



Bernard LEMAIGRE

Notaire

Soc. Civ. – SPRL
Bernard Lemaigre, Notaire
Bcc - 0898.712.819

6061 Montignies-sur-Sambre
rue des Preys, 28

bernard.lemaigre@notaire.be

☎ 071.32.09.94
071.32.88.14
071.32.78.52

☎ 071.32.15.68

Bureaux ouverts au public du
lundi au vendredi
de 9 h à 12 h 30
de 13 h 30 à 17 h

DEXIA 068-2234117-40

<http://www.notairelemaigre.be>

AIDE MEMOIRE AUX ACQUEREURS D'IMMEUBLE

URBANISME

Permis d'urbanisme

La législation en matière d'urbanisme est délicate et très évolutive (notamment article 84 et 262 du CWATUPE).

Il est donc indispensable de se renseigner auprès du service compétent de l'administration communale à l'occasion de travaux effectués aux immeubles afin de déterminer si un permis est ou non obligatoire (permis avec intervention d'architecte ou non).

En règle générale, on considère qu'un permis est obligatoire lorsque l'on touche à la structure du bâtiment (externe et interne - murs porteurs) ou à la destination des pièces (un grenier qui devient une chambre; un garage - un bureau; une remise - une salle de bains,...).

Dans le cas où l'administration vous informe qu'il ne faut pas de permis, ménagez-vous un écrit: "un avis peut en cacher un autre".

Vous pouvez consulter le CWATUPE sur le site suivant :

<http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DGATLP/PagesDG/CWATUP/GEDactualise/GED/gedListeArbo.asp>

Et notamment les articles suivants : article 84 (acte et travaux soumis à permis), 262 (dispense de permis d'urbanisme), 263 (simple déclaration urbanistique), 265 (pas d'obligation de recourir à un architecte),...

Primes

Pour certains travaux (acquisition, transformations, rénovations ou construction future), il est possible d'obtenir des primes auprès de la Région Wallonne.

Ces primes sont accordées au propriétaire pour autant qu'il reste propriétaire un certain nombre d'années (délai varie suivant le type de prime).

En cas de revente, le Notaire devra interroger la Région Wallonne afin de déterminer si un remboursement (total ou partiel) de la prime reçue doit être effectué et ce, en cas de non-respect des conditions d'octroi d'une aide aux personnes physiques pour les six primes suivantes, prévues au Code wallon du Logement : 1) réhabilitation 2) achat 3) construction 4) démolition 5) restructuration 6) création d'un logement conventionné.

Vous pouvez obtenir plus de renseignements sur le site www.wallonie.be.

LEGISLATIONS PARTICULIERES

Dossier d'intervention ultérieure

Veillez à constituer un dossier des travaux effectués dans votre immeuble.

Plus il contiendra de renseignements et plus vous serez garantis qu'il soit complet: plans et schémas électriques, croquis et plans de tous les tuyaux et conduites encastrés (électricité, eau, gaz...), modes d'emploi des appareils (de chauffage, de pompage, de climatisation...), les matériaux utilisés (isolation, faux plafonds, toiture, peintures spéciales et produits isolants...). Ce dossier doit être remis aux différents corps de métiers qui travaillent dans l'immeuble, mais également et surtout à l'acheteur lors de la vente du bien.

Ce dossier est obligatoire et est établi notamment en vue d'éviter des accidents de chantier (loi du 4 août 1996 relatif au « bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail » et à son arrêté royal d'application du 25 janvier 2001).

En cas de mise en location du bien, ce dossier doit être communiqué au locataire.



Certificat de performance énergétique

Ce certificat vous informe des possibilités d'amélioration d'isolation générale de votre habitation.

Les propositions y insérées ne sont pas contraignantes.

Néanmoins, cela peut vous aider à termes, à faire des économies de chauffage,...

Ce certificat a une durée de validité de 10 ans.

