens à assurer dans le but de payer une prime d'assurance moins élevée. En cas de sinistre, vous ne serez pas remboursé en fonction de la valeur réelle des dégâts, mais bien en fonction de leur proportionnalité avec la valeur assurée.

Exemple : *si vous avez assuré une maison et son mobilier pour une valeur de 200 000 euros mais que l'expert de l'assurance, en cas de sinistre, évalue vos biens à 300 000, vous ne serez remboursé que proportionnellement au montant assuré (à 75 % au lieu de 100%). Si le dommage s'élève à 3000, vous ne serez remboursé que de deux tiers, donc 2000.*

6 3 L'ASSURANCE DU NOTARIAT

Si malheureusement l'acquéreur décède de **façon accidentelle** entre le moment de la signature du compromis et celui de la signature de l'acte de vente, les assurances du notariat offrent à l'acquéreur une couverture jusqu'à 250 000 euros à condition que l'acompte déposé chez le notaire soit de minimum 5 %. L'intervention de la compagnie d'assurance suppose que "les ayants droits" (les héritiers) de l'acquéreur signent l'acte authentique de vente.

CIRÉ
coordination et initiatives
pour réfugiés et étrangers

AVEC LE SOUTIEN DE

FÉDÉRATION WALLONIE-BRUXELLES

be
be.brussels

7 L'ACQUISITION, ÉTAPES ET INFORMATIONS

LE REVENU CADASTRAL (RC) ET LE PRÉCOMPTE IMMOBILIER

TABLE DES MATIÈRES

1 LE REVENU CADASTRAL 1

2 LE PRÉCOMPTE IMMOBILIER. 3

7 LE REVENU CADASTRAL (RC) ET LE PRÉCOMPTE IMMOBILIER

7 1 LE REVENU CADASTRAL

Le RC est un **loyer fictif** établi par l'Administration du cadastre.

Il est censé représenter la valeur locative normale nette (le loyer) que le logement rapporterait à son propriétaire en 1 an.

Pour calculer cette «valeur locative normale nette», l'Administration du cadastre tient compte des loyers des immeubles semblables et pratique une diminution pour des frais d'entretien et de réparation.

Les valeurs de référence ont été estimées sur base des loyers de 1975 !

Le revenu cadastral est **indexé** chaque année.

LE REVENU CADASTRAL EST-IL REVU ?

En principe, le revenu cadastral est revu tous les 10 ans. Cette révision s'appelle « **péréquation cadastrale** ».

La dernière péréquation date de 1980 sur base des revenus locatifs de 1975. Depuis 1990, le revenu cadastral a seulement été indexé.

Le revenu cadastral **peut être revu aussi** :

- lors d'une vente avec demande de réduction de frais d'enregistrement. Dans ce cas, un contrôleur peut être envoyé sur place pour vérifier si le RC est toujours adapté;
- lorsque le logement est rénové de manière importante et que, dès lors, sa valeur locative normale est augmentée.

⚠ **Attention : Le RC ne pourra pas être modifié pour des «travaux qui s'inscrivent prioritairement dans la nécessité de faire des économies d'énergie » (Circulaire Ministère de Finances – mars 2010).**

POURQUOI EST-IL IMPORTANT DE CONNAÎTRE LE REVENU CADASTRAL DE L'HABITATION ?

Si le revenu cadastral est inférieur ou égal à 745 Euros :

Vous pouvez obtenir des réductions :

- des droits d'enregistrement lors de l'achat d'un logement en Région wallonne. Le taux de 12,5% peut être réduit à 6% ;
- du précompte immobilier pour « habitation modeste » pour les immeubles situés en Région bruxelloise ou en Région wallonne : un propriétaire occupant a droit à une réduction de 25% de la valeur du précompte.

Pour les familles nombreuses, ce revenu cadastral est augmenté à :

- **845 €** si la famille a 3 ou 4 enfants à charge,
- **945 €** si la famille a 5 ou 6 enfants à charge,
- **1.045 €** si la famille a 7 enfants ou plus à charge.

COMMENT PEUT-ON CONNAÎTRE LE RC D'UN IMMEUBLE ?

Lors de la vente, le vendeur doit communiquer le revenu cadastral de l'immeuble.

Pour l'obtention du crédit hypothécaire, le Fonds du Logement (ou la société de crédit) vous demandera un extrait de la matrice cadastrale.

La matrice cadastrale est un registre dans lequel se trouve l'ensemble des biens possédés par chaque propriétaire dans chaque commune. L'extrait de la matrice cadastrale donne au notaire une série de renseignements à titre indicatif :

- l'identité des propriétaires,
- la description de l'immeuble,
- la superficie,
- la date de la fin de la construction,
- le revenu cadastral.

