



VENTE D'UNE MAISON/VILLA ou APPARTEMENT

(FLANDRE)

CE QU'IL FAUT SAVOIR pour le faire savoir

(relevé non exhaustif, selon situation juridico-administrative connue au 31/12/2015)

Vous êtes propriétaire d'une maison (villa, etc.) ou d'un appartement bâti en Flandre et vous allez la/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 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 existantes selon titre ?
 - Avez-vous créé de nouvelles servitudes depuis lors ?
 - La surface du terrain et les indications cadastrales ?
 - Mesurage/bornage du terrain ?
 - Dans un lotissement ? (permis de lotir et prescriptions)
- 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 ?
- **Situation hypothécaire** : l'immeuble est-il grevé d'une inscription hypothécaire, d'un commandement ou d'une saisie ? Avez-vous donné un mandat hypothécaire ?
- **Occupation** :
 - L'immeuble sera-t-il libre d'occupation à la date de l'acte authentique ?
 - Si l'immeuble est occupé par un/des tiers, à quel titre ?
 - Si locataires : copie des baux ? Baux enregistrés ? Loyers actuels ? Garanties locatives ? Preuves des paiements des loyers ? Litiges judiciaires en cours ?
 - La maison a-t-elle fait l'objet d'un PV de constatation d'inoccupation ?
 - A-t-elle été déclarée inhabitable ?
- **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 ?
- **Fiscalité immobilière** : revenu cadastral de base ? Indexé ? Précompte immobilier actuel ? Modification de revenu cadastral en cours (suite à travaux) ? Taxation pour travaux de voirie ? Si vente sous régime TVA : déclaration d'assujéti 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 ?
- **Vices éventuels** : existence connue de mэрule, amiante, autre ?

- **Urbanisme :**
 - L'immeuble 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 ?
 - Informations urbanistiques précontractuelles obligatoires

- Zone inondable ? Obligation d'information préalable : l'immeuble se trouve-t-il en zone inondable ?

- Protection du patrimoine : Flandre : décret du 12 juillet 2013, article 6.4.8 en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2015 : le vendeur ou l'intermédiaire qui vend un bien protégé ou le donne en location pour plus de neuf ans doit mentionner, dans la publicité, que le bien est protégé et doit indiquer également les conséquences juridiques qui sont associées à la protection.

- **Dossier d'intervention ultérieure (DIU)**
Des travaux ont été réalisés dans l'immeuble ou l'immeuble a été construit après le 1^{er} mai 2001 ? Dossier DIU existant ?

- **Si travaux et/ou constructions récents** : existence d'une garantie décennale ? Déjà invoquée ? Réceptions provisoires et définitives accordées ? Réserves ?

- **Citerne à mazout** : cuve à mazout existante ? Aérienne ou enfouie ? Contenance ? Permis d'environnement délivré ? Contenu consommable de la citerne inclus dans la vente ? Certificat d'étanchéité ?

- **Mobilier inclus d'office dans la vente** (hors négociation ultérieure éventuelle) (équipements de cuisine, rideaux, tentures, voiles, luminaires, système d'alarme, etc.)

- **Installation électrique** : PV de la visite de contrôle ?

- **Gestion et assainissement du sol** : attestation du sol délivrée par l'OVAM (décret sol du 27 octobre 2006, article 101 et 116 : à fournir avant la vente)

- **Droit de préemption régional/communal** ?

- **Code du logement** : l'immeuble 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 ?
- **Détecteurs de fumée existants** ?

- **Agent immobilier** : type de mission (exclusif, non exclusif) ? Contrat écrit signé ? Agréation IPI ?

- **Notaire du vendeur**: identité et coordonnées ? Prévenu de la transaction projetée ? Clerc concerné ?

Pour les appartements :
Copropriété

Législation fédérale : article 577-11, §§ 1^{er} et 2 du Code civil. Cette disposition prévoit que « *dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant*



en tant qu'intermédiaire professionnel (l'agent immobilier) ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours : ... » L'agent immobilier est donc personnellement tenu à la délivrance des informations au candidat acquéreur, si le vendeur n'y satisfait pas. Le moment d'exécution de cette obligation correspond à la phase de publicité, c'est-à-dire avant que le candidat ne s'engage. Les éléments à communiquer au candidat acquéreur sont les suivants :

- Le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve,
- Le montant des arriérés éventuels dus par le cédant,
- La 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,
- Les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années,
- Ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années,
- Une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale.

*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*