

Les étapes clefs de l'achat d'un bien immobilier « sur plan »

La loi Breyne prévoit plusieurs étapes dans l'acquisition d'un bien immobilier acheté « sur plan » ou « en cours de construction ».

1. La promesse d'achat ou compromis

Lorsque vous avez choisi un immeuble (appartement ou maison), le vendeur va vous demander de signer une promesse d'achat ou un compromis de vente. Ceci confirme votre volonté d'acheter le bien en question. Afin de vous protéger, vous pouvez prévoir des clauses suspensives (obtention d'un financement, qualité du sol, etc.), vous pouvez prévoir une clause suspensive d'obtention d'un financement pour cet achat. Un acompte sera à verser au vendeur (10%). L'acquéreur a tout intérêt à faire vérifier le texte du compromis par son notaire.

2. L'acte notarié

Dans un délai de maximum 4 mois sera signé l'acte de vente devant notaire par le vendeur et vous. A ce moment, il faudra payer la totalité du terrain (pour un appartement, la part qui est liée à celui-ci), les tranches de paiement prévues au contrat en fonction de l'état d'avancement de l'immeuble + TVA, (pour un appartement, votre part des frais de base de la copropriété) et les droits d'enregistrement.

3. Paiement par tranche

Si l'immeuble n'est pas terminé au moment de la signature de l'acte notarié, vous recevrez une facture + TVA à chaque état d'avancement signé par l'architecte.

4. Réception provisoire

Lors de celle-ci, vous payerez le solde du montant de votre achat hormis un montant déterminé dans l'acte correspondant à la garantie obligatoire du vendeur qui ne pourra être libérée qu'au plus tôt le jour de la réception définitive. A partir de l'agrément des ouvrages, il est habituel que la réception provisoire vaille acceptation des travaux et que donc le délai de la garantie décennale pour les vices cachés commence pour une durée de 10 ans. Vous recevrez les clefs de votre immeuble lors de la signature des P.V. de la réception provisoire.

5. Réception définitive

Celle-ci a lieu au plus tôt un an après la réception provisoire. A cette date sera libéré le solde de la garantie au profit du vendeur. Dans une copropriété, la réception définitive d'un appartement ne peut avoir lieu avant la réception provisoire des communs.



Association Belge des Experts

Avenue Frans Van Kalken 1/104

1070 - BRUXELLES

Tél : 02 523 77 33

Fax : 02 527 36 35

e-mail : info@abex.be

www.abex.be

Vous êtes sur le point d'emménager

dans votre nouvel appartement
ou dans votre nouvelle maison ?



Vous avez des questions

à propos de la qualité des ouvrages,
des délais des travaux, etc.

Les membres des sections
« Immobilier » et « Construction »
de l'ABEX
sont à votre disposition.



La construction d'un immeuble ou l'achat d'un immeuble sur plans est sans doute le projet financier le plus important de votre vie.

Il s'agit donc de mener à bien celui-ci.

Sachant que la plupart des acquéreurs n'ont aucune expérience de la construction et de l'immobilier, l'ABEX a édité cette plaquette en vue de les informer des possibilités de conseils proposées par ses membres des sections « immobilier » et « Construction »

www.abex.be

■ Les différents modes d'acquisition

Il existe plusieurs moyens de devenir propriétaire d'un immeuble. L'achat, la donation, la succession sont quelques exemples, mais nous nous attarderons ici à l'achat d'un immeuble « sur plan » qui s'inscrit dans le cadre de la loi « Breyne » de 1971.

Cette loi s'applique à toute convention ayant pour objet le transfert de la propriété d'une maison ou d'un appartement à construire ou en voie de construction ainsi qu'à toute convention portant engagement de construire, de faire construire ou de procurer un tel immeuble lorsque la maison ou l'appartement est destiné à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation et que, en vertu de la convention, l'acheteur ou le maître de l'ouvrage est tenu d'effectuer un ou des versements avant l'achèvement de la construction.

En résumé, cette loi s'applique pour les habitations privées lorsque vous signez une convention pour une maison ou un appartement à construire ou en voie de construction et pour lequel vous payez les travaux au fur et à mesure de l'avancement de ceux-ci au vendeur.

Le vendeur peut être un privé (promoteur) ou un organisme public (SDRB,...).

La loi « Breyne » oblige les parties à insérer plusieurs clauses dans la convention qui ont pour but d'équilibrer les droits et obligations de chaque partie.

