

VENTE D'UN APPARTEMENT

(REGION DE BRUXELLES)

CE QU'IL FAUT SAVOIR pour le faire savoir

(relevé non exhaustif, selon situation juridico-administrative connue au 29/08/2014)

Vous êtes propriétaire d'un appartement bâti dans la Région de Bruxelles-Capitale et vous allez le mettre en vente. Même si ce n'est pas à vendre par PIM.be, voici ce qu'il faut savoir... pour le faire savoir à vos candidats-acquéreurs.

Quels sont les divers documents et attestations indispensables, dans le chef du vendeur, pour tenter de mener la transaction à bon port ? Quelles sont les questions qui nécessiteront réponse ?

- **Titre de propriété** (= copie de votre acte authentique d'achat), avec une situation actualisée si nécessaire, pour pouvoir (dé)montrer notamment :
 - Qui est propriétaire ?
 - Des tiers, héritiers ou ayant-droits bénéficiant de droits réels sur l'immeuble ?
 - Pouvoirs : pouvez-vous agir seul pour signer ? Procurations ?
 - Enfants mineurs parmi les copropriétaires ? (autorisation vente par Juge de Paix)
 - Les éventuelles servitudes et conditions spéciales ?
- Le vendeur est-il **assujéti à la TVA** ?
- Si le vendeur est une **société** : extrait Moniteur, pouvoirs ? ? Pas de dépôt de requête en réorganisation judiciaire (cfr loi sur la continuité des entreprises) ? Pas déclarée en faillite ?
- **Acte de base et règlement de copropriété** : documents disponibles ? Un seul acte ou également des actes modificatifs ? Mise en concordance (avec la nouvelle loi 2010) des statuts effectuée ?
-
- **Situation hypothécaire** : l'immeuble est-il grevé d'une inscription hypothécaire, d'un commandement ou d'une saisie ? Avez-vous donné un mandat hypothécaire ?
- **Résidence conjugale** ? Si le bien à vendre n'appartient qu'à un seul des époux (ou cohabitant légal), mais constitue la résidence conjugale, il faut (cfr art. 215 du Code Civil) un accord écrit de vente du dit conjoint. Statut matrimonial du vendeur ?
- **Occupation** :
 - L'appartement sera-t-il libre d'occupation à la date de l'acte authentique ?
 - Si l'appartement est occupé par un/des tiers, à quel titre ?
 - Si locataires : copie des baux ? Baux enregistrés ? Loyers actuels ? Preuves des paiements des loyers ? Litiges judiciaires en cours ? Garanties locatives ?
 - L'appartement a-t-il fait l'objet d'un PV de constatation d'inoccupation ?
 - A-t-il été déclaré inhabitable ?

Propriétés Immobilières sprl (PIM.be), avenue Jacques Pastur 15, B-1180 Bruxelles, Belgique

Tel. : + 32 2 343 59 59 Fax : + 32 2 343 61 50 Email : info@pim.be Web : www.pim.be

TVA BE0425.187.424 BCE BE0425187424 Banque: BE32 3100 2061 3802 BIC BBRUBEBB

Agrégation IPI: 101.248 (Erik Deckers) Assurance RC professionnelle et garantie financière: AXA 730.337.078

- **Syndic** : ses coordonnées complètes ?
- **Mobilier inclus d'office dans la vente** (hors négociation ultérieure éventuelle) (équipements de cuisine, rideaux, tentures, voiles, luminaires, système d'alarme, etc.)
- **Si travaux et/ou constructions récents** : existence d'une garantie décennale ? Déjà invoquée ? Réceptions provisoires et définitives accordées ? Réserves ?
- **Loi du 2 juin 2010** : le courrier requis a-t-il été adressé au syndic ? Date ? Réponse reçue ?
Questions obligatoires à poser au syndic :
 - Montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ?
 - Montant des arriérés éventuels dus par le vendeur ?
 - Situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété ?
 - Le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ?
 - Les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des 3 dernières années ainsi que les décomptes périodiques des charges des 2 dernières années ?
 - Une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires ?
- **Fiscalité immobilière** : revenu cadastral de base ? Indexé ? Précompte immobilier actuel ? Modification de revenu cadastral en cours (suite à travaux) ?
Si vente sous régime TVA : déclaration d'assujetti occasionnel faite ?
- Un droit de préférence, de préemption conventionnel ou une option ont été concédés ? L'immeuble fait l'objet d'une procédure judiciaire ? De décisions judiciaires ? De mesures d'expropriation ?
Immeuble classé ? En cours de classement ?
- **Fonds de réserve** : inclus dans le prix de vente ou à récupérer auprès de l'acquéreur (hors intervention de l'ACP) ?
- **Vices éventuels** : existence connue de mэрule, amiante, autre ?
- **Urbanisme** :
 - L'appartement est actuellement affecté à usage de et cette affectation est conforme aux prescriptions urbanistiques applicables.
 - Permis d'urbanisme délivré le..... ?
 - Le vendeur a-t-il connaissance d'infraction urbanistique affectant cet immeuble ? Si infraction connue, donner le détail.
 - Régularisation urbanistique en cours ? Démarches réalisées ?
 - Information précontractuelle (cfr CoBat – notamment art. 275, 280 & 281) obligatoire

- **Dossier d'intervention ultérieure (DIU)**
Des travaux ont été réalisés dans l'appartement et/ou dans l'immeuble ou l'immeuble a été construit après le 1^e mai 2001 ? Si oui, disposez-vous du DIU ?

Idem pour le syndic (en ce qui concerne les parties communes)
- **Citerne à mazout** : cuve à mazout collective existante ? Aérienne ou enfouie ? Contenance ? Permis d'environnement délivré ?
- **Installation électrique** : PV de la visite de contrôle (installation de l'appartement) ?
- **Gestion et assainissement du sol** : attestation du sol délivrée par l'IBGE
- **Droit de préemption régional** : reçu une notification, selon articles 258 & suivants du COBAT ?
- **Code du logement** : l'appartement fait-il l'objet d'un droit de gestion publique ? (cfr articles 18 à 22 du Code du Logement Bruxellois)
- **Performance énergétique** : disposez-vous du certificat requis ? Copie ?
- **Agent immobilier** :
type de mission (exclusif, non exclusif) ? Contrat écrit signé ? Durée ?

N° d'agrégation IPI ?
- **Notaire(s)** : identité et coordonnées du/des notaires intervenant pour le(s) vendeur(s) ? Prévenu(s) de la transaction projetée ? Clerc chargé du dossier ?

Cette énumération n'est pas exhaustive : elle montre la complexité de l'opération envisagée...

Et l'imagination de nos instances communales, régionales, communautaires, fédérales et européennes est sans limites...

Une question ? Consultez PIM.be