

Acheter un logement

EN 7 ÉTAPES



homegrade
.brussels



Acheter un logement ne s'improvise pas !

Être propriétaire d'un logement en Région de Bruxelles-Capitale, que ce soit un appartement, une maison ou autre, est souvent un rêve et parfois une nécessité.

Mais comment acquérir le logement de vos rêves ? Comment calculer les frais d'acte ? Quel notaire choisir ? Quel logement vous conviendrait le mieux ? Comment établir un compromis de vente ?

Cette brochure vous détaille la chronologie des différentes étapes à suivre, une explication synthétique de celles-ci et quelques conseils judicieux.



ÉTAPE 1

Déterminer vos besoins, vos desiderata

Pour mieux cibler votre recherche, listez les qualités que doit posséder votre logement idéal et priorisez-les.

La liste ci-dessous reprend les principaux éléments auxquels réfléchir.

- Un appartement / une maison / un habitat groupé / autre :

Vivre dans une maison ou un appartement sont les formes classiques de logement, mais il en existe d'autres comme les habitats groupés, les habitats solidaires (logements sous-tendus par un projet de vie solidaire), les habitats kangourous (deux logements groupés, l'un accueille une famille et l'autre une ou deux personnes âgées), etc. Y avez-vous déjà réfléchi ?

- Dans quel(s) quartier(s) ? :

À proximité d'un parc / d'écoles / du métro / du ring / de commerces :

Choisir une bonne localisation est stratégique car celle-ci conditionnera tous vos déplacements. Plus de trajets = plus de temps perdu et plus de frais.

- Prêt à habiter / à rénover

Ne sous-estimez pas le coût, le temps et l'énergie que nécessite une rénovation. Si faire des travaux n'est pas votre « truc », ne cherchez pas un logement où tout est à refaire ! À l'inverse, si faire des travaux vous motive, orientez-vous vers des logements « casco » ou vétustes.

- Nombre de chambres à coucher :

- Nombre de m² :

Pour avoir un ordre de grandeur, le Règlement Régional d'Urbanisme préconise pour des nouvelles constructions un minimum de : 20 m² pour le séjour, 8 m² pour la cuisine, 14 m² pour la première chambre à coucher et 9 m² pour les autres chambres.

- Cuisine : ouverte / fermée

- Bureau : oui / non

- Rez-de-chaussée / étage / dernier étage

- Jardin / terrasse / balcon

- Grenier / cave

- Parking / rangement vélo / poussettes / garage

- Vues

- Luminosité / orientation

- Autres :

ÉTAPE 2

Déterminer votre budget

Avant d'acheter un logement, il faut être sûr de pouvoir le payer !

Votre budget sera établi sur base de vos fonds propres et de vos possibilités de remboursement. Pour déterminer le montant que vous pourrez emprunter, consultez une banque ou un agent public de financement, tel que le Fonds du Logement par exemple.

En complétant le tableau ci-après, vous aurez une référence budgétaire qui vous aidera à vous situer.



Une vente casco est une vente de bien en état brut, en principe de gros œuvre fermé.

Moyens dont vous disposez

Liquidités immédiates (= montant dont vous disposez pour l'achat) :

• Économies personnelles	.....	€
• Montant que vous pouvez emprunter	.....	€
TOTAL	.....	€

Liquidités périodiques (= montant dont vous disposez chaque mois) :

• Revenus	.....	€
• Partie des revenus qui peut être affectée à l'immeuble (remboursement du prêt, charges)	.....	€
• Restes dont vous disposerez pour vos autres frais (alimentation, déplacements, loisirs...)	.....	€

Dépenses à prévoir

Dépenses immédiates :

• Prix d'achat de l'immeuble	.....	€
• Frais de l'acte d'achat*	.....	€
• Frais de l'acte d'emprunt*	.....	€
• Coût des transformations et réparations	.....	€
TOTAL	.....	€

Dépenses périodiques :

• Mensualité de remboursement de l'emprunt	.....	€
• Charges communes (pour les appartements)	.....	€
• Primes d'assurances (vie, incendie...)	.....	€
• Précompte immobilier	.....	€
• Coût des consommations (eau, gaz, électricité)	.....	€
TOTAL	.....	€

* Voir pages suivantes.

