

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, qu'il s'agisse d'un appartement, d'une maison ou d'un autre type d'habitation, 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 présente la chronologie des différentes étapes à suivre, une explication synthétique de celles-ci ainsi que 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 kangourou (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 en fonction de vos fonds propres et de votre capacité d'emprunt. Pour déterminer cette dernière, consultez votre banque ou un agent public de financement tel que le Fonds du logement. Ne vous limitez pas à votre banque habituelle et faites jouer la concurrence.

Le tableau ci-après vous permettra d'établir votre budget mensuel et d'évaluer le montant disponible pour un emprunt.



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 €

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

- Revenus €
- Partie des revenus qui peut être affectée à l'immeuble (remboursement du prêt, charges) €
- Montant restant 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, de rénovation et de mise en conformité électrique €

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) €

Dépenses à terme :

- Travaux prioritaires (comme par exemple ceux relatifs à la salubrité, à la stabilité, aux installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire...) €
- Travaux d'amélioration des performances énergétiques (isolation de la toiture, isolation des façades, remplacement de châssis...) €
- Si vous cherchez un appartement, travaux liés aux communs de l'immeuble tels que la mise en conformité d'un ascenseur, le renouvellement d'une chaudière... €
- Travaux divers €

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 honoraires du notaire fixés par arrêté royal et identiques pour tous les notaires ;
- le coût des recherches administratives, qui varient selon les ventes ;
- la transcription hypothécaire (copie de l'acte de vente pour le bureau des hypothèques).
- les droits d'enregistrement (12,5 % en Région de Bruxelles-Capitale). Deux abattements sont possibles :

Abattement principal sur 200.000 € (réduction de 25.000 €), si :

- Le prix de vente du bien ne dépasse pas 600.000 €.
- L'acquéreur n'est pas plein propriétaire d'un autre logement au jour de l'achat et reste domicilié pendant 5 ans dans le bien.

Abattement complémentaire, en cas d'amélioration de la performance énergétique du bien acquis, de 25.000 € par saut de classe (min. 2 classes), si :

- Les conditions pour l'abattement principal sont respectées.
- L'amélioration représente un saut d'au moins deux classes dans un délai de 5 ans.
- En cas de non-respect des conditions, le remboursement de l'avantage fiscal sera demandé.



Pour plus de précisions sur les droits d'enregistrement et l'abattement fiscal, consultez www.fiscalite.brussels.



Un double saut de classe énergétique implique des travaux ! Lisez attentivement votre certificat PEB. Homegrade peut vous aider à ce sujet.

Simulation pour un achat de 210.000 €

	Avec abattement	Sans abattement
• Droits d'enregistrement	1.250 €	26.250 €
• Droit pour les annexes	100 €	100 €
• Honoraires	1.945,56 €	1.945,56 €
• Frais administratifs	750 €	750 €
• Débours	257 €	257 €
• Transcription hypothécaire	240 €	240 €
• Droit d'écriture	100 €	100 €
• TVA	641,04 €	641,04 €
TOTAL	5.283,60 €	30.283,60 €

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 propres, 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 230.000 €

• Droits d'enregistrement	2.530,00 €
• Droits pour les annexes	100 €
• Frais/Droit d'hypothèque	759,00 €
• Frais d'hypothèque - Rétribution	230,00 €
• Honoraires	757,84 €
• Frais administratifs	750,00 €
• Débours	257,00 €
• Droit d'écriture	100,00 €
• TVA	391,62 €
TOTAL	5.875,46 €



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 et 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.



Vous trouverez sur le site www.notaire.be un module de calcul du montant des frais d'acte d'achat et d'emprunt hypothécaire ainsi qu'un lexique avec la définition des différents termes utilisés.

ÉTAPE 3

Choisir un notaire

Il est conseillé de consulter un notaire dès le début de vos démarches. Il vous sera de bon conseil lors de la remise d'une offre d'achat et 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.

Il est néanmoins 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 web de l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers (IPI), www.ipi.be, propose 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.fonds.brussels



Pour plus d'informations, consultez notre brochure « *Copropriété, gestion et organisation* », notre fiche info « *Les travaux en copropriété - Priorité et points d'attention* », et le « *Guide pratique pour les copropriétés* » sur notaire.be

