

Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles- Capitale

Projet « Malherbe »

Table des matières

Présentation générale du projet

Conditions particulières

Acheter un bien neuf

Aspects techniques

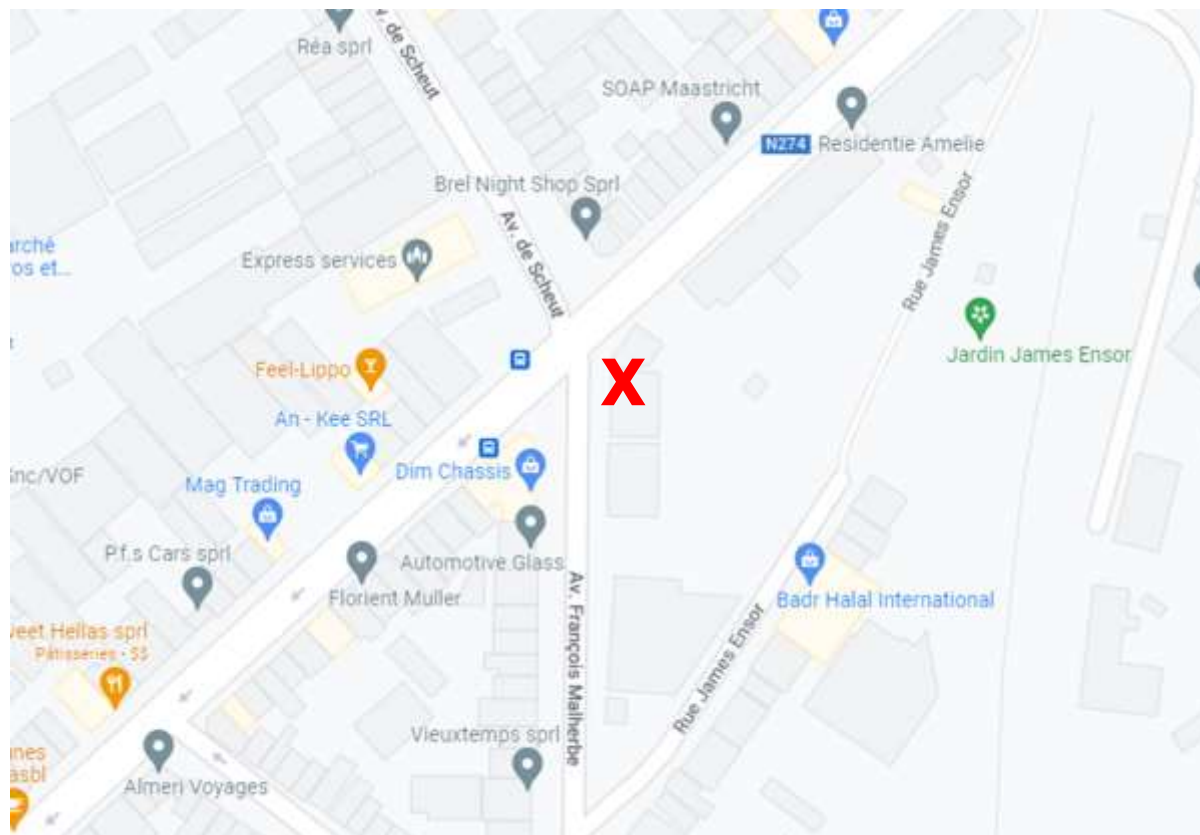
Principes de base de la copropriété

Procédure

Présentation générale du projet

- Le projet Malherbe se situe à Anderlecht à l'angle de la Rue de Birmingham et de l'Av. Malherbe.
- Complexe immobilier comprenant 93 appartements répartis en 3 bâtiments et de 57 emplacements de parking.
- 2 bâtiments sont dédiés à la location par le Fonds du Logement (soit 61 logements)
- 1 bâtiment est dédié à la Vente par le Fonds (soit **38 logements comprenant des studios et des appartements de 1 à 4 chambres à coucher**) pour des ménages relevant des conditions d'octroi de ses crédits.

Situation géographique















Conditions particulières

▪ **Conditions d'accès**

- revenu maximum du ménage (tarifs en vigueur au 12 septembre 2022 des crédits hypothécaires du Fonds).

▪ **Conditions liées au bien immobilier**

- Obligation d'habiter le bien endéans les 2 ans.
- Condition de patrimoine immobilier.
- Affectation, modification, destination du bien.
- Vente ou cession du droit réel.
- Faculté de réméré.
- Droit de préemption.