Frais de l'acte d'achat

L'achat d'un bien requiert le paiement de droits fiscaux et de frais divers, tels que :

- les droits d'enregistrement, virés sous forme de taxe à l'État par le notaire lors de l'enregistrement de l'acte. Ils s'élèvent à 12,5 % en Région de Bruxelles-Capitale. S'il s'agit de l'acquisition d'un premier logement, les droits d'enregistrement ne sont pas dus sur la première tranche de 175.000 €, ce qui constitue une réduction de 21.875 € (12,5 % de 175 000€). C'est ce qu'on appelle l'abattement sur les droits d'enregistrement ;



Pour connaître les conditions, consultez www.fiscalite.brussels.

- les honoraires du notaire fixés par arrêté royal et identiques pour tous les notaires ;
- le coût des recherches administratives qui varient en fonction des particularités de chaque vente ;
- la transcription hypothécaire (copie de l'acte de vente pour le bureau des hypothèques).



Vous trouverez sur le site www.notaire.be un module de calcul du montant des frais d'actes.

Simulation pour un achat de 180.000€ avec abattement

• Droits d'enregistrement	625 €
• Honoraires	2.049,66 €
• Frais administratifs	entre 800 et 1.100€
• Transcription hypothécaire	230 €
• TVA	entre 598,43 et 661,43 €

Le total des frais d'acte est compris entre 4.303,09 et 4.666,09 €

Simulation pour un achat de 180.000€ sans abattement

• Droits d'enregistrement	22.500 €
• Honoraires	2.049,66 €
• Frais administratifs	entre 800 et 1.100€
• Transcription hypothécaire	230 €
• TVA	entre 598,43 et 661,43 €

Le total des frais d'acte est compris entre 26.178,09 et 26.541,09 €

Frais de l'acte d'emprunt hypothécaire

Dans la majorité des cas, l'achat d'un logement se réalise au moyen d'un crédit avec une garantie hypothécaire sur l'immeuble acheté. La constitution d'une telle garantie nécessite un deuxième acte notarié, qui entraîne à son tour des frais divers.

Quand on ne possède pas de fonds propre, le montant emprunté dépasse le prix d'achat car il inclut tous les frais associés à l'acquisition.

Simulation des frais de crédit hypothécaire

Pour un crédit de 200.000 €

• Droits d'enregistrement	2.200 €
• Droits pour les annexes	100 €
• Droit d'écriture	50 €
• Frais d'hypothèque	
• Droit d'hypothèque	660 €
• Rétribution	220 €
• Honoraires	925,32 €
• Frais administratifs	entre 700 et 1.000 €
• TVA	entre 351,82 et 414,82 €

Le total des frais de crédit est compris entre 5.207,14 et 5.570,09 €



Soyez prêt, il faudra disposer de l'argent au moment voulu. À la signature du compromis de vente, vous devrez être en mesure de payer un acompte de +/- 10 % de la valeur d'achat ; au moment de la signature de l'acte authentique, le solde augmenté du montant des frais liés à l'achat (jusqu'à 18 % en plus du prix de vente). La recherche d'un prêt se fait donc en parallèle à vos recherches d'un logement.

ÉTAPE 3

Choisir un notaire

Il est conseillé de consulter un notaire dès le début de vos démarches. Il vous sera de bon conseil si vous faites une offre d'achat et lors de la signature du compromis. Ensuite, c'est lui qui rédigera l'acte authentique d'achat.

Vous pouvez choisir le notaire que vous voulez, ses honoraires sont fixés par arrêté royal et sont donc identiques quel que soit le notaire. Le rôle du notaire n'est pas de vous défendre, mais de vous éclairer et de vous conseiller, il a l'obligation de rester neutre et de respecter les intérêts de chacune des parties.

Néanmoins, il est conseillé que chaque partie ait son propre notaire.



ÉTAPE 4

Chercher un logement

Types de vente ?

Vous pouvez acheter votre logement de gré à gré ou en vente publique.

