

Acheter, vendre, louer une maison en Belgique



www.montepaschi.be

Ce qu'il faut savoir

Petit guide à usage et utilisation de notre clientèle, rédigé avec la contribution de professionnels externes pour la Banca Monte Paschi Belgio.



Sans aucune responsabilité ni garantie quant au contenu.

Pour les cas plus complexes, il est conseillé de faire appel à des professionnels.

Le Contrat de Vente

L'acquéreur doit obtenir des informations détaillées avant d'acheter un immeuble. Il est conseillé de :

- visiter l'immeuble plusieurs fois ;
- demander l'avis de professionnels ;
- vérifier la situation en matière de développement du territoire ;
- s'assurer que l'immeuble dispose d'un permis urbanistique valable.

1. Type de vente

- Privée ("de gré à gré"): l'acquéreur et le vendeur se mettent d'accord sur le prix et les conditions qui sont repris dans une convention provisoire ou "compromis de vente" qui lie définitivement les parties ;
- Publique : vente aux enchères annoncée dans la presse et gérée par un notaire auprès duquel les personnes intéressées peuvent s'adresser. L'acte notarié de vente est rédigé immédiatement après la vente publique et il n'y a pas de compromis de vente.

2. Le compromis de vente

Quand l'acquéreur et le vendeur se sont mis d'accord sur les modalités de la vente, une convention provisoire (ou compromis de vente) est rédigée.

Ce compromis vaut vente et engage chaque partie. Les clauses du compromis servent de base à la rédaction de l'acte notarié.

En général, un acompte (10 % du prix) est payé par l'acquéreur au moment de la signature du compromis de vente.

Le compromis peut contenir une clause suspensive, donc l'acquéreur et le vendeur soumettent leur accord à la réalisation d'une condition.

En général, cette condition concerne l'acquéreur (l'obtention d'un prêt hypothécaire – crédit bancaire).

3. L'acte notarié

Avant la rédaction de l'acte, le notaire doit prendre des informations sur le vendeur, sur la destination de l'immeuble et sur le respect des prescriptions urbanistiques.

Il rédige ensuite l'acte authentique,

Après la signature de l'acte par les parties, le notaire s'occupe de le faire enregistrer auprès de l'administration et d'en retranscrire une copie auprès du bureau des hypothèques de l'arrondissement dans lequel se trouve l'immeuble pour le rendre opposable aux tiers.

Il y a des frais du notaire à payer qui comprennent les droits d'enregistrement pour le fisc (v. point 5), les honoraires du notaire (environ € 2.500) et les frais divers pour les actes (environ € 625).

4 Le revenu cadastral

C'est le revenu moyen net annuel que l'immeuble rapporterait au propriétaire en tenant compte du marché locatif. Le calcul est effectué par l'administration du cadastre, de l'enregistrement et des propriétés.

Ce revenu permet de calculer le précompte immobilier régional que le propriétaire doit payer annuellement.

5 Les droits d'enregistrement

L'acquisition d'un immeuble soumet l'acquéreur au paiement de droits d'enregistrement de : 12,5 % dans la région de Bruxelles-Capitale, entre 6 % et 12,5% dans la région wallonne et entre 5 % et 10 % dans la région flamande.

Quelques fois, lorsque l'immeuble est neuf, il peut être acheté avec l'application du système de la TVA (21 %). Un immeuble est considéré comme neuf jusqu'au 31 décembre de la seconde année après celle de sa mise en service. Dans ce cas, l'acquéreur ne paye pas les droits d'enregistrement sur la valeur de l'immeuble mais seulement sur la valeur du terrain.

Le Contrat de Location

1. Les conditions de l'immeuble

L'immeuble doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitation.

Ces conditions se vérifient au moment de l'entrée du locataire dans l'immeuble.

2. Durée du contrat

En théorie, le contrat de location (ou bail) est de neuf années.

Il se termine après 9 ans si un renon est envoyé par le propriétaire ou par le locataire au moins 6 mois avant l'expiration du contrat.

En l'absence de renon dans les délais légaux, le contrat est prorogé pour une durée de 3 ans aux mêmes conditions.

Le propriétaire peut en outre mettre fin au contrat de location :

- à n'importe quel moment, avec un renon de 6 mois, s'il décide d'occuper personnellement l'immeuble ou de le faire occuper par certains membres de sa famille;
- à l'échéance des 3 ans ou 6 ans, avec un renon de 6 mois, s'il décide de faire des travaux dans l'immeuble qui coûteront l'équivalent d'au moins 3 ans de loyer;
- à l'échéance des 3 ans ou des 6 ans, avec un renon de 6 mois et le paiement d'une indemnité de 9 mois (après 3 ans) ou de 6 mois (après 6 ans) de loyer.