En cas de revente dans ce délai, il sera indispensable de le transmettre à l'acquéreur.

En cas de location, il y aura lieu de le mentionner dans le contrat de bail et d'en transmettre une copie au locataire.

Mise en conformité du système électrique

A l'occasion de la vente, le vendeur a dû faire contrôler le système électrique par un organisme agréé. Une copie du rapport vous a été délivrée.

Si ce rapport est positif, vous n'avez aucune démarche à entreprendre.

Par contre si ce rapport est négatif, vous devez transmettre par écrit votre identité et la date d'achat (date de l'acte notarié) à cet organisme de contrôle.

Vous disposez d'un délai de 18 mois, depuis le jour de l'acte d'achat, pour faire réaliser les travaux de mise en conformité et ensuite obtenir un rapport positif du même organisme ou de tout autre organisme de contrôle agréé.

Copropriété

Avant toutes modifications ou travaux, déménagement – consulter le cahier des charges et le règlement de copropriété de votre immeuble.

Citerne à mazout – Permis d'environnement

Si une citerne à mazout enfouie d'une capacité de trois mille litres ou plus, datant de plus de dix ans, est comprise dans la vente, la partie vendeuse est tenue de faire procéder, à ses frais, à un test d'étanchéité et au placement d'un système anti-débordement. Les frais nécessaires pour rendre la cuve étanche, si besoin est, sont également à charge de la partie vendeuse.

La partie vendeuse a été avertie de l'obligation de déclarer cette citerne à l'administration communale dont fait partie le bien vendu, et ce, en vertu des dispositions du Décret du onze mars mil neuf cent nonante-neuf relatif au permis d'environnement. Le formulaire de déclaration doit être demandé à ladite administration.

Les vendeurs et acquéreurs doivent faire le nécessaire après la signature de l'acte authentique de vente afin de porter à la connaissance de la Commune la modification d'exploitant conformément aux prescriptions légales (notification conjointe prévue par l'article 60 décret du 11 mars 1999). A défaut, le vendeur pourra être considéré comme solidairement responsable en cas de dommage futur.

Pour la détermination de la contenance dans le cadre du permis d'environnement, il y a lieu d'additionner les contenances respectives de toutes les citernes en fonction dans l'immeuble.

Les conditions intégrales sont fixées par l'Arrêté du 17 juillet 2003, qui s'applique à tout réservoir fixe ou enterré ou aérien dont la capacité de stockage est égale ou supérieure à 3.000 litres. Les obligations sont les suivantes :

- *Toute citerne à mazout doit être équipée d'une disposition anti-débordement*
- *Les réservoirs aériens à simple paroi doivent être placés dans un encuvement (enveloppe étanche)*
- *Les réservoirs à double paroi sont équipés d'un système de contrôle d'étanchéité permanent*
- *Un test d'étanchéité est réalisé à intervalles réguliers, et s'accompagne de la remise d'une attestation et du scellement d'une plaquette verte au conduit de remplissage si le résultat est probant, selon la périodicité suivante :*
 - o *Si la citerne est aérienne (c'est-à-dire directement accessible) : tous les 10 ans*
 - o *Si la citerne est enterrée et à double paroi : tous les 10 ans*
 - o *Si la citerne est enterrée et à simple paroi, le test d'étanchéité est réalisé :*
 - *Tous les 3 ans pour une cuve qui a plus de trente ans (ou dont l'âge est indéterminé)*
 - *Tous les 5 ans pour une cuve qui a entre 20 et 29 ans*

- *Tous les 10 ans pour les cuves de moins de 20 ans*
- *La mise hors service d'une citerne à mazout nécessite sa vidange, son dégazage, son nettoyage et son enlèvement. Si cet enlèvement est impossible, la citerne doit être sablée ou remplie d'une matière inerte équivalente.*

Détecteur de fumée

Il est obligatoire d'équiper chaque logement de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à 80 m², en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors).