7 2

LE PRÉCOMPTE IMMOBILIER

C'est un **impôt régional** que tous les propriétaires doivent payer **annuellement** et qui est calculé sur base du revenu cadastral. Il représente donc un **pourcentage du revenu cadastral indexé**. Ce pourcentage est différent selon l'endroit où se situe l'immeuble.

Le précompte immobilier est payé une fois par an. **Il ne peut jamais être payé par le locataire**.

1,25% de la valeur du revenu cadastral va à la Région. Des pourcentages additionnels vont à la province et à la commune. On les appelle «les centimes additionnels». Ceci fait que l'on peut arriver, dans certaines communes, à des précomptes immobiliers dépassant largement les 50% du revenu cadastral tandis que dans d'autres communes la valeur à payer par les propriétaires peut être assez faible.

Attention : Il est possible d'obtenir une réduction du précompte immobilier :

- **Pour « enfants à charge » : votre famille compte au moins 2 enfants dont un au moins est encore à votre charge (10 % de réduction par enfant à charge).**
- **Pour « personnes handicapées » : le chef de famille ou une des personnes à charge est handicapée (10 % de réduction pour le chef de famille handicapé et 20% pour le conjoint ou enfant handicapé à charge).**
- **Pour « habitation modeste » : sur base du revenu cadastral (25 % de réduction - voir point précédent).**

COMMENT FAIRE UNE DEMANDE DE RÉDUCTION DU PRÉCOMPTE IMMOBILIER ?

Il faut envoyer le formulaire de demande (voir www.belgium.be) à la Direction Régionale des Contributions Directes de l'endroit où est situé le bien (voir au verso de l'avertissement-extrait de rôle que vous avez reçu).

Un propriétaire **non occupant** peut obtenir une réduction du précompte UNIQUEMENT pour faire bénéficier son locataire (dans le cas d'enfants ou de personnes handicapées à charge).

QUI PAIE LE PRÉCOMPTE IMMOBILIER LORS DE LA VENTE D'UN IMMEUBLE ?

L'administration des contributions réclame toujours la totalité du précompte immobilier de l'année en cours à celui qui était le propriétaire le 1er janvier.

CEPENDANT, celui qui achète un bien en cours d'année doit payer une quote-part (sa partie). C'est-à-dire que le précompte immobilier de l'année en cours doit être partagé entre le vendeur et l'acquéreur. Ce partage, qui se fait chez le notaire le jour de la signature de l'acte authentique, est proportionnel à la période pendant laquelle ils étaient propriétaires.

Exemple : *le logement est vendu (signature de l'acte authentique) le 30 septembre: le vendeur paie l'équivalent de 9 mois de précompte immobilier et l'acheteur l'équivalent de 3 mois. Concrètement, l'acheteur doit payer au vendeur sa partie de précompte immobilier, le jour de la vente.*

CIRÉ
coordination et initiatives
pour réfugiés et étrangers

AVEC LE SOUTIEN DE

FÉDÉRATION WALLONIE-BRUXELLES

be
be.brussels

8 L'ACQUISITION, ÉTAPES ET INFORMATIONS

PISTES D'ACHAT ALTERNATIVES

TABLE DES MATIÈRES

1 L'ACHAT COLLECTIF 1

2 L'ACHAT VIA CITYDEV. 5

3 L'ACHAT VIA LE FONDS DU LOGEMENT. 7

4 LE COMMUNITY LAND TRUST 8

8 PISTES D'ACHAT ALTERNATIVES

8.1 L'ACHAT COLLECTIF

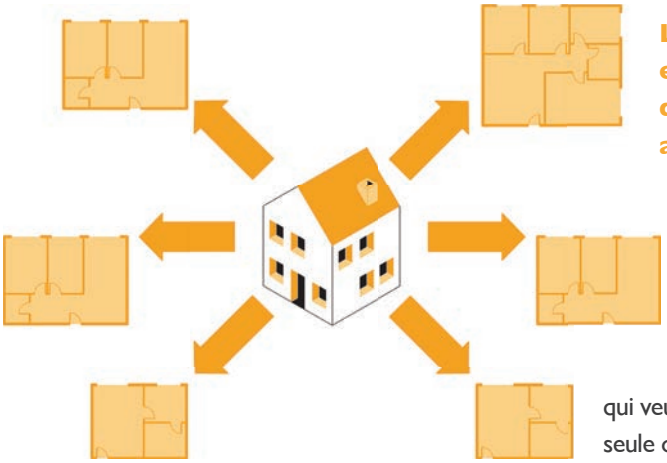
Une alternative pour obtenir un prix plus intéressant est de faire un achat collectif, c'est à dire se mettre ensemble avec d'autres familles et acheter un seul bâtiment que l'on peut diviser.

