

SUITE DE LA PAGE 41

certitudes que les élections législatives feront peser d'ici là», déplore le notaire de Clippele.

On en est là. En attendant, les propriétaires désireux de régulariser une infraction peuvent compter sur l'aide de professionnels rompus à ce genre d'exercice. La start-up ImmoPass propose une procédure rapide et accessible pour tout type de permis. «Les architectes procèdent à un check-up sur place pour identifier ce qui diffère par rapport au document disponible au service urbanisme de la commune, réalisent les plans, puis se chargent de la demande de permis et assurent le suivi», explique Pierre-Louis Firre, cofondateur de la société.

Une niche également exploitée par Ubex. «La durée de la procédure est fonction du type d'infraction de la commune et de la Région où se situe le bien. Pour le dépôt d'un permis d'urbanisme, comptez 3 à 8 semaines pour la préparation de la demande. Les services compétents ont 120 jours pour donner leur réponse... mais certains dossiers ont obtenu une réponse favorable après 20 jours», lit-on sur le site de ces experts en aménagement du territoire, architectes et spécialistes des législations urbanistiques. Le tarif (horaire) dépend de la nature et de l'ampleur des démarches à effectuer.

## Le certificat PEB

Le certificat de performance énergétique du bâtiment (PEB), qui permet d'évaluer la performance énergétique d'un bâtiment dans des conditions standard d'utilisation et qui contient des recommandations d'amélioration, est obligatoire dans les trois Régions (même si certaines modalités diffèrent quelque peu).

Le vendeur a l'obligation d'afficher le PEB dans la publicité de mise en vente (et de location aussi d'ailleurs) de son bien et de fournir une copie de ce document à tout acheteur potentiel qui en fait la demande. Ce diagnostic sous forme de classement (de A, le plus économique, à G, le plus énergivore) permet de se faire une idée du coût énergé-

tique du bâtiment, de le comparer à d'autres... et de prendre ainsi conscience de l'ampleur des travaux à réaliser pour améliorer la situation.

Le certificat PEB doit être communiqué par le vendeur au futur propriétaire avant la signature du compromis de vente. Il est en principe valable 10 ans.

En Région bruxelloise, le propriétaire qui n'établit pas le PEB en temps voulu risque une sanction pénale ou une amende administrative de 62,5 à 2.500 euros. En Région wallonne, il s'expose à une amende dont le montant varie entre 500 et 1.000 euros, selon le manquement.

Le coût d'un certificat PEB varie légèrement selon les organismes, mais plus fondamentalement suivant la Région, le type de bien (maison, appartement, villa, etc.), sa superficie, le nombre de façades, l'existence de plans, etc. En moyenne, les tarifs vont d'une centaine d'euros pour un studio à 450 euros pour une villa.

Des études ont montré un lien évident entre le score PEB d'un bâtiment et son prix de vente, mais aussi son impact sur la rapidité avec laquelle la vente est conclue.

## L'attestation «citernes à mazout»

Il n'y a pas d'obligation explicite de mentionner le type d'installation de chauffage du bien mis en vente. Mais on considère que cela fait partie des informations que le vendeur est censé fournir. Pour un chauffage à mazout, on indiquera la capacité du réservoir, son emplacement et l'année de placement.

Pour plus d'informations sur la législation en vigueur dans les Régions, rendez-vous sur [www.informazout.be](http://www.informazout.be).

## La pollution des sols

Autre document indispensable pour vendre un bien immobilier: une attestation prouvant que le sol du terrain ou de la maison n'est pas pollué. Chaque Région applique des règles précises en la matière.

En Région bruxelloise, c'est l'IBGE qui dé-

livre les attestations de sol nécessaires pour tout acte de cession (vente, usufruit, droit d'usage) d'un terrain ou d'une construction.

En Région wallonne, l'attestation est un extrait conforme de la Banque de Données de l'État des Sols (BDES). Les données sont accessibles sur le site

En Flandre, c'est l'OVAM qui est compétent.

