



© BELGAIMAGE

Un laborieux parcours administratif attend celui qui vend sa maison

Vendre une maison ou un appartement ne se résume pas à placer une annonce et à mandater au besoin une agence pour assurer les visites, puis à signer l'acte chez le notaire. Il y a une série de certificats et de documents importants à fournir que l'on n'a pas forcément sous la main. Ou, pire, qui ne sont pas en règle. Inventaire et mises en garde.

MURIEL MICHEL

Le volet administratif d'une vente immobilière est fastidieux et ne doit pas être négligé! Car si le notaire prend en charge une partie des démarches, notamment en ce qui concerne le cadastre et les éventuelles hypothèques qui grèveraient le bien, le vendeur est également mis à contribution. Et il a intérêt à s'y prendre à temps pour réunir la panoplie de documents, certificats et autres attestations obligatoires. Comme on ne décide pas forcément un an ou plusieurs mois à l'avance de vendre sa maison ou son appartement, ces démarches peuvent vite virer au parcours du combattant alors qu'on est en plein rush.

Le titre de propriété

C'est l'acte notarié d'achat du vendeur. La carte d'identité du bien en quelque sorte: description, origine de propriété, existence d'éventuelles servitudes ou de conditions spéciales.

S'agissant d'un bien recueilli par succession, le vendeur doit présenter des documents prouvant qu'il est l'héritier, ainsi que l'éventuel acte d'achat du défunt.

Alors qu'il s'agit du document de base, «la moitié des vendeurs n'arrivent pas à mettre la main sur leur titre de propriété», contextualise le notaire Olivier de Clippele. Et l'administration de l'enregistrement étant en réorganisation,

retrouver ce document peut prendre des semaines!, met-il en garde.

Les renseignements urbanistiques

La publicité de mise en vente d'un bien doit indiquer sa destination urbanistique la plus récente (bureau, commerce, maison unifamiliale, maison de rapport) ainsi que les permis et certificats d'urbanisme qui le concernent. Ces informations peuvent être obtenues au service urbanisme de la commune où est situé le bien.

Infractions et régularisations

Les ennuis commencent si le propriétaire a réalisé des travaux ou modifié la destination du bâtiment sans demander de permis... «La responsabilité civile du vendeur peut être engagée s'il n'informe pas préalablement le futur acquéreur de l'existence d'infractions urbanistiques», précise le site 1819.brussels. Les infractions urbanistiques étant des infractions continues, elles se transmettent automatiquement du vendeur au nouvel acquéreur, qui en devient ainsi responsable.

Aujourd'hui, il arrive que des administrations considèrent certaines infractions urbanistiques comme antérieures à la mise en place des règles régissant les situations concernées. D'où l'opportunité d'une forme d'amnistie pour les infractions historiques qui ne posent objectivement aucun problème...
La Région wallonne et la Région fla-

mande ont ainsi, de façon très pragmatique, opté pour la prescription des infractions urbanistiques. Pour faire simple, «les travaux anciens ne sont pas discutés pour autant qu'ils ne présentent pas de danger», résume le notaire. En Wallonie, où les renseignements urbanistiques doivent être disponibles lors de la signature du compromis, une amende transactionnelle forfaitaire est prévue en fonction du degré de gravité de l'infraction, en échange de la régularisation.

En Région bruxelloise, par contre, «des infractions urbanistiques posent réellement problème. On a multiplié les renseignements urbanistiques à fournir et les communes n'arrivent plus à suivre. Elles ont souvent besoin de trois mois pour répondre. Or l'acheteur doit faire une demande de crédit et présenter pour ce faire un compromis de vente à la banque. Nous passons donc des compromis sans attendre la réponse de la commune qui, in fine, fait souvent des objections! Les plus courantes portent sur le placement de châssis en PVC en façade côté rue et sur le revêtement de la toiture. La commune d'Ixelles refuse par exemple de régulariser les châssis en PVC. Fort de la remarque de la commune, l'acheteur peut pousser le vendeur dans ses derniers retranchements en l'obligeant à soit remettre d'autres châssis, soit diminuer le prix, raconte le notaire, qui connaît d'autant mieux la musique qu'il est par ailleurs le vice-président du Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires (SNPC). Des tracasseries totalement injustifiées et injustifiables dans l'écrasante majorité des cas et qui concernent 1.500 à

2.000 dossiers par an. Soit un dossier sur quatre! Les notaires tentent de régler les litiges, mais il arrive que certains aillent jusqu'en justice».

Cette saga des infractions urbanistiques, c'est l'histoire du serpent qui se mord la queue... «Car si vous obtenez un permis dans le mois, vous le demandez. Mais s'il faut un an ou deux, vous n'attendez évidemment pas pour faire vos travaux...»

Un bien entaché d'une irrégularité urbanistique n'est pas pour autant invendable ou condamné à voir son prix sérieusement bradé. «Mais un vendeur qui cacherait délibérément cette irrégularité se rendrait coupable de dol, met en garde Gilles Tjtgat, consultant juridique chez Legisconsult. Il faut avoir l'honnêteté de dire que des pièces ou aménagements ne figurent pas sur le dossier administratif. Pour éviter tout problème, il faut procéder à une régularisation auprès de l'administration.» Mais là encore, les démarches peuvent prendre des mois. Bref, des procédures laborieuses et à l'issue parfois incertaine qui tombent à un très mauvais moment.

«Dans le cadre du nouveau Cobat (Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) un permis de régularisation simplifié pour les travaux réalisés avant 2000 (NDLR, moyennant le respect de certaines conditions) est susceptible d'apporter une réponse aux difficultés les plus courantes. Mais l'entrée en vigueur du Cobat, initialement prévue le 20 avril dernier, a été postposée au 1^{er} septembre... avec toutes les in-

«En Région bruxelloise, un dossier sur quatre est concerné par des infractions urbanistiques.»

OLIVIER DE CLIPPELE
NOTAIRE ET VICE-PRÉSIDENT DU SNPC

LIRE LA SUITE EN PAGE 42