

Vous souhaitez acheter une maison de LOGIVESDRE ?

Vous vous posez de nombreuses questions ?

Nous allons tenter d'y répondre....

Quel type de logement sont à vendre ?

Uniquement les maisons faisant partie du programme de vente, les appartements ne sont pas à vendre.

Combien coûte l'achat d'une maison ?

En général, le prix de vente des maisons existantes est compris entre 90.000 et 180.000€.

Au prix de vente d'une maison, il faut encore ajouter :

- Les frais d'enregistrement.

Ce sont les frais payés à l'Etat lorsqu'un bien immobilier (maison, appartement, terrain, ...) est vendu. Ces frais sont toujours payés par l'acheteur et correspondent généralement à 12,5% du montant de l'achat. Pour l'achat d'une maison sociale, ces frais sont réduits, à 6% et, même à un taux de 0%, pour les acheteurs qui obtiennent le bénéfice d'une prime à l'achat.

Si, par contre, vous achetez une habitation neuve, vous pouvez demander que la vente soit soumise à la TVA.

Dans ce cas, vous payerez le droit d'enregistrement sur la valeur du terrain, et la TVA sur la valeur des constructions.

Dans tous les cas de figure, vous ne payez ces taxes qu'une fois, à l'achat

- Les honoraires du Notaire (pour rétribuer l'acte posé par le notaire)

L'achat d'un bien immobilier doit toujours se faire devant un notaire. Pour le travail qu'il fait, le Notaire perçoit des honoraires. C'est en quelque sorte la rémunération qu'il réclame tant pour la rédaction de l'acte que pour le devoir de conseil qui l'accompagne.

Ces honoraires dépendent en partie du prix d'achat. Ils sont fixés par une législation et sont dégressifs, c'est-à-dire que leurs taux diminuent par tranches de valeur.

Attention, depuis le 1er janvier 2012, les honoraires des notaires sont soumis à une TVA à 21 %

- Les frais liés à un emprunt

Dans la plupart des cas, le (futur) propriétaire a besoin d'un coup de pouce plus ou moins important d'une banque pour financer tout ou partie de l'achat du bien qu'il convoite, via un emprunt hypothécaire (avec intérêts évidemment), garanti par une hypothèque au profit de cette même banque. Cette manœuvre nécessite un deuxième acte notarié.

Ce qui signifie de nouveaux frais :

- droit d'enregistrement d'1% sur le montant emprunté,
- droit d'inscription hypothécaire de 0,3%,
- Les frais et honoraires du conservateur des hypothèques,
- les honoraires du notaire,
- les frais divers (Ces frais servent à payer certains timbres que le notaire doit appliquer et certains frais qu'il doit acquitter au conservateur des hypothèques)

À quoi sert une hypothèque ?

Une hypothèque est une sorte de "garantie" que la banque demande au cas où l'emprunteur ne paye plus son remboursement de prêt. La constitution de cette garantie donne lieu à des frais

Combien faut-il compter par mois ?

Il est rare d'acheter sa maison cash. C'est la raison pour laquelle les banques et les organismes de crédit social proposent des prêts.

Si vous disposez d'économies personnelles ou de l'aide financière d'un proche, vous pouvez utiliser ces montants pour emprunter une somme plus petite et ainsi diminuer les mensualités à rembourser.

Qui peut m'accorder un prêt hypothécaire ?

Une banque classique, une société de crédit social ou le fonds des familles nombreuses.

Tout le monde peut-il acheter une maison de LOGIVESDRE ?

La réponse est non. Les personnes qui souhaitent acheter une maison ne peuvent pas être propriétaires ou usufruitières de la totalité d'un autre logement.

(Il n'est pas tenu compte des droits indivis ni de la propriété d'un terrain par exemple).

Pour pouvoir acquérir un logement social locatif, le candidat-acquéreur n'est pas limité dans le montant de ses revenus.

Toutefois, les locataires occupants, les locataires ou candidats-locataires auprès d'une société de logement, ne peuvent être propriétaires d'un autre logement (clause de non-propriété prévue dans le cahier des charges annexé à l'acte de cession).

Si les revenus du candidat-acquéreur dépassent les montants maximum des revenus pour l'obtention de la prime à l'achat:

-45.100 € pour un isolé;

-54.500 € pour un ménage;

diminués de 2.700€ par enfants à charge ou à naître, le candidat-acquéreur n'obtiendra pas cette prime ni les droits d'enregistrement à 0%, ni la réduction des frais de notaire

Quelles conditions dois-je remplir pour pouvoir acquérir un logement construit pour la vente ou une parcelle équipée ?