Acheter un bien neuf



En Belgique l'achat d'un bien est taxé -> Il s'agit généralement du droit d'enregistrement (12,5%)

Dans le cas d'une nouvelle construction -> la vente est soumise au régime de la TVA (6% ou 21%)

Les frais de notaire :

- Frais d'acte d'achat : frais de recherche, honoraires du notaire, frais liés à l'inscription hypothécaire
- Frais d'acte de crédit : lors d'un crédit hypothécaire, le notaire doit inscrire l'hypothèque auprès du bureau des hypothèques



La réception provisoire (RP)

- Constate l'achèvement des travaux;
- Consiste en un PV qui reprend les défauts relevés (ex: il manque une plinthe, il y a un coup dans un mur,...);
- La réception provisoire couvre les défauts apparents et c'est cette date que commence la garantie de 5 ans.

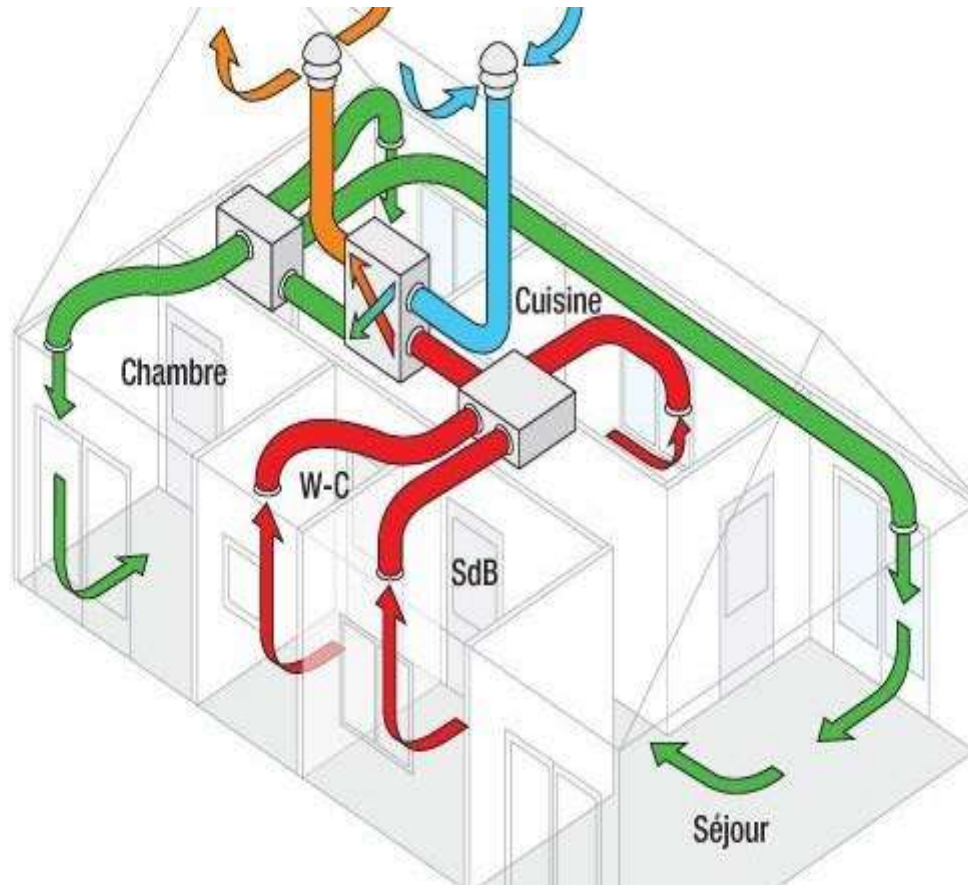
La réception définitive (RD)

- Au plus tôt 5 ans après la RP;
- Permet à l'acheteur de « tester » l'immeuble et de signaler les défauts;
- Pour un appartement, la RD de celui-ci ne peut avoir lieu qu'après la réception définitive des parties communes

Immeuble conçu de manière à répondre aux **critères d'habitation basse-énergie** tels que définis par Bruxelles Environnement en 2015.

