

Faut-il forcément payer un acompte quand on achète une maison?

Il est d'usage de verser un acompte lorsqu'on achète une maison ou un appartement. Quelles sont les règles en la matière et, surtout, les précautions à prendre?

MURIEL MICHEL

Ca y est, vous avez trouvé un acheteur pour votre immeuble. Le compromis de vente est signé. L'affaire va maintenant suivre son cours. Vous voilà rassuré.

Pourquoi un acompte?

Mais soyons honnêtes, cela ira encore mieux si vous recevez un acompte. C'est en effet une façon de sceller la transaction de façon plus formelle.

Si le versement d'un acompte est un usage fort répandu, il ne s'agit cependant pas d'une obligation légale. Si l'acompte est un gage du sérieux et de la solvabilité du vendeur, il est parfaitement possible de convenir qu'il n'y aura pas de paiement d'acompte.

Quel montant?

Les parties peuvent fixer le montant de l'acompte de commun accord. L'usage, en particulier à Bruxelles et dans le Brabant wallon, est de verser l'équivalent de 10% du prix d'achat.

Lors de la vente d'une maison ou d'un appartement tombant sous l'effet de la loi Breyne (achat sur plan ou clé sur porte), il existe une limite dans la loi. L'acompte ne peut pas être supérieur à 5% du prix total.

Quel est le risque de perdre son acompte?

L'acompte atteste de la solvabilité de l'acquéreur, mais il servira également d'indemnité au cas où la vente est résolue à ses torts. Par exemple, s'il n'obtient finalement pas son crédit hypothécaire. Le vendeur pourra alors conserver l'acompte au titre de dommages et intérêts forfaitaires pour le temps et l'argent perdu, le

fait de devoir remettre son bien en vente à de moins bonnes conditions, la perte d'amateurs potentiels, etc.

Des problèmes peuvent également survenir du côté du vendeur! Par exemple, s'il n'est pas le seul propriétaire du bien et s'il n'a pas l'accord des autres pour le vendre, s'il est en faillite ou encore s'il a des dettes fiscales ou hypothécaires qui dépassent le prix de vente. Dans la plupart des cas, la vente ne pourra se réaliser et l'acquéreur aura beaucoup de difficultés à récupérer son acompte!

Dans un premier temps, la pratique la plus répandue consistait à remettre le chèque de l'acompte ou de la garantie au nom du notaire du vendeur, qui le conservait le temps de vérifier que toutes les conditions nécessaires à la vente étaient réunies. La chambre des Notaires a ensuite décidé qu'il s'agirait d'une obligation.

À qui l'acompte doit-il être versé?

Désormais, le montant de l'acompte doit donc obligatoirement être versé sur un compte appartenant au notaire qui conservera l'argent bloqué jusqu'à la signature de l'acte authentique. L'acquéreur est ainsi assuré que ce qu'il a versé ne disparaîtra pas, tandis que le vendeur a la garantie de l'engagement de l'acquéreur.

Si la consignation se prolonge au-delà d'un mois, le notaire est tenu de placer la somme sur un compte spécial, dont les intérêts reviendront à celui à qui la somme est destinée.



Le versement d'un acompte n'est pas une obligation légale. © SASKIA VANDERSTICHELE

6%

Le taux d'un crédit acompte chez Record Bank, l'une des rares banques qui propose ce produit.

Peut-on emprunter pour payer l'acompte?

Si vous n'avez pas les moyens de verser un acompte, vous pouvez le financer au moyen d'un crédit qui est limité, selon l'organisme prêteur, à 10 ou 15% du montant de l'acquisition.

Ce crédit aura une durée de quatre mois maximum. Vous disposez en effet d'un délai légal de quatre mois à dater de la signature du com-

promis de vente pour passer l'acte notarié. Durant ces quatre mois, vous payez uniquement les intérêts sur le montant de votre crédit acompte.

«Rares sont les banques qui accordent ce type de crédit. Chez Record Bank, avec qui nous travaillons, le taux pour un crédit acompte est actuellement de 6%», indique-t-on chez Segers & Associés (courtier de crédit et d'assurances).