La division de l'immeuble est très importante. L'offre et le compromis de vente doivent comporter des clauses suspensives supplémentaires. C'est pourquoi il est important de rédiger l'offre en compagnie d'un notaire.

INDISPENSABLE LORS D'UN ACHAT COLLECTIF

- L'acte de base qui détermine les parties privatives et les parties communes.
- L'autorisation de la commune de diviser le bien (sur base de plans dressés par un architecte), et le cas échéant le permis d'urbanisme.
- Dans certains cas, il faut l'autorisation de la Région (Commissions de concertation) et si le bâtiment est classé, ou date d'avant 1932, celle des "Monuments et Sites".

DES CAS QUI PEUVENT SE PRÉSENTER



Le bâtiment est déjà divisé en appartements

(= division de fait)

Il appartient à un seul propriétaire qui veut le vendre en une seule opération (en bloc).

1 La commune connaît la situation et la maison est vendue telle quelle c'est-à-dire que les acquéreurs n'ont pas l'intention de modifier l'affectation du bien.

Exemple: *une maison de rapport de 3 appartements*. Dans ce cas, le notaire doit rédiger l'acte de base en fonction des plans existants ou à réaliser par un architecte. Il faut l'accord de la commune, mais il ne faut pas introduire de permis d'urbanisme. Le notaire se charge d'envoyer les plans à la commune qui a 20 jours ouvrables pour se prononcer.

2 La situation de la maison change. Exemple : *le nombre d'appartements change*. Il faut introduire un permis d'urbanisme à la commune (sur base des plans dressés par l'architecte). Dans certains cas, il faut l'autorisation de la Région (Commissions de concertation) et si le bâtiment est classé, ou date d'avant 1932, celle des "Monuments et Sites". Une fois le permis accordé, l'acte de base peut être rédigé par le notaire.

Le bâtiment n'est pas divisé

Exemple : *une maison unifamiliale à diviser en 4 appartements*. Il appartient à un seul propriétaire.

Il faut introduire une demande de permis d'urbanisme à la commune (sur base des plans dressés par l'architecte). Dans certains cas, il faut l'autorisation de la Région (Commissions de concertation) et si le bâtiment est classé, ou date d'avant 1932, celle des "Monuments et Sites". Une fois le permis d'urbanisme accordé, l'acte de base peut être rédigé par le notaire.

Attention :

L'octroi du permis d'urbanisme peut prendre plusieurs mois !

Certaines communes autorisent très difficilement la division d'une maison unifamiliale en appartements, notamment à cause de l'augmentation de places de parking qui seraient éventuellement nécessaires. Dans ce cas, il est important de justifier : pas besoin de voiture si facilité à utiliser les transports publics. Il faut se renseigner à la commune concernée.

QUELLES SONT LES DÉMARCHES ? QUI PAIE LES FRAIS ?

Après une première visite il est indispensable de prendre des renseignements sur le bâtiment auprès du Service urbanisme de la commune (consultation payante dans la plupart des communes).

La division

C'est normalement le vendeur qui se charge du partage de la maison (qui prend un architecte pour faire les plans) mais ce sont les acquéreurs qui paient. Certains vendeurs prennent ces frais à leur charge (mais alors ils les incluent dans le prix de vente).

Le permis d'urbanisme

C'est un permis octroyé par la commune qui vous autorise à effectuer certains changements dans le bâtiment.

Pour cela, un projet réalisé par un architecte doit être introduit à la commune (ce projet comprend les plans destinés à construire, transformer, créer ou diviser le bâtiment). Ces plans doivent respecter les normes d'habitabilité qui sont imposées par la Région (RRU).

Remarque : en Wallonie, il n'est pas toujours obligatoire de passer par un architecte pour demander ce permis.

L'acte de base

C'est le notaire qui rédige l'acte, sur base de plans dressés par un architecte ou par le mesurage d'un géomètre. Les quotes-parts sont établies par l'architecte ou le géomètre (= tableau des millièmes).

L'acte de base doit être signé, si possible, avant la signature de l'acte authentique d'achat, afin d'éviter des frais supplémentaires.