Les revenus des candidats-locataires ne peuvent pas dépasser, au moment de l'inscription de la candidature, le montant des revenus visés dans les règlements hypothécaires de la Société wallonne de Crédit Social (SWCS) et du Fonds de logement des familles nombreuses de Wallonie (FLW)" (art 4 de l'AGW du 5/12/2008) :

-pour la SWCS : 53.900 € maximums majorés de 5.000 € pour chacun des deux premiers enfants à charge (<http://www.swcs.be/>)

-pour le FLW: 53.900 EUR, à majorer de 5.000 EUR par enfant à charge mais en fonction du nombre d'enfants à charge, différents plafonds de revenus sont possibles (68.900 € maximum pour 3 enfants à charge et 88.900 € pour 7 enfants à charge). (<http://www.flw.be>)

Ces revenus imposables globalement sont vérifiés sur la base des avertissements-extraits de rôles de l'avant-dernière année des personnes qui signent l'acte et donc acquièrent des droits de propriété.

En cas de revente endéans les 10 ans ou 20 ans selon les cahiers des charges, une indemnité compensatoire pour revente prématurée peut être réclamée si le futur acquéreur ne répond pas aux conditions d'accès à l'achat d'un logement social, à savoir :

1. ne pas avoir perçu dans l'avant-dernière année de revenus globalement imposables supérieurs à 53.900 € augmentés de 5.000 € par enfant à charge (fournir l'avertissement extrait de rôle)
2. ne pas être propriétaire ou usufruitier en pleine propriété d'un logement ou d'un terrain à bâtir, il n'est pas tenu compte des droits indivis (fournir une attestation de non-propriété) ;

Si la maison concernée est occupée par un locataire :

Seuls les locataires signataires du bail du logement peuvent l'acheter. Logivesdre ne peut pas transférer les locataires dans un autre logement pour mettre la maison en vente.

Si la maison concernée est vide :

La cession sera attribuée suivant les critères de priorité conformément à l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 5 décembre 2008 relatif à la cession d'un bien immobilier par une société de logement de service public.

La cession se fait par étapes :

La cession du logement est proposée au prix fixé par la société, par priorité, dans l'ordre suivant :

1. Un locataire de la société qui a remis la meilleure offre de prix entre les mains de la société
2. Un candidat locataire de la société qui a remis la meilleure offre de prix entre les mains de la société
3. Un locataire d'une autre société qui a remis la meilleure offre de prix entre les mains de la société
4. Un candidat locataire d'une autre société qui a remis la meilleure offre de prix entre les mains de la société.

Si aucun candidat acquéreur n'a été recensé, la cession est proposée en priorité aux pouvoirs locaux et aux régies autonomes compétentes sur la commune qui disposent d'un délai de 3 mois pour marquer leur accord.

Si aucun candidat acquéreur ou à défaut pour un pouvoir local ou une régie autonome d'avoir marqué son accord sur l'acquisition du logement dans les trois mois de la proposition ou s'il s'agit d'un groupe de logements ne pouvant être cédés séparément, la cession du logement ou du groupe de logements est proposée à toute autre personne physique ou morale de droit privé qui aura remis la meilleure offre de prix sans que les conditions de revenus ou de non-propriété ne soient requises.

De quelles aides financières puis je bénéficier ?

La Région wallonne accorde des aides financières.

- **La prime à l'acquisition et la réduction des droits d'enregistrement.**

Il s'agit, d'une part, d'une prime de 745 euros et, d'autre part, d'une réduction des droits d'enregistrement.
http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/index.php/aides/aide?aide=acquisition

- **La prime à la rénovation**

C'est une aide financière qui peut être obtenue auprès de la Région wallonne pour entreprendre des travaux qui améliorent un logement.

http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/site/infos

- **D'autres primes peuvent être accordées par la région wallonne :**

Assurance perte de revenus, garantie octroyée au remboursement de prêts hypothécaires, ...
http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/aides/particuliers

Acheter une maison, c'est difficile ?

Oui et non. C'est un acte important et très sérieux dans une vie, donc cela ne s'improvise pas.

Comment procéder ?

Il faut respecter toutes les étapes qui suivent et ne pas être trop impatient car la procédure complète prend plusieurs mois.