Insérée dans le Code Wallon du Logement qui s'applique à tous logements, y compris ceux occupés par leur propriétaire, cette obligation concerne donc également ce dernier type d'habitation.

En cas de location, l'achat, l'installation et le remplacement du détecteur incombent au bailleur tandis que son entretien incombe au locataire.

Les sanctions sont celles prévues dans le Code Wallon du Logement ; elles sont donc limitées aux logements nécessitant un permis de location et ceux ayant fait l'objet d'une interdiction d'occupation. Par conséquent, aucune sanction (administrative) n'est attachée à l'absence de détecteur dans un logement occupé par son propriétaire.

Néanmoins, au regard de l'assurance incendie de chaque logement, il est indispensable que ces détecteurs soient placés, au risque de voir votre assurance ne pas intervenir en cas de sinistre.

Permis de location

Il est nécessaire d'obtenir un permis de location (article 9 à 13bis du Code wallon du logement institué par décret du vingt-neuf octobre mil neuf cent nonante-huit) auprès du Collège des Bourgmestres et Echevins, pour les catégories de logements suivants :

a) les logements collectifs dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages,

b) les petits logements individuels dont la superficie habitable ne dépasse pas vingt-huit mètres carrés,

c) les bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement, dans les trois cas, pour peu qu'ils soient loués ou mis en location à titre de résidence principale,

d) ainsi qu'aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant (kots,...); à moins, pour chacun des cas qui précèdent, que le bailleur y ait établi sa résidence principale et qu'ils soient loués à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens ne dépasse pas quatre personnes;

Les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, sont notamment la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux, de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné, ou de voir l'illicéité des baux soulevée.

Epuration des eaux

Tout acquéreur d'un bien immobilier doit prendre contact avec l'Administration communale concernée afin de connaître avec précision la zone dans laquelle se situe l'immeuble présentement acquis, à savoir en zone d'épuration individuelle ou collective. (Arrêtés du Gouvernement Wallon des 19 juillet 2001 et 9 octobre 2003, relatifs à l'épuration des eaux).

En cas d'existence d'un système d'épuration individuel, il est nécessaire de compléter le formulaire de permis d'environnement (déclaration de classe 3 à la commune)

Des conditions relatives à l'entretien et à la vidange des installations d'épurations individuelles sont prévues par ledit Arrêté.



Vérification des canalisations souterraines

Il est utile et conseillé de vérifier sur le site internet <https://www.klim-cicc.be> la présence de toutes canalisations de gaz naturel ou autres sur le bien notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

Vous pouvez consulter la base de données en vue de travaux que vous souhaitez effectuer, pour annoncer le début d'un chantier ou simplement consulter la base de données alors qu'aucun travaux ne sont prévus.

N'oubliez pas que de nombreux accidents sont occasionnés lors de travaux. Il est donc prudent de se renseigner et de respecter toutes les mesures de sécurité.

Quoi qu'il en soit, si vous comptez réaliser des travaux, contactez toujours votre administration communale.

Zone à risque d'inondation

Il existe dans certaines zones des risques d'inondation (arrêté royal du vingt-huit février deux mille sept portant délimitation des zones à risques visées à l'article 68-7 de la loi du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante-deux sur le contrat d'assurance terrestre).

Elles ont été délimitées par le Gouvernement Wallon en trois catégories de zones d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau :

zone de valeur faible, moyenne ou élevée d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau, c'est-à-dire une zone dans laquelle des inondations sont susceptibles de se produire de manière plus ou moins importante et fréquente, suite au débordement « naturel » de cours d'eau.

Il est possible de vérifier dans quelle zone chaque bien est situé sur le site suivant :

http://cartopro3.wallonie.be/CIGALE/viewer.htm?APPNAME=ALEA_INOND

Attention, en cas de zone rouge (aléa élevé), les permis d'urbanisme sont en principe refusés. En cas de zone orange (aléa moyen), un risque de refus de permis d'urbanisme est également possible.