Si la maison est vendue avant la division et l'acte de base ou que le vendeur ne veut pas se soucier de la division, les acquéreurs :

- doivent payer les droits d'enregistrement sur le partage (1% de la valeur vénale totale du bien + honoraires du notaire sur ce partage);
- risquent de se retrouver dans une situation d'indivision (avec une maison «en bloc») si la division n'est pas acceptée par la commune. Cela peut poser des problèmes de gestion interne, de paiement du précompte immobilier et de remboursement du prêt hypothécaire, de distribution des charges, et surtout en cas de vente par la suite.

CE QU'IL FAUT PAYER

- Les frais d'acte de base (au notaire), cela dépend du travail à effectuer, du nombre de lots et des quotités de chacun (**entre 500 et 700 €** TVAC par lot).
- Les frais de mesurage et de plans si nécessaire (par un architecte ou un géomètre) ou les frais du projet de rénovation (permis d'urbanisme par un architecte). Comptez **entre 2500 et 3000 €** uniquement pour les plans, cela dépend du projet.

FAIRE UNE OFFRE

Vous pouvez faire une offre collective, pour le montant total de l'immeuble, avant la division de l'immeuble.

Attention : Il est très important de faire cette offre avec l'aide d'un notaire. Selon le projet, le montage pourrait être différent.

De la même manière que l'offre individuelle, l'offre collective vous lie

Il faut donc prévoir non seulement la clause suspensive concernant l'obtention du prêt hypothécaire par chacun des acquéreurs, mais également une deuxième clause « sous réserve d'acceptation de la division par la commune » et le cas échéant « de l'obtention du permis d'urbanisme ».

DEMANDER UNE OPTION

Il est également possible de demander une option au vendeur. Cela signifie que le vendeur s'engage à ne pas vendre le bien pendant la durée de validité de l'option.

C'est moins courant, étant donné que c'est seulement le vendeur qui s'engage.

LE COMPROMIS DE VENTE

Comme dans l'offre, il faut inclure, en plus de la condition suspensive de l'acceptation du prêt hypothécaire, la deuxième clause suspensive : « sous réserve de l'acceptation de la division par la commune » et le cas échéant « de l'obtention du permis d'urbanisme ».

L'ACTE D'ACHAT

Comme dans un achat classique, l'acte sera signé maximum 4 mois après la signature du compromis sauf dans le cas voici des clauses suspensives telles que « sous réserve de l'obtention d'un permis d'urbanisme » ont été incluses dans l'offre et le compromis.

Voir *fiche 2, chapitre 6*.

Situation	Le bâtiment est déjà divisé en appartements (division de fait). Il appartient à un seul propriétaire. *Ex: Maison de rapport de 4 appartements*		Le bâtiment n'est pas divisé. Il appartient à un seul propriétaire. *Ex : Maison unifamiliale à diviser en 5 appartements*	Le bâtiment est déjà divisé. Il appartient à un seul propriétaire. *Ex : Maison de rapport divisée en 4 appartements*
	Vendue sans modification	**Modification : Les 4 appartements seront transformés en 3 dont un duplex**		
Division du bâtiment	La commune connaît la situation et fournit les documents qui confirment la division	La situation change. La commune doit autoriser la division par le biais du permis d'urbanisme	La commune doit autoriser la division par le biais du permis d'urbanisme	Déjà divisé avec accord de la commune
	L'accord de la Région n'est pas nécessaire	Dans certains cas, il faut l'accord de la Région et si le bâtiment est classé, l'accord des Monuments et Sites	Dans certains cas, il faut l'accord de la Région et si le bâtiment est classé, l'accord des Monuments et Sites	
Plans ou mesurage	Les plans existent ou sont faits par un architecte - ou mesurage par un géomètre (note technique pour rédiger l'acte de base)	Il faut des plans faits par un architecte	Il faut des plans faits par un architecte	Déjà réalisés
Permis d'urbanisme	Permis d'urbanisme pas nécessaire	Permis d'urbanisme obligatoire. Doit être introduit par l'architecte à la commune	Permis d'urbanisme obligatoire. Doit être introduit par l'architecte à la commune (délai 90-120 jours)	Déjà obtenu
Acte de base	Doit être rédigé par le notaire ; peut se faire rapidement sur base des plans et/ou mesurage	Doit être rédigé par le notaire après l'obtention du permis d'urbanisme	Doit être rédigé par le notaire après l'obtention du permis d'urbanisme	Déjà rédigé
Type d'achat possible si vente immédiate	Collectif	Collectif	Collectif	Collectif ou individuel

8 2

L'ACHAT VIA CITYDEV

Citydev est une institution publique pararégionale qui a vu le jour en 1974, sous le nom de SDRB (la Société de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale).

