



# Acheter un logement

En 7 étapes

## Acheter un logement ne s'improvise pas!

Voici un outil qui vous donne la chronologie des différentes étapes, une explication synthétique de celles-ci et quelques conseils judicieux.

### ETAPE 1

## Déterminer vos besoins / vos désirs

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

La liste ci-dessous vous y aidera.

Cette liste s'affinera au fur et à mesure de vos recherches et des récoltes d'informations (possibilités financières, connaissance du marché ...)

#### LISTE DES BESOINS ET DÉSIRS :

- 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, kangourou etc ... Y avez-vous déjà réfléchi?*

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

.....  
A 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! A l'inverse, si faire des travaux vous motive, orientez-vous vers des logements "casco" ou vétustes.*

- Nombre de chambres à coucher : .....

● Nombre de m<sup>2</sup> : .....

*Pour avoir un ordre de grandeur, le Règlement Régional d'Urbanisme préconise pour des nouvelles constructions: un minimum de 20m<sup>2</sup> pour le séjour, 8m<sup>2</sup> pour la cuisine, 14m<sup>2</sup> pour la première chambre à coucher et 9 m<sup>2</sup> 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 : .....

.....

.....



## ETAPE 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 à droite, vous aurez une référence budgétaire qui vous aidera à vous situer.

### Conseil

Soyez prêt, il faudra disposer de l'argent au moment voulu. A 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.



## BUDGET

### ● 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 ..... €
- TOTAL ..... €

\* Les différents frais liés à l'achat comprennent

1. Les droits fiscaux (= taxe que le notaire verse pour l'enregistrement de la vente et l'inscription hypothécaire)
2. Les frais divers des actes (= le coût des recherches administratives nécessitées pour la réalisation de l'acte, qui varient en fonction des particularités de chaque vente).



## ETAPE 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, les honoraires des notaires 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.

## ETAPE 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.

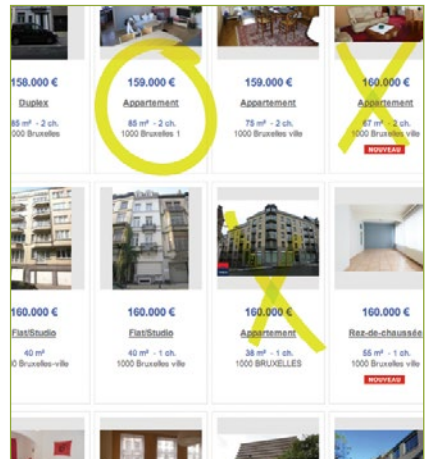
La vente publique, est une vente aux enchères réalisée par un notaire. Si vous achetez en vente publique, vous devez vous assurer de disposer des liquidités pour l'achat avant la vente car vous devrez verser l'argent dans les 15 jours qui suivent.

### 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.

Pour info : Le site internet de l'Institut Professionnel des Agents Immobilier (IPI) 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.brussels (SDRB) et le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale.



## Conseils pour les visites de logements

- Visitez plusieurs logements pour vous faire une idée du marché.
- Lors d'une visite, utilisez la Check-list «Visite d'un logement» du Centre Urbain.
- Promenez-vous dans le quartier, observez le bien depuis l'extérieur et sur le web (street view ou googlemaps). Ceci vous donnera des indications quant à la situation, le voisinage, la proximité de grands axes, les transports en commun, la verdure, etc...
- Dans la mesure du possible visitez plusieurs fois l'immeuble (soir/journée, WE/semaine).
- N'hésitez pas à vous faire accompagner par une personne avec un regard extérieur ou un expert.
- Faites abstraction de l'agencement, la décoration, les meubles...

## ETAPE 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 financièrement il est abordable, 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 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 l'option, mais vous, candidat-acquéreur n'êtes pas obligé de l'acquérir. 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 au Centre Urbain.
- Si vous achetez un appartement dans un immeuble, renseignez-vous sur la situation financière, judiciaire et les travaux planifiés à court et moyen termes par la copropriété.
- Vérifiez la situation urbanistique auprès du service d'urbanisme de la commune où se situe le bien, vous pourriez hériter d'une infraction urbanistique ou ne pas avoir l'autorisation de réaliser les transformations que vous souhaitez!

## ETAPE 6

# Le compromis de vente

**Attention un compromis de vente vaut vente !** Dès que vous signez un compromis (sauf condition suspensive), 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!

### Conseils

- 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 terme 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.

## ETAPE 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. Le délai habituel est de 4 mois entre le compromis et l'acte authentique. Dépasser ce délai entraîne des conséquences au niveau fiscal.

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 votre titre de propriété. Ce titre est une copie de l'acte, certifiée conforme par le notaire, qui conservera l'original chez lui.

### Conseils

- Demandez à votre notaire si vous entrez dans les conditions pour bénéficier d'une réduction des droits d'enregistrement.
- 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 les 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.

# Pour en savoir plus... contactez le Centre Urbain

## Guichet d'information gratuit

Halles Saint-Géry - place Saint-Géry 1 à 1000 Bruxelles  
Du mardi au vendredi de 10 h à 17 h  
samedi de 14 h à 17 h

## Permanence téléphonique 02/219 40 60

Du mardi au vendredi de 10 h à 12 h et de 14 h à 16 h

## Vos questions par courriels

info@curbain.be



[www.curbain.be](http://www.curbain.be)



Publications



Facebook



Répertoire des  
métiers du  
patrimoine

Rédaction : Sophie Holemans

Sources : <http://www.notaire.be> – <http://www.logement.irisnet.be>

Crédit photographique : Centre Urbain - Jérôme Bertrand

Avec le soutien de la



RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE



**centre  
urbain**  
**.brussels**

conseil en habitat durable