



## PIM's CHECK LIST

### VENTE D'UN APPARTEMENT (WALLONIE)

#### **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 en Wallonie et vous allez le mettre en vente (par [www.pim.be](http://www.pim.be) ?...).*

***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 ?***

***Tout d'abord, il faut identifier tous les intervenants qui devront prendre part à la transaction :***

#### ***1. Les différents intervenants***

- **Le ou la propriétaire ou les co-propriétaires du bien en question.**

**Il doit pouvoir donner les informations ou documents suivants :**

- **Le Titre de propriété** (= copie de votre acte authentique d'achat), avec une situation actualisée si nécessaire, pour pouvoir (dé)montrer notamment :
  - o Qui est réellement propriétaire ?
  - o Des tiers, héritiers ou ayant-droits bénéficient de droits réels sur l'immeuble ?
  - o Pouvoirs : pouvez-vous agir seul pour signer ? Procurations ?
  - o Enfants mineurs parmi les copropriétaires ? (autorisation vente par Juge de Paix)
  - o Les éventuelles servitudes et conditions spéciales ?
- **Sa carte d'identité, et prouver son adresse officielle fiscale de domiciliation :** en Belgique, à l'étranger ? cela peut avoir un impact sur par exemple, la taxe sur la plus-value, qui sera prélevée automatiquement du prix de vente par le notaire en cas de résidence à l'étranger
- **Son statut marital, Résidence conjugale ? :** célibataire, marié, divorcé, cohabitant légal ? si le propriétaire réside dans le bien avec son ou sa compagne, cela constitue de fait le domicile conjugal, et donc le propriétaire doit obligatoirement obtenir l'accord écrit du conjoint pour pouvoir vendre son bien. (cfr art. 215 du Code Civil)
- **Sa Situation hypothécaire :** l'immeuble est-il grevé d'une inscription hypothécaire (établie lors de votre emprunt bancaire) ?, d'un commandement ou d'une saisie ? Avez-vous donné un mandat hypothécaire ?



## PIM's CHECK LIST

- **Son Assujettissement à la TVA ou pas?** oui ou non. Qu'il vende ou non en société, cela importe peu. Si oui, le notaire inclura des recherches fiscales à l'encontre du propriétaire pour garantir que celui-ci n'a pas de dettes fiscales. S'il en a, ces dettes pourront être apurées sur le prix de vente du bien.
- **Si le vendeur est une société : extrait Moniteur Belge, pouvoirs ? Pas de dépôt de requête en réorganisation judiciaire (cfr loi sur la continuité des entreprises) ? Pas déclarée en faillite ?**
- **Identité des locataires éventuels :** Si le bien est loué :
  - o L'appartement sera-t-il libre d'occupation à la date de l'acte authentique ?
  - o Si l'appartement est occupé par un/des tiers, à quel titre ?
  - o Si locataires : copie des baux ? Baux enregistrés ? Loyers actuels ? Preuves des paiements des loyers ? Litiges judiciaires en cours ?
  - o L'appartement a-t-il fait l'objet d'un PV de constatation d'inoccupation ?
  - o A-t-il été déclaré inhabitable ?
- 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 ?

- **Le Syndic : ses coordonnées complètes ?**
- **Notaire(s) :** identité et coordonnées du/des notaires intervenant pour le(s) vendeur(s) ? Prévenu(s) de la transaction projetée ? Clerc chargé du dossier ?
- **L'agent immobilier :** obligatoire : n° IPI. type de mission (exclusif, non exclusif) ? Contrat écrit signé est obligatoire ? Durée (inférieure à 6 mois) ?