Chargé du développement urbanistique de la Région de Bruxelles-Capitale, Citydev compte parmi ses missions principales la création de logements neufs accessibles à tous, ceci dans le but de maintenir ou de ramener les habitants dans la Région.

Concrètement, Citydev vend des logements neufs à des prix réduits : 30% du prix est payé par la Région de Bruxelles-Capitale.

CONDITIONS D'ACCÈS : QUI PEUT ACHETER VIA CITYDEV ?

Les acquéreurs occupants doivent :

- être âgés d'au moins 18 ans au moment de l'achat ;
- ne pas être propriétaires ou usufruitiers en Belgique, à la date de l'achat, d'un bien immobilier affecté principalement au logement ;
- être soumis à l'impôt des personnes physiques en Belgique ;
- s'engager à se domicilier dans le logement acheté dans les six mois de la remise des clefs, et à y résider durant vingt ans ;
- ne pas avoir bénéficié, pour l'année de référence, d'un revenu imposable globalement supérieur à : 59.539,42 € (+5.556,43 € pour une personne à charge, +2 778,85 € par personne à charge supplémentaire).

⚠ **Attention : Il s'agit d'une vente sur plans, c'est à dire que vous devenez propriétaire sur base d'un projet, avant la construction de votre logement qui peut durer 2 ans ou plus selon la taille de l'immeuble.**

COMMENT PROCÉDER ?

Si vous remplissez les conditions, il faut s'inscrire dans le registre des candidats acquéreurs. Cette inscription comporte 3 étapes :

- **Remplir le formulaire d'inscription** : vous le trouverez sur internet.
- **Répondre au formulaire de confirmation d'intérêt dans un projet déterminé** lorsqu'un projet est mis en vente vous serez averti par courrier. Si ce projet vous intéresse, vous devez le confirmer avec le formulaire reçu.
- **Répondre à l'invitation à une journée de vente** : si vous avez renvoyé le formulaire de confirmation et par ordre d'ancienneté dans la liste, vous serez convoqué lorsque les projets seront mis en vente. Il faut compter entre un et deux ans pour avoir une réelle chance d'être convoqué.

Attention : veillez à toujours répondre aux invitations de Citydev, même si le projet ne vous intéresse pas. Vous risquez autrement d'être radié du registre des candidats acquéreurs.

POUR PLUS D'INFOS

www.citydev.be
02/422.50.92

8 3 L'ACHAT VIA LE FONDS DU LOGEMENT

A côté de son activité principale consistant en l'octroi des crédits hypothécaires, le Fonds du Logement bruxellois construit et rénove des logements qu'il vend ensuite. Cela concerne des appartements traditionnels, des duplex, des lofts ou parfois même des maisons unifamiliales !

Pour pouvoir acquérir une habitation vendue par le Fonds, vous devez avant tout répondre aux conditions de crédits hypothécaires du Fonds du Logement. (*voir fiche 2, chapitre 1*).

COMMENT PROCÉDER ?

Pour être candidat-acquéreur, il suffit de s'inscrire au Registre Général du Fonds du Logement via son formulaire en ligne. Les logements sont alors offerts à la vente par priorité aux candidats inscrits au registre dans le respect de la chronologie des candidatures et de l'adéquation entre la composition du ménage du candidat et le logement proposé à la vente.

Attention : Votre inscription/candidature peut être radiée du Registre Général chaque fois que vous êtes invité à la confirmer et que vous ne le faites pas!

POUR PLUS D'INFOS

www.fondsdulogement.be
(Rubrique: Acheter)

8 4

LE COMMUNITY LAND TRUST

Le CLT est une association sans but lucratif qui acquière et gère des terrains. Son objectif est d'y rénover ou d'y construire des bâtiments pour permettre à des familles à revenus modestes de devenir propriétaires de leur logement, ainsi que d'y favoriser l'installation d'activités utiles au quartier.

Le principe des CLT est de séparer la propriété du sol et la propriété du bâtiment. Le CLT reste le propriétaire du sol et revend les espaces qui composent le bâtiment. Comme la valeur du sol n'est plus prise en compte dans la valeur du bâtiment, celui-ci est dès lors moins cher que sur le marché classique.

QUELLES SONT LES CONDITIONS À RESPECTER?

En devenant propriétaire d'un logement CLT, l'acquéreur a tous les droits liés à la propriété : droit d'utiliser le logement aussi longtemps qu'il le souhaite, droit de disposer du logement (ex : le transformer, le vendre, le donner, etc.).