Impétrants

Comment identifier votre distributeur d'eau et trouver ses coordonnées ?

Aquawal, l'Union professionnelle des opérateurs publics du cycle de l'eau a mis en place un nouvel outil sur son site internet.

Il s'agit d'un moteur de recherche permettant aux internautes d'identifier leur distributeur d'eau et de trouver ses coordonnées (adresse, numéro de téléphone, site internet) à partir d'un code postal ou d'une localité.

Cet outil est accessible à partir du site internet www.aquawal.be. Dans la rubrique « Particuliers », cliquez sur « Connaître votre distributeur d'eau » (en bas dans le menu de gauche).

FISCALITE

Insuffisance fiscale

La taxe de vente (droits d'enregistrement) est due sur la valeur réelle de l'immeuble (sans tenir compte du prix convenu entre les parties).

Après la vente, l'administration (cadastre et enregistrement) a un délai de 2 ans pour critiquer le prix de vente et solliciter de percevoir une taxe complémentaire (droit d'enregistrement) calculée sur une expertise faite par l'administration elle-même).

En cas de notification d'insuffisance par l'administration, il ne faut rien payer mais venir consulter l'Etude.

L'expertise faite par l'administration ne s'impose pas et peut donc faire l'objet de négociations. Si vous envisagez d'effectuer des travaux dans le bien acquis, veillez à conserver les preuves de ceux-ci: faire des photos avant de commencer les travaux, garder les factures d'achats de matériaux si vous faites ces travaux vous-même ou en famille, et garder les factures des entreprises et des différents corps de métiers.

Si l'insuffisance atteint ou dépasse le huitième de la valeur déclarée, l'**amende** sera égale au droit éludé.

En cas d'acquisition, cette amende peut cependant faire l'objet des **réductions** suivantes:

- Si l'insuffisance ne dépasse pas $\frac{1}{4}$ de la valeur déclarée, l'amende réduite s'élève à $\frac{1}{10}$ des droits supplémentaires;
- Si l'insuffisance dépasse $\frac{1}{4}$ sans excéder la $\frac{1}{2}$ de la valeur déclarée, l'amende réduite s'élève à $\frac{1}{5}$ des droits supplémentaires;
- Si l'insuffisance dépasse $\frac{1}{2}$ sans excéder la totalité de la valeur déclarée, l'amende réduite s'élève à $\frac{1}{4}$ des droits supplémentaires;
- Si l'insuffisance dépasse la valeur déclarée, l'amende réduite s'élève à $\frac{1}{3}$ des droits supplémentaires.

Réduction des droits d'enregistrement

Si vous avez sollicité et obtenu la réduction de la taxe de vente à 6% (droits d'enregistrement), vous devez vous domicilier dans votre nouveau bien dans les 3 ans de l'acte d'acquisition et y rester domicilié pendant au moins une durée de 3 ans ininterrompue.

A défaut de respecter ces conditions, l'administration pourra vous réclamer une taxe complémentaire (droits d'enregistrement) de 6,5%, une amende pouvant aller jusqu'à 6,5% et des intérêts de retard. Dans ce cas, le droit payé serait de 19% !

Attention, pour les couples non-mariés, cette obligation de domiciliation concerne les deux acquéreurs.

RAPPEL : Quelles sont les conditions pour bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement ?

Revenu cadastral

La première condition à remplir pour pouvoir bénéficier de la réduction de droits est relative à l'immeuble acquis. Il doit avoir un revenu cadastral (non indexé) de maximum 745 €. Si ce revenu cadastral est de 746 €, l'acquéreur de l'immeuble paiera 12,5%.

Ce plafond de 745 € peut toutefois être augmenté pour les familles nombreuses. Il sera porté à :

- 845 € pour l'acquéreur qui a trois ou quatre enfants à charge,
- 945 € s'il a cinq ou six enfants à charge,
- 1.045 € s'il a sept enfants à charge ou plus.

