

VENTE D'UNE MAISON/VILLA
(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'une maison (villa, etc.) bâtie dans la Région de Bruxelles-Capitale et vous allez la 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 bénéficient 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 **assujetti 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'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 ?
- **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 ?
 - Information précontractuelle (cfr CoBat – notamment art. 275, 280 & 281) obligatoire
- **Dossier d'intervention ultérieure (DIU)**
Des travaux ont été réalisés dans l'immeuble ou l'immeuble a été construit après le 1^e 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 ?
- **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'IBGE
- **Droit de préemption régional** : reçu une notification, selon articles 258 & suivants du COBAT ?
- **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** : identité et coordonnées ? Prévenu de la transaction projetée ? Clerc concerné ?

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