Il se voit contraint cependant à respecter deux conditions:

- lorsqu'il vend sa propriété, le Trust utilise son droit de préemption et le vendeur ne reçoit qu'un quart de la valeur ajoutée de son bien, le reste revient au Trust;
- il doit occuper lui-même le bien (il ne peut ni le louer, ni le sous-louer).

COMMENT PROCÉDER?

Pour pouvoir participer à un projet et devenir propriétaire d'un logement CLT, il faut d'abord s'inscrire comme candidat-acquéreur lors d'une réunions d'inscription organisée par le CLTB. Ils en organisent au moins deux par an. Pour être tenu au courant dès qu'une prochaine réunion d'inscription sera organisée, vous devez remplir leur formulaire en ligne.

POUR PLUS D'INFOS

www.cltb.be

CIRÉ

coordination et initiatives
pour réfugiés et étrangers

AVEC LE SOUTIEN DE

FÉDÉRATION WALLONIE-BRUXELLES

be
be.brussels

9 L'ACQUISITION, ÉTAPES ET INFORMATIONS

LA COPROPRIÉTÉ

TABLE DES MATIÈRES

1 L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES 2

2 LES ORGANES DE LA COPROPRIÉTÉ 2

3 LES STATUTS DE LA COPROPRIÉTÉ. 4

9 LA COPROPRIÉTÉ

Il y a copropriété dans tout immeuble dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une partie commune. Cette partie commune (entrée, cage d'escaliers, ascenseurs, couloirs, etc.) appartient à tous les copropriétaires de manière proportionnelle à la taille de leur logement (les quotités).

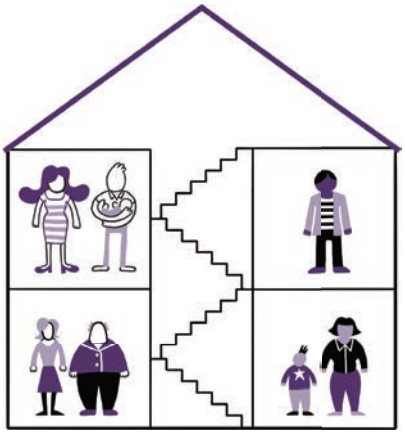
La description des lots est contenue dans un document rédigé par le notaire qui s'appelle **l'acte de base**.

Deux cas peuvent se présenter :

- Vous achetez un logement de manière collective, avec d'autres personnes : le bâtiment doit être divisé ou il est déjà divisé (mais il n'y a pas d'acte de base).

- Vous achetez un appartement dans une copropriété déjà constituée (l'acte de base existe déjà, vous devez le demander au vendeur).

9 1 L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES



L'association des copropriétaires naît en même temps que la copropriété, pour autant que:

- il existe au moins deux lots différents appartenant à des propriétaires distincts ;
- l'acte de base et le règlement de copropriété aient été transcrits au bureau des hypothèques.

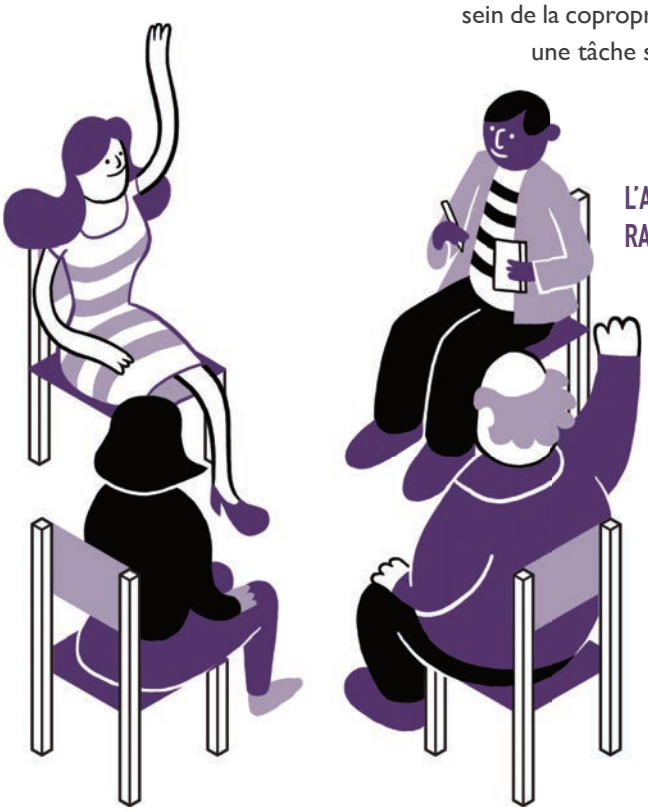
Elle dispose de la *personnalité juridique,* ce qui signifie que son existence est indépendante de celles des copropriétaires. En cas de conflit, c'est la justice de paix qui est compétente.

