

VENDRE UN BIEN

Checklist : documents à prévoir

Titre de propriété

Acte notarié d'achat
et en cas d'héritage, acte d'hérédité
et déclaration de succession.



Documents relatifs au bail

En cas de location
Contrat, état des lieux,
attestation de dépôt de la garantie
locative.



Dossier d'intervention ultérieure (DIU)

Inventaire et descriptif de **tous les travaux réalisés depuis le 1er mai 2001** (but de sécurité) : devis, factures, cahier des charges, photos, etc.



Certificat énergétique (PEB)

Contrôle par un certificateur agréé.

Attention :
Performance énergétique à mentionner dans l'annonce de la mise en vente.



Attestation relative à la citerne à mazout

Certificat de contrôle d'étanchéité et déclaration environnementale de classe 3 (volume égal ou supérieur à 3.000L).

Plus d'info sur les règles dans les trois régions :
www.informazout.be



Certificat de contrôle électrique

Uniquement pour habitation
Contrôle par un organisme agréé (procès-verbal de conformité ou de non-conformité justifiée).



Données relatives à la copropriété

Acte de base et règlement de copropriété, procès-verbal des assemblées générales (3 dernières), décompte des charges (fonds de roulement / réserve), etc.

A obtenir notamment auprès du syndic.



Renseignements urbanistiques

Notamment **permis, déclarations et certificats d'urbanisme.**
A obtenir auprès de la **commune.**



Attestation relative au sol

Certificat de non pollution du terrain. À établir par un organisme agréé : Bruxelles Environnement, BDES ou OVAM selon la région.

Obligatoire dans les trois régions.



COMMENT ACCÉLÉRER LA VENTE DE MON BIEN ?

Mettez toutes les chances de votre côté !

En tant que vendeur, vous avez une obligation d'information à l'égard de l'acheteur. Tous ces documents de la checklist renforcent la sécurité juridique de l'opération, permettant à l'acheteur de s'engager en toute connaissance de cause et à vous, d'accélérer la vente ! Comme vendeur, vous devez accomplir certaines formalités (certificat PEB, certificat électrique, DIU), tandis que d'autres doivent être demandées par le notaire (renseignements d'urbanisme, certificat de non pollution, renseignements du syndic).



Officialisez

Certificat PEB et certificat de contrôle électrique : comment les obtenir ?

La demande de certificat PEB doit être introduite auprès d'un **certificateur agréé**, tout comme la demande de certificat électrique doit être sollicitée auprès d'un **organisme de contrôle agréé**. Vous pouvez combiner vos deux demandes afin d'en réduire le coût.

La performance énergétique du bien doit être mentionnée dans l'annonce de mise en vente. Celle-ci permet à l'acheteur potentiel de déterminer si le bien est énergivore ou non. Attention, un amateur sensibilisé pourrait revoir son prix à la baisse !

Anticipez

Prenez contact avec votre notaire dès que vous avez l'intention de mettre un bien en vente !

Il pourra alors directement lancer les recherches requises pour la vente de votre bien ! En effet, certaines formalités nécessitent un **certain délai**, tel les **renseignements urbanistiques** que le notaire sollicite auprès de la commune (délai de 30 ou 40 jours selon la région), l'état hypothécaire (délai de 20 à 30 jours). Dans certaines communes (à Bruxelles notamment), le notaire pourrait ne les recevoir qu'après 5 ou 6 mois.

Ces données sont indispensables pour signer votre compromis !

Rafrichissez

Home staging ?

Donner un coup de jeune à votre bien et le rendre plus attractif est à votre portée. Coup de pinceau, réparation de quelques petits dégâts, dépersonnalisation, ... Des détails qui peuvent aider à décider des acquéreurs !

Soyez organisé

DIU : veillez à bien conserver tous les documents relatifs aux travaux réalisés depuis le 1er mai 2001 !

- **Travaux entrepris par plusieurs entrepreneurs** : DIU obligatoire dans tous les cas.

- **Travaux entrepris par un seul entrepreneur ou par le maître de l'ouvrage** : DIU obligatoire, établi par le maître de l'ouvrage (= le propriétaire = vous-même) si les travaux se rapportent à la structure, aux éléments essentiels de l'ouvrage mais aussi à tout ce qui pourrait avoir une incidence sur la sécurité des intervenants futurs (nécessité de connaître les emplacements des conduits d'électricité et/ou d'eau pour éviter les accidents).

Exemple : vous rénovez une cuisine et, dans ce cadre, vous ajoutez ou modifiez l'emplacement de prises électriques. DIU obligatoire avec, par exemple, photos ou croquis permettant de repérer les conduits d'électricité et autres détails.