Dans cet esprit, parmi d'autres droits, l'immeuble doit faire l'objet d'une réception provisoire des travaux avant que l'acquéreur n'en prenne possession. Ce dernier a également droit à une indemnité lorsque la durée des travaux dépasse le délai prévu au contrat (hors intempéries).

■ Comment faire valoir ses droits ?

Il est difficile pour l'acquéreur de faire valoir ses droits car il a, en face de lui, une personne habituée à la construction et qui gère souvent un ou plusieurs projets parfois de grande importance.

De plus, l'acquéreur n'a pas de lien contractuel ou conventionnel avec les autres acteurs de la construction : l'architecte, les entrepreneurs, le coordinateur sécurité-santé, l'ingénieur en stabilité ou encore l'ingénieur en techniques spéciales.

Malgré la bonne volonté du vendeur, il est souvent difficile de faire valoir ses souhaits en cours de chantier.

Dans cet esprit, il est nécessaire de se faire assister par un conseil technique qui va vous aider à défendre vos droits et qui va réaliser avec vous la réception provisoire des travaux.

■ Le rôle du conseil technique

Le conseil technique, expert immobilier ou en construction, va vous seconder lors de l'étape décisive qu'est la réception provisoire.

Préalablement à celle-ci (environ 15 jours), il va analyser votre dossier et visiter, avec l'accord du vendeur et en présence d'un de ses représentants, l'immeuble en cours de construction.

Il rédigera un rapport préalable à la réception provisoire qui va inventorier les travaux à terminer, à corriger ainsi que tous les éléments qui devront être remis lors de la réception provisoire par le vendeur. Il vérifiera également si le délai des travaux a été respecté en tenant compte des périodes chômées à cause des intempéries.

La loi « Breyne » vous octroie des droits : à vous de les faire respecter par le vendeur.

Il analysera également la situation financière pour valider le montant du solde dû à la date de la réception provisoire de l'immeuble.

Ce rapport préalable sera transmis à l'acquéreur et au vendeur afin que ce dernier puisse terminer et rectifier les travaux qui doivent encore l'être afin que ceux-ci soient conformes au descriptif des travaux et aux normes en vigueur.

■ La réception provisoire

Lors de la réception provisoire, le conseil technique assiste l'acquéreur afin que les engagements pris par le vendeur soient respectés et que le décompte final soit validé.

Si des travaux doivent encore être terminés ou corrigés, ceux-ci seront inscrits dans le Procès-verbal de réception provisoire. L'entrepreneur aura un délai fixé pour réaliser ces travaux. Tous les vices visibles doivent être repris dans ce P.V. sous peine de ne pas être pris en compte par le vendeur. Les vices cachés, quant à eux, sont couverts par la période de garantie décennale qui s'entame le jour de la réception provisoire.

■ Peut-on refuser la réception provisoire ?

Il arrive que l'acquéreur ne souhaite pas procéder à la réception provisoire à la date prévue par le vendeur.

Seuls quelques motifs bien spécifiques permettent de refuser la réception provisoire. Il s'agit des critères de salubrité, d'habitabilité et de sécurité.

Ceux-ci sont définis par des législations différentes d'une région à l'autre. Mais, la logique est partout la même : l'immeuble doit être sûr (protection incendie, garde-corps, rambardes, etc.), doit être habitable (tous les éléments essentiels doivent être présents et fonctionnels (salle de bains, cuisine, WC, chauffage, électricité, etc.) et doit être salubre (ventilation, sec, milieu etc.).

■ Que coûte l'intervention d'un conseil technique ?

Le coût de cette intervention variera en fonction de plusieurs paramètres : la durée de la mission, l'ampleur de celle-ci et le lieu de la construction.

Le coût de l'intervention d'un conseil technique est toujours définie préalablement à la mission soit sous la forme d'un forfait, soit sous la forme d'un tableau de frais et honoraires.

■ Comment trouver un conseil technique ?

L'ABEX regroupe des experts immobiliers, architectes-experts et ingénieurs-experts qui peuvent vous assister dans le cadre de ce type de mission.

N'hésitez pas à contacter le secrétariat de l'ABEX

entre 9.00 et 17.00 heures au 02 523 73 33 ou par e-mail : info@abex.be pour de plus amples renseignements.

Vous pouvez également visiter le site internet de l'ABEX : www.abex.be et y faire une recherche d'expert dans la rubrique « Recherche d'un expert ».