L'association doit avoir une *dénomination propre*, telle que «Association des copropriétaires de l'immeuble situé à… ».

L'association de copropriétaires peut prendre fin. La dissolution est effective si :

- une seule personne devient le propriétaire de tous les appartements;
- l'immeuble n'existe plus.

9 2 LES ORGANES DE LA COPROPRIÉTÉ



Pour prendre des décisions concernant l'ensemble des copropriétaires, il existe 3 organes au sein de la copropriété, qui ont chacun une tâche spécifique :

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

C'est l'ensemble des copropriétaires.

L'AG se réunit sur convocation ou spontanément, **au minimum une fois par an** et prend les décisions concernant la gestion du bâtiment. Ces décisions doivent être respectées par tous (il existe cependant une possibilité de demander judiciairement l'annulation d'une décision irrégulière ou frauduleuse).

Les éventuels locataires peuvent formuler par écrit leurs observations relatives aux parties communes de l'immeuble à l'attention des membres de l'assemblée générale des copropriétaires.

LE CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Il n'est obligatoire que dans les grands immeubles (à partir de 20 lots). Ce conseil est composé seulement de copropriétaires et est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions.

LE SYNDIC

C'est une personne chargée de la gestion quotidienne de l'immeuble et de gérer les fonds de la copropriété. Il est nommé par l'AG et peut être choisi parmi les copropriétaires.

Si aucun des copropriétaires n'accepte la fonction de syndic, il faut nommer un professionnel qui sera payé par la copropriété (il doit être agréé par l'Institut professionnel d'Agents Immobiliers).

Il doit également:

- convoquer l'AG au minimum 15 jours à l'avance par lettre recommandée (sauf accord signé) ;
- rédiger le procès-verbal de l'AG et le conserver ;
- exécuter les décisions prises lors de l'AG.

La mission et les compétences du syndic ont été modifiées et étendues depuis le 1er septembre 2010. Il doit par exemple, entre autres, souscrire une assurance en responsabilité civile et permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents relatifs à la copropriété.

Son mandat ne peut pas excéder 3 ans mais peut être renouvelé.

Depuis le 18 juin 2012, la loi prévoit explicitement que la fonction de syndic n'est pas compatible avec la qualité de membre du conseil de copropriété. Ce dernier a en effet pour mission de vérifier que le syndic s'acquitte correctement de sa fonction, d'où cette incompatibilité.

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété. Le commissaire est chargé d'effectuer un contrôle de la gestion financière du syndic.

Organes obligatoires		Organe facultatif
AG	**Syndic**	**Conseil de copropriété**
Pouvoir de décision	Pouvoir de gestion et de représentation	Pouvoir d'avis et de contrôle
■ Nomination des autres organes ■ Gestion générale de l'immeuble ■ Approbation des comptes du syndic	■ Exécution des décisions de l'assemblée générale ■ Gestion de la copropriété ■ Représentation générale de l'association des copropriétaires ■ Gestion des fonds de la copropriété	Contrôle de la bonne gestion du syndic (tant au niveau administratif que technique) **Seulement dans les grands immeubles**

9 3

LES STATUTS DE LA COPROPIÉTÉ

Ce sont les documents de référence de la copropriété :

- L'acte de base.
- Le règlement de copropriété.
- Le règlement d'ordre intérieur.

L'acte de base et le règlement de copropriété doivent faire l'objet d'un acte notarié (retranscrit au bureau des hypothèques).

L'ACTE DE BASE

L'acte de base est rédigé par le notaire sur base des plans dressés par un architecte et qui sont annexés à l'acte.

Il est composé de deux parties :

- La description de l'immeuble (étage par étage) en indiquant exactement ce qui appartient à chaque propriétaire (**parties privatives**) et ce qui appartient à tous les copropriétaires (**parties communes**).
- Pour chaque partie privative, l'acte de base détermine les quotités dans les parties communes (les millièmes) sur base de la valeur de chaque lot.

La valeur de l'immeuble n'est pas le prix de vente ! Cette valeur est déterminée en fonction de la surface, du volume, mais aussi de la situation du lot dans l'immeuble.

LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Ce sont les règles de la vie en commun. Cela doit obligatoirement comprendre :

- le mode de calcul des charges de la copropriété, déterminé selon les quotités de chacun ;
- la détermination des droits et des devoirs de chaque copropriétaire;
- le fonctionnement de l'AG ;
- les règles concernant le syndic.