Unique bien immobilier

Cette réduction n'est accordée que si l'immeuble acquis est l'unique bien possédé par l'acquéreur, son conjoint ou son cohabitant légal. Ils ne peuvent être propriétaires (ou avoir un autre droit réel, comme un usufruit) d'une autre habitation, même pour une partie indivise.

Il existe cependant *quatre exceptions* à ce principe:

- Si le revenu cadastral de l'immeuble déjà possédé - à moins que ce ne soit une habitation -, ajouté au
- On ne tient pas compte des immeubles recueillis, en nue-propriété, dans une succession de parents ou de grands-parents.
- Si les biens, qui empêchaient la réduction, sont vendus au plus tard dans l'année de l'acte notarié d'achat de la nouvelle habitation, ils ne sont pas pris en compte non plus
- Il est fait abstraction des immeubles que l'acquéreur, son conjoint ou cohabitant légal n'occupe pas personnellement en raison d'entraves qui rendent impossible l'occupation à la date de l'acte notarié d'acquisition.

Obligation d'habiter le bien

La réduction de droits n'est accordée que si les acquéreurs occupent effectivement le logement: Ils doivent se faire inscrire dans les registres de la population ou dans le registre des étrangers à l'adresse de l'immeuble acquis.

L'inscription doit avoir lieu endéans un délai de trois années qui suit la date de l'acte notarié d'acquisition, et doit être effective pendant une durée ininterrompue de trois ans.

Achat et revente

Si l'acquéreur est déjà propriétaire d'une habitation, mais qu'il désire la revendre pour acquérir la nouvelle maison, il pourra profiter directement de la réduction de droits, même s'il ne s'agit pas d'une première acquisition.

Néanmoins, il doit la vendre **dans l'année** à compter d'acte notarié d'achat de la nouvelle maison. S'il ne le fait pas, il devra également payer à l'administration la différence de droits, et une amende égale à celle-ci.

Et, si le revenu cadastral n'est pas encore fixé ?

Dans certaines situations, le revenu cadastral de l'habitation n'est pas encore fixé au moment de la signature de l'acte d'acquisition: nouvel appartement, maison avec division de parcelle, ... et l'administration du cadastre n'a pas encore notifié le montant du revenu cadastral afférent à l'appartement, qui sera peut-être inférieur à 745 €.

Dans ces deux situations, l'acquéreur paiera le droit plein de 12,5% lors de son acquisition, mais il pourra demander la restitution des 6,5% payés en trop si, ultérieurement, l'administration fixe le revenu cadastral à un montant inférieur à la limite précisée ci-dessus, et qu'il respecte les conditions énoncées ci-avant. L'acte d'acquisition doit prévoir cette possibilité de demande de restitution. Lors de la notification du nouveau revenu cadastral, l'acquéreur disposera d'un délai de deux ans pour introduire sa demande. L'administration restituera le montant dû, mais aucun délai n'existe !



Restitution des droits d'enregistrement

Si vous souhaitez revendre votre bien dans un délai inférieur à deux ans (date de l'acte d'acquisition à date de l'acte de revente), une restitution partielle (3/5èmes) des droits d'enregistrement peut vous être accordée (article 212 du Code des Droits d'Enregistrement). Il est nécessaire qu'une requête soit introduite par le Notaire pour obtenir ce « remboursement ».

Réduction du précompte immobilier (habitation modeste et enfants à charge)

Le propriétaire d'un immeuble peut demander la réduction de précompte immobilier dans certaines circonstances: soit, s'il s'agit d'une habitation modeste, soit si l'immeuble est occupé par une personne handicapée, soit si l'occupant a des enfants à charge :

Habitation modeste

Le propriétaire d'une **habitation modeste** peut bénéficier d'une réduction du précompte d'1/4 si le revenu cadastral de l'ensemble de ses biens immobiliers belges ne dépasse pas **745 €**. Cette réduction est même portée à la moitié du précompte, et pour une période de cinq ans, s'il s'agit d'une nouvelle construction, mais à la condition que le propriétaire n'ait pas bénéficié de prime à la construction ou à l'achat. La limite du revenu cadastral peut être, dans certaines circonstances, être augmentée.