- **Isolation** thermique du bâtiment répond aux normes en vigueur
- **Châssis** en aluminium triple vitrage
- **Ventilation** de type « double flux » individuels
- Pose de **radiateurs** avec vannes thermostatiques et radiateurs de type sèche-serviette prévues dans les salles de bains
- **Chauffage** et production **d'eau chaude** sanitaire centralisée
- Citernes d'eau de pluies pour l'entretien des parties communes

Ventilation double flux



Principes de base de la copropriété

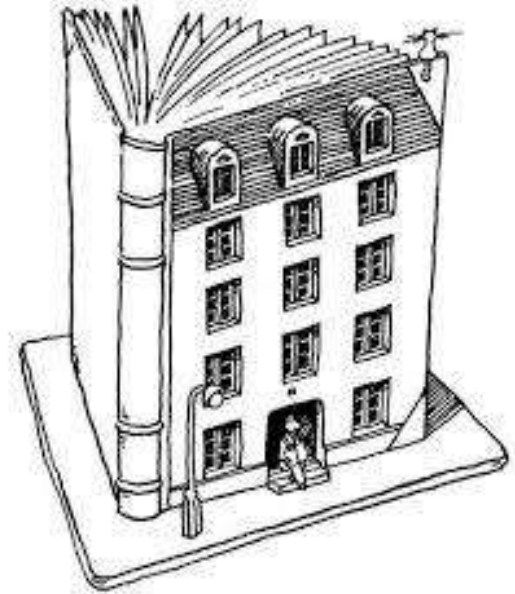
- Devenir propriétaire, c'est aussi devenir **copropriétaire**... et vivre « en communauté ».
- Distinction entre parties **privatives** (appartement et parties **communes** (halls, cages d'escaliers, ascenseurs, toitures, abords, installations techniques,...)).
- Création d'une **Association des Copropriétaire** (A.C.P.) = personne morale, distincte des copropriétaires ; associations partielles (parties communes générales et spéciales).
- **Charges de copropriété** (électricité des communs, entretien et nettoyage des parties communes, réparations, syndic, assurance,...)



Principes de base de la copropriété

Les actes qui régissent la copropriété :

- **Acte de base** (statut obligatoire): description de l'immeuble, fixation de la quote-part des parties communes de chaque partie privative (millièmes et quotités)
- **Règlement de copropriété** (statut obligatoire): description des droits et devoirs des copropriétaires, mode de répartition des charges, règles relatives à l'assemblée générale,...
- **Règlement d'ordre intérieur** (facultatif): règles de base de la vie en communauté (accès au bâtiment, tolérance des animaux domestiques,...)



Les organes de la copropriété

▪ L'assemblée générale

- ✓ Constituée de tous les copropriétaires
- ✓ Organe principal de la copropriété; prise de toutes les décisions importantes (travaux, contrats avec les fournisseurs, montant des provisions pour charges communes,...)
- ✓ Réunion ordinaire ou extraordinaire avec convocation écrite, ordre du jour et rédaction d'un procès-verbal (l'assemblée générale peut également être convoquée par un ou de plusieurs copropriétaires possédant au moins 1/5 des parts dans les parties communes)
- ✓ Chaque copropriétaire dispose d'un certain nombre de voix en fonction de sa quote-part dans les parties communes
- ✓ Chaque copropriétaire peut mettre un point à l'ordre du jour



▪ Le syndic

- ✓ Représentant légal de l'A.C.P.
- ✓ Gestion journalière de l'immeuble (problèmes techniques, entretien,...)
- ✓ Exécution des décisions prises lors de l'Assemblée Générale
- ✓ Prise de décisions urgentes et nécessaires liées au bon fonctionnement de l'immeuble (réparations urgentes,...)
- ✓ Gestion des fonds de la copropriété (appel de fonds, paiement des factures, établissement des décomptes,...)
- ✓ Nommé par l'Assemblée Générale (mandat de 3 ans)



▪ Le conseil de copropriété

- ✓ Obligatoire dans tout immeuble d'au moins 20 lots
- ✓ Composé de minimum 3 copropriétaires, désignés lors de l'Assemblée Générale
- ✓ Chargé de veiller à la bonne exécution des missions du syndic
- ✓ Peut faire appel à un vérificateur aux comptes



Procédure

Envoi de la newsletter aux candidats-acquéreurs

Choix de l'appartement suivant les plans transmis

Envoi et signature d'un engagement d'acquérir

Attribution du logement selon disponibilités

Analyse de la recevabilité et de la faisabilité financière

Visite du bien choisi

Signature de l'offre (= engagement définitif)

Introduction d'une demande de crédit hypothécaire

Signature des actes + remise des clés

02/504.32.30 (tapez 2)