## Le PV de contrôle de l'installation électrique

Le vendeur doit disposer d'un procès-verbal de contrôle de l'installation électrique pour la vente d'une habitation. Ce document doit être fourni par un organisme agréé (voir liste sur le site du SPF Économie). Le coût de ce certificat est compris entre 125 et 170 euros.

## POUR LA VENTE D'UN APPARTEMENT DOCUMENTS SPÉCIFIQUES À LA COPROPRIÉTÉ

### 1. Avant la signature du compromis

- Le montant du **fonds de roulement** (somme des avances faites par les copropriétaires à titre de provision en vue de couvrir les dépenses périodiques habituelles: frais de chauffage, d'ascenseur, d'éclairage des communs, frais de gérance et de conciergerie) et du **fonds de réserve** (épargne périodique destinée à financer des charges à long terme: toiture, nettoyage de la façade, nouveaux ascenseurs).

- Le montant des **arriérés** éventuellement dus par le vendeur.

- La situation des **appels de fonds** destinés au fonds de réserve et décidés par l'AG avant le transfert de propriété.

- Le relevé des éventuelles **procédures judiciaires en cours**.

- **Les procès-verbaux des AG ordinaires et extraordinaires** des trois dernières années, ainsi que les

décomptes périodiques des charges des deux dernières années. Ces informations sont primordiales pour permettre à l'acheteur d'estimer le montant des frais qu'il devra payer.

- Le **dernier bilan** approuvé par l'AG.

### 2. Au plus tard à la signature de l'acte

Avant la signature de l'acte authentique, le nouveau propriétaire doit être au courant des décisions et de frais décidés par l'AG des copropriétaires, mais dont le paiement lui sera réclamé.

- Le montant des **dépenses** de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection.

- Les appels de fonds et le coût des **travaux urgents** qui ont été décidés.

- Les **frais relatifs aux communs**.

- Les **dettes** de la copropriété à la suite de litiges.

L'éventuelle non-conformité n'est pas pour autant un obstacle à la vente de l'immeuble. Certains vendeurs ne remettent d'ailleurs ce document qu'à la signature de l'acte. L'acheteur dispose d'un délai de 18 mois pour mettre son installation aux normes le cas échéant.

## Le Dossier d'intervention ultérieure (DIU)

Depuis 2001, les travaux importants (qui concernent la structure ou des éléments essentiels du bâtiment ou qui sont susceptibles d'engendrer une situation dangereuse) qui ont été effectués dans un immeuble doivent figurer dans ce dossier. Descriptif des travaux, plans, matériaux utilisés, croquis d'installation, emplacement exact des conduites (eau, gaz, téléphone, égouts, électricité), conseils d'entretien, fiches techniques, preuves de garantie, photos de travaux avant/après, etc. L'objectif est d'assurer la sécurité et la santé lors de rénovations futures.

Cela, c'est la théorie. Car en pratique, «la plupart des DIU n'indiquent pas où passent les câbles électriques, mais uniquement l'emplacement des prises», relativise le notaire de Clippele, estimant qu'on a fort exagéré la portée de ce document. Souvent, le vendeur est d'ailleurs incapable de présenter un DIU. Et les entrepreneurs ne sont pas vraiment disposés à ressortir des dossiers après plus de dix ans.

Même manquante, cette pièce, qui doit théoriquement être remise au nouvel acquéreur lors de la signature de l'acte authentique, ne compromettra jamais la vente. «Comme la loi ne prévoit aucune sanction, on indique simplement dans l'acte que le vendeur n'est plus en possession du dossier», explique le notaire. Les rares acheteurs tatillons demandent que ce dossier soit reconstitué. Le propriétaire devra alors tenter de rassembler quelques indications en faisant appel au besoin à un coordinateur de sécurité spécialisé.

Olivier de Clippele donne dès lors ce conseil: «Au stade du compromis, il est essentiel de préciser les documents dont on ne dispose pas, et surtout d'éviter de faire miroiter des documents qu'on ne retrouvera sans doute jamais».