LE RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Le règlement d'ordre intérieur peut être établi par l'AG, et mis à jour par le syndic. Il se fait «sous seing privé», c'est-à-dire que seuls les propriétaires le signent; le notaire ne doit pas signer.

Il doit être respecté par tous les occupants de l'immeuble, il est généralement affiché dans un endroit accessible de l'immeuble.

POUR PLUS D'INFOS

www.bonjourcopro.be
www.notaire.be
www.absa.be

CIRÉ

coordination et initiatives
pour réfugiés et étrangers

AVEC LE SOUTIEN DE

FÉDÉRATION WALLONIE-BRUXELLES

be
be.brussels

CONTACTS

POUR BRUXELLES (19 COMMUNES)

Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

Rue de l'Été 73
1050 Ixelles
02 / 504 32 11
www.fondsdulogement.be

Attention : Les délais peuvent être longs pour obtenir un RDV. Pour les Groupes d'Épargne Collective et Solidaire, se renseigner auprès des responsables de groupe.

POUR LA WALLONIE

Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie

Siège administratif

Rue de Brabant 1
6000 Charleroi
071 / 207 711
contact@flw.be
www.flw.be

Bureaux régionaux

- **Province de Liège**

  Rue Jonfosse 62
  4000 Liège
  04 / 220 88 62
  octroicredits.Liege@flw.be

- **Provinces du Brabant wallon, de Namur et de Luxembourg**

  Rue Saint Nicolas 67
  5000 Namur
  081 / 42 03 40
  octroicredits.Namur@flw.be

- **Province de Hainaut**

  Bureau régional de Mons
  Square Roosevelt 10
  7000 Mons
  065 / 39 97 70
  octroicredits.Mons@flw.be

  Antenne régionale de Charleroi
  Quai de Brabant 17
  6000 Charleroi
  071 / 20 77 60
  octroicredits.antennecha@flw.be

SWCS - Société Wallonne du Crédit Social

Rue de l'Ecluse 10
6000 Charleroi
0800 / 25 400
contact@swcs.be
www.swcs.be

Prenez rendez-vous avec un des guichets du crédit social situés un peu partout en Wallonie (adresses sur le site).

TOUT SUR L'ECOPACK

www.ecopack-wallonie.be

CONTACTS

À BRUXELLES

Le site de la Région de Bruxelles-capitale
www.prime-renovation.irisnet.be

Le site de Bruxelles Environnement
www.bruxellesenvironnement.be

Le CIL
Centre d'Information du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

Rue du Progrès 80B
1035 Bruxelles
Gare du Nord

Dans les associations du «Réseau habitat »
www.reseauhabitat.be

EN WALLONIE

Sur le site du Portail de l'énergie en Wallonie
energie.wallonie.be

CIRÉ
coordination et initiatives pour réfugiés et étrangers

COORDINATION ET INITIATIVES POUR RÉFUGIÉS ET ÉTRANGERS

Créé en 1954, le CIRÉ est une structure de coordination pluraliste réunissant 24 associations aussi diversifiées que des services sociaux d'aide aux demandeurs d'asile, des organisations syndicales, des services d'éducation permanente et des organisations internationales. L'objectif poursuivi est de réfléchir et d'agir de façon concertée sur des questions liées à la problématique des demandeurs d'asile, des réfugiés et des étrangers.

LES ASSOCIATIONS MEMBRES

- Aide aux personnes déplacées (APD)
- Amnesty international
- Association pour la défense du droit des étrangers (ADDE)
- Cap migrants
- Caritas international
- Centre d'éducation populaire André Genot (CEPAG)
- Centre social protestant
- Convivium
- CroixRouge francophone de Belgique (département accueil des demandeurs d'asile)
- CSC Bruxelles-Hal-Vilvorde
- CSC nationale
- Équipes populaires
- FGTB de Bruxelles
- Interrégionnale wallone FGTB
- Jesuit refugee service – Belgium (JRS)
- Justice et Paix
- Médecins du Monde
- Mentor-escale
- Le Mouvement contre le racisme, l'antisémitisme et la xénophobie (MRAX)
- Le Mouvement ouvrier chrétien (MOC)
- Présence et Action Culturelles (PAC)
- Point d'appui
- Service Social de Solidarité socialiste (SESO)
- Service Social Juif (SSJ)

CIRÉ asbl
Rue du Vivier 80-82 | 1050 Bruxelles
t +32 2 629 77 10 | f +32 2 629 77 33
cire@cire.be | www.cire.be

AVEC LE SOUTIEN DE

FÉDÉRATION WALLONIE-BRUXELLES

be be.brussels