### ***2. Le Bien en question :***

- **L'état du bien :**
  - **Mobilier inclus d'office dans la vente** (hors négociation ultérieure éventuelle) : équipement électroménager, tentures, voiles, luminaires, système d'alarme (fait d'office partie puisque fixé aux mur ??)
  - **Vices éventuels :** existence connue de mэрule, amiante, autre ?
  - **Urbanisme :**
    - o L'appartement est actuellement affecté à usage de habitation, bureau, mixte, commerce ? et cette affectation est conforme aux prescriptions urbanistiques applicables.
    - o Permis d'urbanisme délivré le..... ?
    - o copie dudit permis
    - o Le vendeur a-t-il connaissance d'infraction urbanistique affectant cet immeuble ? Si infraction connue, donner le détail.



## PIM's CHECK LIST

- Régularisation urbanistique en cours ? Démarches réalisées ?
- **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<sup>er</sup> mai 2001 ? Si oui, disposez-vous du DIU ?  
Idem pour le syndic (en ce qui concerne les parties communes)
- **Les plans du bien** : pas obligatoires, mais très importants pour l'acheteur.
- **Citerne à mazout** : s'il y a cuve à mazout collective ou individuelle existante supérieure à 3000 litres, il faut un certificat qui prouve l'étanchéité de la cuve à mazout.
- 
- **Installation électrique** : PV de la visite de contrôle (installation de l'appartement) ? Pas de remise en conformité obligatoire, juste PV de contrôle.
- **Gestion et assainissement du sol** : le bien a hébergé dans son historique un propriétaire ou locataire ayant eu ou ayant encore une activité agricole, industriel, tel que : teinturerie, garagiste, station service..etc

« Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Décret wallon du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols, en vertu duquel toute personne qui possède ou assure la maîtrise effective d'un immeuble pollué ou potentiellement pollué (en qualité d'exploitant, de propriétaire - cédant ou cessionnaire - ou de possesseur) peut être tenue à un ensemble d'obligations environnementales, allant de la gestion du sol à l'assainissement de celui-ci.

Dans l'attente de la constitution de la banque de données des sols, le vendeur déclare :

1. ne pas avoir exercé sur le bien présentement vendu d'activités pouvant engendrer une pollution du sol, compte tenu de l'usage du bien vendu, à savoir **\*\*naturel \*\*agricole \*\*résidentiel \*\*récréatif ou commercial \*\*industriel**

### Question sur l'immeuble et la copropriété:

- **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 ?
- **Ascenseur existant** : en conformité ?
- **Fonds de réserve** : inclus dans le prix de vente ou à récupérer auprès de l'acquéreur (hors intervention de l'ACP) ?
- **Loi du 2 juin 2010** : le courrier requis a-t-il été adressé au syndic ? Date ? Réponse reçue ?



## PIM's CHECK LIST

### **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 ?

### 3. **Les documents ou informations à produire face aux entités extérieures (état, commune, région, organisme..)**

- **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 ?

- **Droit de préemption régional** : ??

- **Code du logement** : Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon du logement (CWATUPE = Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme du Patrimoine et de l'Energie) (bientôt CoDT : Code du Développement Territorial) et en particulier :
  - sur l'obligation d'équiper le bien vendu de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m<sup>2</sup>, en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors) ;
  - sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements ;
  - ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

- **Performance énergétique** : PEB ? disposez-vous du certificat requis ? Copie ?

- **Zones inondables** : Conformément à l'article 68-7 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre, le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement Wallon comme étant une zone d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau.

[http://cartoprog.wallonie.be/CIGALE/viewer.htm?APPNAME=ALEA\\_INOND](http://cartoprog.wallonie.be/CIGALE/viewer.htm?APPNAME=ALEA_INOND)



## PIM's CHECK LIST

- **Périmètre des zones vulnérables** : il n'a pas connaissance que le bien soit repris dans ou à proximité d'un des périmètres " Seveso " adoptés en application de l'article 136 bis du CWATUPE et, plus généralement, soit repris dans un des périmètres visés à l'article 136 du CWATUPE (réserve naturelle, Natura 2000 etc.).

*Cette énumération n'est pas exhaustive : elle montre la complexité de l'opération envisagée... Et l'imagination de nos instances communales, régionales, fédérales et européennes n'est pas prête à diminuer.*