Conseils généraux pour les visites de logements

- Visitez plusieurs logements pour vous faire une idée du marché.
- Promenez-vous dans le quartier, observez le bien de l'extérieur (et sur Google Street View, Google Maps, Bing Maps) pour vous renseigner sur la situation, le voisinage, la proximité de grands axes, les transports, les 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 qui pourra évaluer les travaux à réaliser et en faire une estimation.
- Repérez les faiblesses et évaluez si elles sont améliorables ou pas. L'orientation, l'apport de lumière naturelle, une extension, l'agencement des pièces ne peuvent pas toujours être adaptés à votre future utilisation.
- Vérifiez l'état général de la structure et de l'étanchéité de la toiture, des installations de gaz et d'électricité...
- Faites abstraction de l'agencement, de la décoration, des meubles... Projetez-vous !
- Examinez le certificat PEB : il vous donne une indication des performances thermiques du bâtiment et des travaux à faire pour l'améliorer d'un point de vue énergétique. Les consommations données sont théoriques. Pour avoir une idée des consommations réelles, demandez au vendeur de vous fournir une facture annuelle de régularisation des consommations de gaz et d'électricité, même si elles sont spécifiques aux comportements et habitudes des habitants.
- S'il y a beaucoup de travaux à faire, vérifiez que le prix au m² du bien après travaux n'est pas supérieur au prix au m² du marché des biens similaires !



Enquêtez sur les bruits de voisinage (rue, voisins, ventilateur, etc.). Ils peuvent être gênants et difficilement remédiables.



Points d'attention pour la recherche d'un appartement en copropriété

Un appartement n'est pas indépendant de l'immeuble dans lequel il se trouve. Acheter un appartement signifie que vous devenez propriétaire d'un bien propre mais aussi en partie de communs que vous vous engagez à maintenir en bon état. Vous devrez pour cela composer avec les autres copropriétaires dans un esprit de collectivité. C'est l'acte de base qui détermine les parties communes et privatives.

Visite d'un appartement

- Observez aussi bien l'état de l'appartement que celui des communs.
- Soyez attentif à sa localisation dans l'immeuble (est-il à côté de l'ascenseur, du local poubelles, de la rampe de parking, de l'entrée...?) et à son insonorisation.
- Assurez-vous de la présence de compteurs séparés.
- Renseignez-vous sur la copropriété et veillez à ce qu'elle soit en ordre.
- Tenez compte des charges communes lorsque vous établissez votre budget. Elles peuvent alourdir considérablement vos futures mensualités.

ÉTAPE 5

Faire une offre

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).

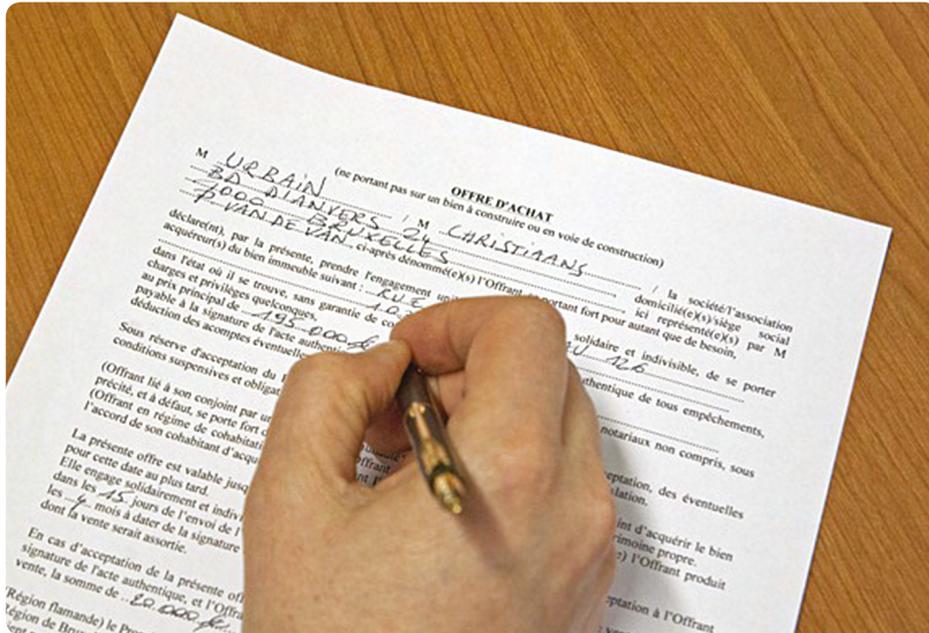
Conseils avant de faire une offre ou de signer un compromis

- 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.
- Attention : l'offre a une valeur contractuelle si le vendeur l'accepte. La vente est considérée comme conclue.
- Si vous n'êtes pas sûr d'obtenir un financement, prévoyez dans votre offre d'achat une clause suspensive pour l'obtention d'un prêt. Sans cette clause, vous devrez payer une indemnité (généralement 10 % du prix d'achat) dans le cas où vous vous rétractez de l'offre par manque de fonds.
- 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.