La vente de gré à gré est un accord conclu entre un vendeur et un acheteur, éventuellement par l'intermédiaire d'une agence immobilière ou d'un notaire. La plupart du temps, la vente se conclut en deux étapes : le compromis de vente puis l'acte authentique.

La vente publique est une vente aux enchères réalisée par un notaire. Si vous achetez en vente publique, vous devez vous assurer de disposer des liquidités pour l'achat avant la vente car vous devrez verser l'argent dans les 15 jours qui suivent.

Où chercher ?

Sur internet, dans les quotidiens gratuits, auprès des agences immobilières, via votre notaire, via des affiches dans la rue ou par le bouche-à-oreille.



Le site internet de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers (IPI), www.ipi.be, vous donne une liste complète des agents immobiliers agréés.

Certains organismes publics de la Région de Bruxelles-Capitale offrent des logements à la vente. Pour connaître les conditions et procédures, renseignez-vous auprès de Citydev sur le site www.citydev.brussels et du Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale sur le site www.fondsdulogement.be.



Conseils pour les visites de logements

- Visitez plusieurs logements pour vous faire une idée du marché.
- Promenez-vous dans le quartier, observez le bien depuis l'extérieur et sur le web (Google Street View, Google Maps, Bing Maps). Ceci vous donnera des indications quant à la situation, au voisinage, à la proximité de grands axes, aux transports en commun, aux espaces verts, etc.
- Dans la mesure du possible, visitez plusieurs fois l'immeuble (soir / journée, week-end / semaine).
- N'hésitez pas à vous faire accompagner par une personne avec un regard extérieur ou un expert.
- Faites abstraction de l'agencement, de la décoration, des meubles... Projetez-vous !
- Renseignez-vous sur les charges dans les immeubles collectifs et les grands immeubles, car elles peuvent être très élevées. Il est indispensable de les prendre en compte lorsque vous établissez votre budget car elles peuvent alourdir considérablement vos futures mensualités.



Observez ou enquêtez sur les bruits de voisinage (bruits de la rue, des voisins, de ventilateur ou autres). Ils peuvent être très gênants et il est souvent difficile d'y remédier.

Pour plus d'informations, consultez notre brochure « **L'isolation acoustique d'une maison bruxelloise divisée en appartements** ».

ÉTAPE 5

Vous avez trouvé un logement qui convient

Vous avez trouvé un logement qui vous plaît, il correspond à vos besoins présents et futurs et il est abordable financièrement, alors que faire ?

Mettez-vous d'accord sur le prix avec le vendeur.

Le vendeur peut vous demander de vous engager sur un prix sans que lui-même ne marque son accord. Il s'agit alors d'une **offre d'achat** ou d'une option d'achat.

Avant de faire une offre, faites-la relire par votre notaire et déterminez la durée de validité de votre offre afin que votre engagement soit limité dans le temps.

Il se peut aussi que le vendeur fasse une **promesse de vente** à un prix déterminé. Si c'est une promesse unilatérale de sa part, il ne peut plus vendre à une autre personne durant la durée de la promesse, mais vous, candidat-acquéreur, n'êtes pas obligé de l'acquiescer. Dans ce cas, on parle d'une option de vente.

Si, par contre, vous et le vendeur êtes d'accord sur un prix et le bien, vous pouvez procéder à la signature du **compromis de vente** (voir étape suivante).



Conseils avant de faire une offre ou de signer un compromis

- Si le logement nécessite une rénovation, soyez sûr que vous pourrez assumer les travaux. Demandez l'aide d'un expert pour estimer le montant des travaux. Renseignez-vous sur les éventuelles aides financières pour vos travaux chez Homegrade.
- Si vous achetez un appartement dans un immeuble, renseignez-vous auprès du vendeur ou auprès de l'agence immobilière sur les statuts de l'immeuble, la situation financière et judiciaire ainsi que sur les travaux planifiés à court et moyen termes par la copropriété. Demandez également à voir les procès-verbaux des AG des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années.
- Tant qu'il se peut, renseignez-vous sur la situation urbanistique du bien auprès du service d'urbanisme de la commune ou aux archives communales. Vous pourriez hériter d'une infraction urbanistique ou ne pas avoir l'autorisation de réaliser les transformations que vous souhaitez ! Par après, le notaire fournira les renseignements urbanistiques officiels délivrés par l'administration.

