

ACHETER UN LOGEMENT SOCIAL

Des questions, et des réponses...

Vous souhaitez acheter une maison de l'immobilière sociale Toit & moi. Vous vous posez de nombreuses questions. C'est bien normal.

Ce guide a été conçu pour vous aider à y répondre, pour vous aider à acheter une maison.

Ce guide est uniquement destiné aux candidats acquéreurs d'une maison car Toit & moi ne met pas en vente ses appartements.

Acheter une maison, ça coûte combien ?

En général, le prix de vente des maisons existantes de Toit & moi est compris entre 30.000 et 100.000€.

Mais, 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. Généralement, ils correspondent à 12,5% du montant de l'achat mais, 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 (pour rétribuer l'acte posé par le notaire)**

Les honoraires du notaire, 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. Et, fixés par une législation, ils 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*
- *honoraires du notaire*
- *frais divers*

- **les frais divers**

Les frais d'acte, payés par le seul acquéreur, couvrent de nombreuses formalités administratives : demandes d'extraits de plans et de matrices cadastrales, détermination de l'origine de propriété du bien, recherches urbanistiques, etc.

D'autres frais viennent se greffer aux frais de recherche, comme les émoluments du conservateur des hypothèques ou la levée d'un état de charges hypothécaires.

Enfin, l'étude notariale répercute une partie de ses frais de fonctionnement auprès de son client: courriers, communications, indemnités, frais de déplacement...

Bon à savoir : au total, ces frais divers se situent en général entre 850 et 1.100 euros.

Et 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.

Le paiement d'un acompte de 10% du prix de vente de l'habitation sera réclamé lors de la signature du compromis de vente entre vous et Toit & moi.

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 Toit & moi ?

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.

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

- 42.400€ pour un isolé;
- 51.300€ pour un ménage;

Avec une majoration de 2.500€ 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.

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 du logement des familles nombreuses de Wallonie (FLW)" (art 4 de l'AGW du 5/12/2008):

- pour la SWCS: 49.500€ maximum majorés de 2.450€ pour chacun des deux premiers enfants à charge www.swcs.be
- pour le FLW: en fonction du nombre d'enfants à charge, différents plafonds de revenus sont possibles (55.400€ maximum pour 3 enfants à charge et 65.000€ pour 7 enfants à charge) 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.

Si la maison concernée est occupée par un locataire

- Seuls les locataires titulaires du bail du logement peuvent l'acheter
- Toit & moi 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 a 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.

Pour tout renseignement au sujet de ces priorités, contacter L'Immobilière sociale Toit & moi au 065/470 123.



Guide du candidat acheteur

On m'a parlé d'aides financières ?

C'est vrai, la Région wallonne accorde des aides financières.

PREMIÈRE AIDE

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

L'aide est double. Il s'agit, d'une part, d'une prime de 745 euros et, d'autre part, d'une réduction des droits d'enregistrement.

Informations complémentaires via le site internet suivant :

<http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/pages/log/pages/aides/AP/Acquisition.asp>

DEUXIÈME AIDE

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.

Informations complémentaires via le site internet suivant :

<http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/pages/log/pages/aides/AP/Renovation.asp>

AUTRES AIDES

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

Assurance perte de revenus, garantie octroyée au remboursement de prêts hypothécaires, ...

Informations complémentaires via le site internet suivant :

<http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/pages/log/pages/aides/aidesmenu.asp>

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. Néanmoins, les informations reprises dans ce guide et les compléments d'informations que pourront vous donner les membres du personnel de Toit & moi et le notaire vont vous aider à réaliser votre projet, si c'est votre souhait.

Comment procéder ?

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

1. 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 Toit & moi, Place du Chapitre 2, 7000 Mons.
2. Dès réception du courrier, un agent de Toit & moi et éventuellement un receveur de l'enregistrement ou géomètre prendra avec vous un rendez-vous afin d'évaluer la possibilité de mettre la maison en vente.
3. Dès les accords de notre tutelle et de notre direction, nous vous communiquons par courrier le prix minimal de vente de l'habitation.
4. Une fois que vous êtes en possession de cette information, et si vous souhaitez toujours acheter la maison, vous devrez verser à Toit & moi un montant de 150 euros pour les frais administratifs.
5. Si vous souhaitez acheter la maison, un compromis de vente est signé entre vous et Toit & moi en présence d'un notaire.
6. Ensuite :
 - l'acheteur réalise toutes les démarches pour l'obtention de son crédit hypothécaire.
 - l'organisme de crédit envoie un expert pour déterminer la valeur de la maison.
 - le notaire réalise toutes les démarches administratives nécessaires à la passation de l'acte de vente.

La procédure prend fin lorsque que l'acte de vente est établi devant notaire, l'acheteur prend alors la pleine propriété de sa maison.

Après l'achat, y a-t-il des obligations ?

Oui, le respect du cahier des charges de vente de la Société Wallonne du Logement avec notamment :

- 1 l'obligation d'occuper la maison pendant 10 ans
- 2 l'interdiction de louer ou de sous-louer la maison durant 10 ans
- 3 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 l'Immobilière sociale Toit & moi, Place du Chapitre n°2, 7000 Mons.

Je souhaite acheter, mais je trouve le prix trop cher...

Toit & moi, malheureusement, 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

1. le prix de vente est déjà inférieur au prix pratiqué par le privé
2. 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 que le compromis est signé, 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, Toit & moi 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 contacter Toit & Moi :

065/47.01.23