Avant d'acheter un appartement dans une copropriété

- Si vous achetez un appartement dans un immeuble, renseignez-vous auprès du vendeur, de l'agence immobilière ou du notaire chargé de la vente sur les statuts de l'immeuble, sur sa situation financière et judiciaire, ainsi que sur les travaux planifiés à court et moyen termes par la copropriété. Demandez ainsi :
 - La copie des statuts : acte de base, incluant le règlement de copropriété. Dans les statuts, vérifiez la répartition et la définition des parties privatives et communes, les millièmes attribués au lot qui vous intéresse dans les parties communes, les éventuels droits d'usage exclusifs qui y sont reconnus ainsi que la répartition des dépenses communes entre les copropriétaires.
 - Le procès-verbal des assemblées générales des trois dernières années.
 - Le relevé de la situation comptable (état des fonds de roulement et de réserve).



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 que 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 !



- Le vendeur demande souvent le versement d'un acompte en matière de garantie. Ce n'est pas obligatoire mais c'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. Vous n'aurez pas encore la jouissance du bien mais tous les risques afférents à l'immeuble vous seront 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 par e-mail, 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, mais il est habituellement fixé à 4 mois maximum. Passé ce délai, les parties devront en effet faire enregistrer elles-mêmes le compromis de vente et en payer les droits.

Le jour de la signature de l'acte d'achat, le notaire vous réunira avec les vendeurs et 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 vous-même sur www.fiscalite.brussels.
- Sauf mention contraire dans le compromis, vous devrez procéder au paiement du prix d'achat du bien ainsi que des frais liés à l'acte pour le jour de la signature de 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.
- Si vous achetez un appartement dans une nouvelle copropriété, sachez que l'enregistrement de l'association des copropriétaires (ACP) à la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE) est obligatoire. C'est le notaire chargé de la vente du premier lot de l'immeuble qui procède à cet enregistrement.



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.fonds.brussels

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.logement.brussels

www.environnement.brussels

www.renolution.brussels

www.guidebatimentdurable.brussels

www.urbanisme.irisnet.be



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.

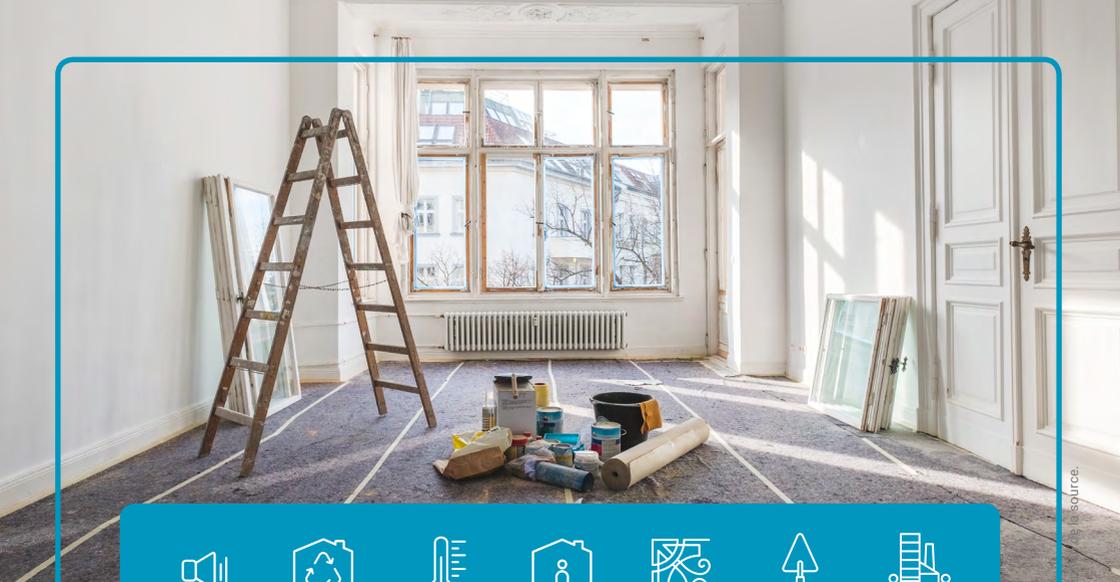
Des références et photos de chantiers vous aident à choisir le spécialiste pour votre projet.

Rédaction : Sophie Holemans et Lauréline Tissot, Homegrade

Éditeur : Homegrade

Date et lieu d'édition : Bruxelles, 2019

Mise à jour : 2023



ACOUSTIQUE BÂTIMENT DURABLE ÉNERGIE LOGEMENT PATRIMOINE RÉNOVATION URBANISME



Comment contacter Homegrade ?

Guichet d'information
📍 **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

Contactez-nous via notre site
👉 www.homegrade.brussels

📄
Publications
www.homegrade.brussels

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

📄
Métiers du patrimoine architectural
www.metiersdupatrimoine.brussels

Tous les services de Homegrade sont gratuits.