Personne handicapée

La réduction pour **personne handicapée** est fixée à 125€ en Région wallonne, mais peut être portée à 250€ s'il s'agit d'un grand invalide de guerre.

Enfants à charge

Enfin, un chef de famille pourra également demander une réduction du précompte s'il a au moins deux **enfants à charge**, ou s'il a une personne handicapée à sa charge. Tous les enfants du ménage peuvent entrer en ligne de compte: les enfants nés de l'union, ou les enfants que chaque conjoint aurait eus précédemment. Cette réduction sera de 125€ par enfant en Région wallonne, et sera portée à 250€ en Wallonie pour toute personne handicapée à charge. Un enfant qui a de très faibles ressources peut toujours, dans certains cas, être considéré comme enfant à charge.

Comment demander la réduction ?

Pour ce faire, au début de l'année qui suit celle de votre acquisition, vous devez vous rendre au bureau de la recette des contributions afin de remplir un formulaire ad hoc (ci-annexé).

Si le précompte n'a pas encore été réclaté, il faut s'adresser à la recette des contributions de l'endroit où l'habitation est située; par contre, s'il a déjà été réclaté, il faut s'adresser à la direction régionale: il y a ainsi moyen de demander la restitution de la partie de précompte qui aurait fait l'objet de la réduction pour trois années: l'année en cours, et les deux années précédentes.

Quid en cas de location ?

La réduction pour enfants à charge ou pour handicapés joue en faveur des occupants, même s'ils sont locataires de l'immeuble. Dans ce cas, la réduction doit être demandée par le propriétaire, mais ce sera le locataire qui devra en profiter. Même si le contrat de bail prévoit le contraire, la réduction devra revenir au locataire, éventuellement sous forme de déduction du loyer. Il arrive parfois que le propriétaire oublie de demander la réduction: dans ce cas, le locataire pourra lui-même introduire la demande auprès de l'administration.

Déclaration fiscale - Revenu cadastral

Qui doit déclarer le revenu cadastral ?

Le revenu cadastral doit être déclaré par celui qui a le revenu du bien immobilier. Ainsi:

- c'est le propriétaire du bien qui déclarera le revenu cadastral et pas le locataire.
- s'il n'y a qu'un propriétaire du bien, c'est le propriétaire qui le déclare; s'il y en a plusieurs, en indivision, chacun déclarera une part de revenu cadastral proportionnelle à la part dont il est propriétaire dans le bien.
- s'il y a un partage entre la nue-propriété et l'usufruit, c'est l'usufruitier qui profite de l'immeuble: c'est donc lui qui déclarera le revenu cadastral.
- s'il y a une vente en cours d'année, le vendeur et l'acquéreur déclareront une partie du revenu cadastral proportionnelle à la période pendant laquelle ils étaient respectivement propriétaires.

Quel revenu cadastral déclarer ?

Le revenu cadastral est fixé par l'administration.

Il suffit de reprendre sur la déclaration le revenu cadastral de base, non indexé. L'administration se charge de calculer automatiquement le revenu indexé et les différentes augmentations à devoir éventuellement appliquer.

Taxation sur les plus-values

En cas de revente d'un bien qui a fait l'objet d'amortissements professionnels ou en cas de vente d'une seconde résidence dans les cinq ans ou d'un terrain dans les huit ans, une taxation éventuelle des plus-values réalisées sur des immeubles bâtis et non bâtis pourra être appliquée.

Cette disposition ne s'applique pas pour l'habitation tenant lieu de résidence principale.

Obligation de disposer d'un numéro de TVA

En cas d'achat de lot important de garages, il est nécessaire de disposer d'un numéro de TVA.