- Vous devez envoyer un courrier dans lequel vous marquez votre intention d'acheter une maison et en indiquant bien de quelle maison il s'agit, vos coordonnées complètes (adresse, n° de téléphone,...). Ce courrier est à adresser à LOGIVESDRE.
- Dès réception, nous accuserons réception de votre demande et vérifierons si le logement convoité fait bien partie du programme de vente.
- S'il s'agit du logement que vous nous louez et qu'il fait bien partie du programme de vente, nous solliciterons une estimation.
- Nous fixerons alors le prix de vente et solliciterons les accords nécessaires.
- Dès les accords obtenus, nous vous communiquons par courrier le prix minimum de vente de l'habitation.

Deux possibilités se présentent à vous :

1. Vous renoncez à l'acquisition.

Dans ce cas, le logement ne sera pas vendu et vous pourrez y rester tant que vous le désirez pour autant que vous respectiez vos obligations locatives. (Contrat de bail, paiement du loyer, entretien du logement)

2. Vous désirez toujours acquérir le logement que vous occupez.

Dans ce cas, vous devez alors nous renvoyer le document que nous vous aurons fait parvenir complété et signé.

Dès réception de votre accord, et pour autant que votre compte n'accuse pas de retard de paiement, nous constituerons votre dossier et vous inviterons à venir signer une offre d'achat.

Cette offre d'achat prévoit le versement d'une somme de 1000 € à titre de frais de dossier couvrant les frais préparatoires (contrôle de l'installation électrique, mesurage, bornage éventuels...).

Il convient de préciser que les frais, en cas de vente, vous seraient de toute manière portés en compte.

En cas de non-réalisation de la vente, ces frais seront restitués sous déduction des frais préparatoires déjà engagés.

Nous vous transmettrons également les documents nécessaires à une demande éventuelle de prime à l'achat, ainsi que le cahier des charges applicable à la vente de nos logements.

Quelles sont les obligations après l'achat ?

Le respect du cahier des charges de vente de la Société Wallonne du Logement avec notamment :

- l'obligation d'occuper la maison pendant 10 ans,
- l'interdiction de louer ou de sous-louer la maison durant 10 ans,
- l'obligation de respecter des règles urbanistiques ou esthétiques sans limites de temps .

Attention : La liste complète des obligations du cahier des charges de vente de la Société Wallonne du Logement imposées aux nouveaux propriétaires peut être demandée auprès de Logivesdre.

Et que se passe-t-il si je veux revendre le logement avant dix ans :

Il y aura une indemnité à payer à Logivesdre.

Cette indemnité est fixée à 20% du prix d'achat hors TVA. Ce pourcentage diminue de 2 % par année à partir de la deuxième année de l'achat pour le cahier des charges CCV/2004 CCV/2005 et CCV/2009.

En ce qui concerne le futur acquéreur, celui-ci reste tenu de respecter les conditions esthétiques et urbanistiques du cahier des charges, ainsi que la possibilité par la société venderesse d'exercer son droit de préemption pour la période des 10 ou 20 ans, toujours selon le cahier des charges annexé à l'acte, qui reste à courir depuis la date de l'acte initial.

Je souhaite acheter, mais je trouve le prix trop cher... Que puis-je faire ?

Malheureusement, Logivesdre ne peut pas vendre à n'importe quel prix.

En effet, les rentrées financières réalisées sur les ventes doivent servir à construire de nouveaux logements sociaux pour de futurs locataires. Il ne sert donc à rien de négocier, d'autant que :

- le prix de vente a été fixé sur base d'un rapport effectué par un agent assermenté.
- les frais d'enregistrement sont réduits, les crédits sociaux sont nettement plus avantageux que les prêts classiques.

Si je décide d'acheter mon logement, va-t-on déduire du prix de vente les loyers que j'ai versés depuis que je suis locataire ?

Non, en aucun cas. Les loyers versés ne constituent évidemment pas une avance sur la vente.

Votre statut de candidat acheteur vous place dans les mêmes conditions, de ce point de vue, que n'importe quel acheteur.

Ma garantie locative est-elle soustraite au prix de vente ?

Non, le remboursement de votre garantie se fera en-dehors de l'acte de vente et sera remboursée par le service compétent.

Puis-je acheter une maison si je suis en arriéré de paiement ?

Non, le remboursement des arriérés de paiement sera exigé avant tout début de procédure.

Une fois l'offre d'achat signée, est-ce que je dois encore payer mon loyer et mes charges ?

Oui, le compromis de vente est un engagement de vendre et d'acheter. Tant que l'acte n'est pas passé, Logivesdre reste le bailleur et continue à percevoir les loyers et les charges.

Pour toute autre information, question ou demande de renseignements, n'hésitez pas à nous contacter.