ÉTAPE 6

Le compromis de vente



Un compromis de vente vaut vente !

Dès que vous signez un compromis (sauf conditions suspensives), la vente est définitive même si le bien ne vous est pas encore délivré et si vous n'avez pas encore payé le prix !

Donc, avant de signer, étudiez le projet de compromis de vente que le vendeur vous soumet et faites-le examiner par votre notaire !



- Si vous n'êtes pas sûr de pouvoir obtenir un prêt, prévoyez dans le compromis une clause suspensive selon laquelle votre engagement ne sera définitif que si vous obtenez un prêt.
- Le vendeur demande souvent le versement d'un acompte en matière de garantie. Ceci n'est pas obligatoire mais est légal. Exigez que l'acompte soit consigné chez son notaire et non pas sur son propre compte ou celui de l'agence immobilière. En cas de problème, il sera plus facile de le récupérer.
- Sauf si le compromis le stipule autrement, vous devenez propriétaire à la signature du compromis et vous n'aurez pas encore la jouissance du bien mais tous les risques afférents à l'immeuble vous sont transférés. Prenez donc une assurance incendie dès la signature du compromis ou précisez dans le compromis que l'acquéreur ne sera propriétaire du bien que le jour de la signature de l'acte notarié ou que les risques restent à charge du vendeur, jusqu'à l'entrée en jouissance.
- Depuis le 20 octobre 2018, un compromis peut être conclu via mails, Facebook, etc.

ÉTAPE 7

L'acte de vente notarié

L'acte authentique est le document officiel, rédigé par votre notaire, qui permet que la vente soit « opposable » aux administrations, aux banques, aux bureaux des hypothèques... Il assure également la sécurité juridique de la vente et vous donne toutes les garanties à vous, nouveau propriétaire.

La rédaction d'un acte notarié ne se fait pas du jour au lendemain, le notaire doit effectuer une série de recherches, vérifications, enregistrements et transcriptions pour pouvoir rédiger l'acte. Il n'existe pas de délai légal entre la signature du compromis et la date de l'acte authentique. Habituellement, il est de maximum 4 mois pour éviter de dépasser un délai fiscal qui prévoit que la convention de vente soit enregistrée endéans les 4 mois (au-delà de cette limite, les parties devront elles-mêmes faire enregistrer le compromis et payer les droits).

Le jour de la signature de l'acte d'achat, le notaire vous réunira avec les vendeurs et il lira l'acte dont il vous aura préalablement communiqué le projet. L'acte sera ensuite signé par vous, les vendeurs et le notaire puis déposé à l'administration de l'enregistrement pour être cacheté.

Pour finir, le notaire vous remettra une attestation de propriété. Ce titre est une copie de l'acte, certifiée conforme par le notaire, qui conservera l'original chez lui.



- Demandez à votre notaire si vous entrez dans les conditions pour bénéficier d'une réduction des droits d'enregistrement, ou vérifiez sur www.fiscalite.brussels.
- Au moment de la signature de l'acte d'achat et sauf si le compromis prévoit autre chose, il faudra effectuer le paiement du prix d'achat du bien et des différents frais liés à l'acte. Renseignez-vous auprès de votre notaire pour les modalités de paiement !
- Cela implique que votre prêt hypothécaire soit octroyé. En général, la signature de l'acte du prêt hypothécaire se passe juste avant la signature de l'acte d'achat authentique.



La Région de Bruxelles-Capitale propose des primes et incitants pour encourager la rénovation du bâti. Ces aides financières varient régulièrement. Consultez notre « **Synthèse des primes** » sur www.homegrade.brussels ou contactez nos permanences pour des informations à jour !



Homegrade publie régulièrement des nouvelles **brochures thématiques** autour des éléments patrimoniaux bruxellois les plus courants (*façades, vitraux, sgraffites, balcons, revêtements de sol, corniches, fenêtres, portes, ascenseurs anciens...*) et du logement : **rénovation** (*isolation, acoustique, sécurité & équipements, châssis, ventilation, chauffage, citerne, énergies renouvelables, économie circulaire...*), **copropriété, mitoyenneté, acquisition, location...**

Retrouvez toutes les brochures sur www.homegrade.brussels ou à la permanence. N'hésitez pas à contacter nos conseillers !