Le locataire peut mettre un terme au contrat de location à n'importe quel moment avec un renon de 3 mois.

Cependant s'il envoie ce renon dans le courant des trois premières années, il devra payer une indemnité au propriétaire équivalente à :

- 3 mois de loyer dans la première année;
- 2 mois de loyer dans la seconde année;
- 1 mois de loyer dans la troisième année.

Un contrat de location peut être conclu pour une période inférieure ou égale à 3 ans.

Il prend fin si un renon est envoyé par le locataire au propriétaire 3 mois avant l'expiration.

Sans renon ou si le locataire continue à occuper l'immeuble sans opposition de la part du propriétaire, le contrat est supposé conclu pour une période de 9 ans depuis le départ.

3. Le loyer et les charges

Le propriétaire requiert une somme pour le loyer et peut également solliciter une provision mensuelle pour les charges (eau, électricité, utilisation des communs, etc.).

Ce montant (le loyer et la provision mensuelle pour charges) peut être indexé par le propriétaire chaque année, à la date anniversaire du contrat :

$$\frac{\text{Loyer de base x nouvel index}}{\text{ancien index}}$$

(on peut s'informer auprès de l'Office des Propriétaires pour connaître le nouvel index)

Le loyer et la provision mensuelle pour charges peuvent être augmentés ou diminués avec l'accord des parties entre le neuvième et le sixième mois avant l'expiration de chaque période de 3 ans.

Cet accord est d'application à partir du premier jour de la période de 3 ans qui suit.

4. Etat des lieux

Avant le début de la location, les parties rédigent un état des lieux d'entrée qui reprend en détail l'état dans lequel se trouve l'immeuble.

A la sortie du locataire, on fera un état des lieux de sortie pour constater s'il y a eu des dommages, qui donneront lieu au paiement d'une indemnité de la part du locataire au propriétaire.

Ces états des lieux peuvent être faits par un expert qui sera nommé dans le contrat de location, signés par les parties.

Sans état des lieux prévu à l'entrée du locataire, ce dernier est supposé, à la fin du contrat de location, rendre l'immeuble dans l'état dans lequel il l'a reçu.

5. Garantie locative

La majorité des contrats de location prévoient que le locataire doit constituer une garantie locative. Elle n'est pas obligatoire sauf si le contrat le prévoit.

Il existe trois types de garanties :

- la garantie versée par le locataire sur un compte bancaire bloqué jusqu'à la fin du contrat (ne peut être supérieure à l'équivalent de 2 mois de loyer);
- la garantie bancaire qui permet au locataire de constituer progressivement la garantie auprès d'une institution financière (ne peut être supérieure à l'équivalent de 3 mois de loyer);
- la garantie bancaire via un accord entre le CPAS et une institution financière (ne peut être supérieure à l'équivalent de 3 mois de loyer).

6. Enregistrement du contrat

Le contrat de location signé doit être enregistré par le propriétaire.

Sans enregistrement du contrat de location de 9 ans, le locataire peut mettre un terme au contrat à n'importe quel moment sans indemnité.

7. Remarques

Un contrat signé par une personne mariée est supposé également conclu par le conjoint.

Au contrat de location signé doivent être annexés :

- l'annexe prévue par le décret royal du 4 mai 2007, en exécution de l'article 11bis de la loi sur les locations pour tous les contrats conclus après le 18 mai 2007;
- la copie du décret royal du 8 juillet 1997.

Où sommes-nous

Agences

Rue Joseph II,24
1000 Bruxelles
Tél. : 02/220.72.11

M. Mario Lavoratornovi

Av Louise 222
1050 Bruxelles
Tél. : 02/220.74.60

M. Stephan Ferrara

Rue du Luxembourg 40
1000 Bruxelles
Tél. : 02/289.28.80
Mme Mirella Dello Spedale

Place Madou 1
1210 Bruxelles
Tél. : 02/226.95.40
M. Francesco Manili

Av. Auderghem 22-28
1040 Bruxelles
Tél. : 02/238.52.10

Mme Donia Ziani

Av. Georges Henri 519
1200 Bruxelles
Tél. : 02/220.74.80

Mme Liliana Baldi

Bld. Léopold III
1110 Bruxelles
Tél. : 02/707.80.90

Mme Céline Martin

Rue Grande
7020 Maisières
Tél. : 02/220.74.51

M. Michaël Volpin

Centre Private (gestion de fortune)

Av. Auderghem 22-28
1040 Bruxelles
Tél. : 02/220.74.13

M. Massimo Bencardino

