



Damien COLLON, Notaire
Société civile sous forme de SRL

A Etterbeek, Boulevard Saint-Michel, 70.
Tél . 02 738.73.80 - Fax. 02.736.25.73
e-mail : damien.collon@belnot.be

VADE MECUM DE L'ACQUEREUR.

Quelques points importants à l'attention du futur propriétaire...

Lisez les projets d'acte. Ce sont ces documents qui seront soumis à votre signature.

*

Si vous avez des questions, l'étude est à votre disposition pour y répondre, avant, pendant et après l'acte.

Ce document n'a pas la prétention d'être exhaustif, mais il reprend quelques points à propos desquels des questions nous sont souvent posées.

ACTE D'ACHAT.

1° Identité.

Vérifier si votre identité est exacte (tous les prénoms, adresse officielle du domicile, numéro national) et si votre adresse correspond bien à l'adresse de votre domicile officiel.

2° Cadastre.

Le jour de l'acte, il vous sera demandé de payer à votre vendeur votre quote-part de précompte immobilier, au prorata du nombre de jours où vous serez propriétaire, pendant l'année de votre acquisition.

Ce montant est déjà inclus dans votre décompte des frais. De cette manière, l'on évite de devoir faire des décomptes entre parties parfois plusieurs mois après l'acte.

3° Etat du bien.

Le bien doit vous être remis dans l'état dans lequel il était au jour du compromis de vente.

Si vous souhaitez le vérifier, il est prudent de revoir celui-ci quelques jours avant l'acte définitif. Cela vous permettra également de faire le relevé des compteurs avec le vendeur.

4° Assurance.

Dans une copropriété, il est généralement prévu une assurance globale, portant sur l'ensemble de l'immeuble. Dans ce cas, il n'est pas nécessaire de faire assurer séparément votre appartement (sauf si vous estimez que la valeur de couverture globale est insuffisante).

Cette assurance globale ne porte que sur l'immeuble, et ne vise donc pas le mobilier (contenu), qui devra être assuré séparément par vous.

Pour une maison, l'acquéreur devra faire assurer celle-ci à son nom, au plus tard à l'acte authentique de vente.

5° Travaux.

Si l'acquéreur envisage de faire des travaux, il lui est vivement conseillé de prendre au préalable des photos (avant/pendant/après travaux) et de conserver soigneusement l'ensemble des documents s'y rapportant (factures, notes d'achat des matériaux, plans, devis, descriptif, ...).

Ce pour deux raisons principales :

- constituer un dossier d'intervention ultérieure (D.I.U.) qu'il est obligatoire de dresser et de remettre à son acquéreur, en cas de revente du bien.

- pouvoir, le cas échéant, justifier du prix d'achat vis-à-vis de l'administration fiscale, qui dispose du droit de contester celui-ci (en prétextant qu'il ne correspond pas à la valeur du marché) et de réclamer des droits d'enregistrement complémentaires jusque 2 ans après l'acte authentique.

NB. Dans un tel cas, il est vivement recommandé de prendre contact avec le Notaire.

6° Abattement (à Bruxelles)

Il s'agit d'une réduction de 21.875€ appliquée immédiatement sur les droits d'enregistrement.

Pour pouvoir en bénéficier, 3 conditions doivent être remplies :

- ne pas posséder, ni en Belgique, ni à l'étranger, la totalité d'un autre bien d'habitation;
- se domicilier dans le bien acquis endéans les 2 ans;
- rester domicilié ensuite dans le bien acquis pendant une durée de 5 ans ininterrompus.

L'abattement n'empêche donc ni de quitter le bien acquis, ni de le revendre, pour autant que l'on ait habité celui-ci un certain temps et que l'on reste bien domicilié dans le bien pendant 5 ans, depuis le moment où l'on y a été domicilié.

7° Contrôle de l'installation électrique. (maison et appartements)

Pour autant qu'il ne dispose pas déjà d'une attestation de contrôle récente, le vendeur a l'obligation de faire procéder au contrôle de l'installation électrique par un organisme agréé et de remettre à l'acquéreur le certificat en justifiant.

Soit l'installation est conforme, dans ce cas l'acquéreur n'aura aucune obligation.

Soit elle ne l'est pas, dans ce cas l'acquéreur a l'obligation de la mettre en conformité et de la refaire contrôler par un organisme agréé (et ce dans les 18 mois après l'acte de vente, pour les habitations anciennes, construites avant le 1^{er} octobre 1981 et dans un délai de 12 mois à compter du contrôle pour les nouvelles habitations, sous réserve de la tolérance appliquée actuellement par le SPF Economie, lequel accepte de faire courir un nouveau délai de 12 mois à compter de la signature de l'acte authentique).

Dans les deux cas, gardez bien précieusement les attestations de conformité, valables 25 ans et vous permettant de revendre le bien sans autre formalité.

8° Charges de copropriété (appartements)

Il y a deux types de charges dans une copropriété : les charges ordinaires et les charges extraordinaires.

Les charges ordinaires sont celles qui permettent de faire fonctionner le bâtiment : consommations, assurances, entretien, etc. Celles-ci sont dues par l'acquéreur dès qu'il entre en possession des lieux.

Les charges extraordinaires sont principalement celles liées aux gros travaux. Celles-ci sont généralement dues par l'acquéreur dès le compromis de vente.

Les informations communiquées par le syndic de l'immeuble vous permettront de vous faire une idée précise de ces charges, des dépenses à prévoir, du budget de l'immeuble et de l'importance des fonds de roulement et de réserve.

Le fonds de roulement sert à payer les charges ordinaires, tandis que le fonds de réserve sert à payer les gros travaux.

L'acquéreur devra reconstituer le fonds de roulement lorsque le syndic lui demandera, car celui-ci sera remboursé par ses soins au vendeur.

A l'inverse le fonds de réserve reste lui acquis à la copropriété (l'acquéreur en bénéficie "gratuitement").

9° Etat du sol (Bruxelles)

Pour toute vente sur le sol bruxellois, nous devons vérifier, auprès de l'IBGE, si aucune pollution de sol n'empêche de réaliser la vente.

Si une pollution est pressentie, l'IBGE imposera au vendeur une reconnaissance de l'état du sol, qui peut, si elle est positive, déboucher sur des mesures d'assainissement, à charge du vendeur.

10° Dossier d'intervention ultérieur (D.I.U.)

Le vendeur a l'obligation de remettre à l'acquéreur les factures ou le détail des travaux entrepris dans le bien (par lui ou les propriétaires précédents), depuis le 1er mai 2001.

Ceci afin de permettre à l'acquéreur de savoir ce qui s'est fait dans le bien, pour des raisons de sécurité principalement.

11° Transfert des compteurs eau - gaz - électricité.

Le transfert des compteurs doit être effectué entre les parties.

Pour l'électricité et le gaz, le vendeur doit téléphoner à la compagnie pour lui communiquer les index.

Pour l'eau :

- s'il s'agit d'un compteur individuel : vendeur et acquéreur doivent compléter le formulaire Vivaqua.

- s'il s'agit d'un compteur de passage (copropriété) : il y a lieu de communiquer l'index au syndic de l'immeuble.

Pour les colorimètres (copropriété), il y a lieu de prendre contact avec le syndic.