Liens utiles

Plus d'informations sur le module de calcul du montant des frais d'actes, les frais de crédit hypothécaire et l'abattement :

www.notaire.be

Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale :

www.fondsdulogement.be

Citydev :

www.citydev.brussels

Le site de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers :

www.ipi.be

Plus d'informations sur le logement, l'environnement, l'urbanisme, le patrimoine, les primes et les aides financières à Bruxelles :

www.environnement.brussels

www.logement.brussels

www.patrimoine.brussels

www.urbanisme.brussels



Pour trouver un **artisan** ou une entreprise spécialisée dans les travaux de réparation, conservation ou restauration d'éléments de votre logement, consultez www.metiersdupatrimoine.brussels.

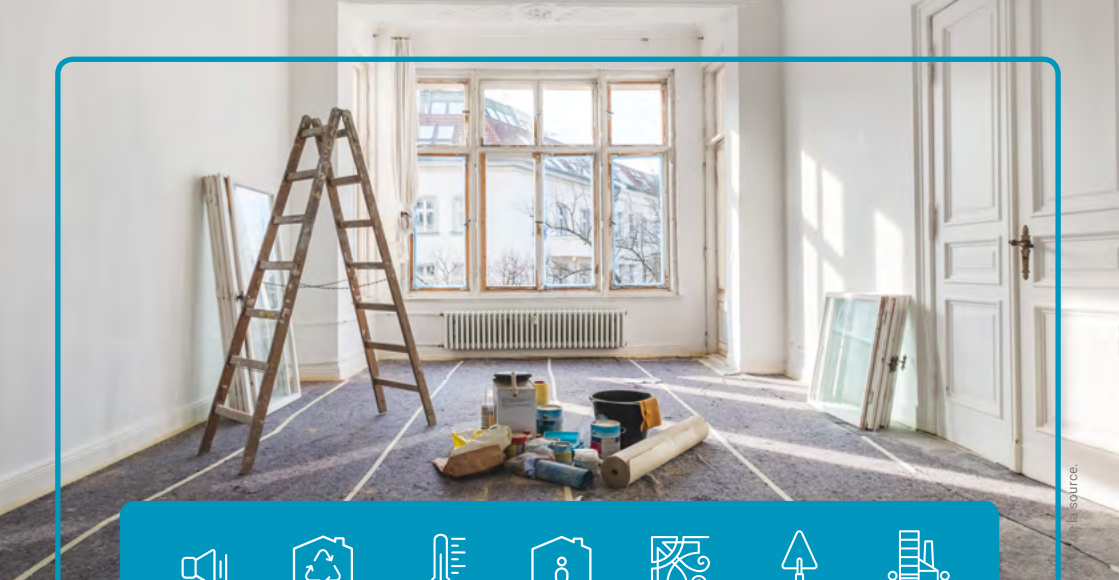
Ce site présente plus de 150 professionnels actifs en Région bruxelloise.

Des références et photos de chantiers vous aident à choisir le spécialiste pour votre projet.

Rédaction : Sophie Holemans, Homegrade

Éditeur : Homegrade

Date et lieu d'édition : Bruxelles, 2019



ACOUSTIQUE



BÂTIMENT
DURABLE



ÉNERGIE



LOGEMENT



PATRIMOINE



RÉNOVATION



URBANISME




Guichet d'information gratuit :

 **place Quetelet 7**
1210 Bruxelles

du mardi au vendredi de 10h à 17h,
le samedi (hors congés scolaires)
de 14h à 17h

Permanence téléphonique :

 **1810** du mardi au vendredi
de 10h à 12h et de 14h à 16h

Vos questions par courriel :

 **info@homegrade.brussels**



Publications

www.homegrade.brussels



Facebook

[@homegrade.brussels](https://www.facebook.com/homegrade.brussels)



Métiers du patrimoine architectural

www.metiersdupatrimoine.brussels

www.homegrade.brussels

