

VENTE/ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER

DÉROULEMENT DE VOTRE DOSSIER

AVANT L'OFFRE

CONTACTEZ VOTRE ETUDE

Contactez l'étude pour signaler votre intention de vendre ou acquérir. Le notaire confiera le dossier à un spécialiste en immobilier pour gérer votre dossier. **Attention : signer une offre vous engage !**

OFFRE ACCEPTÉE

REDACTION DU COMPROMIS

Complétez le listing ci-dessous et transmettez l'offre d'achat acceptée. L'agence, ou le notaire du vendeur, rédigera ensuite le projet de compromis, sous la vérification du notaire de l'acquéreur. L'étude se charge de vérifier la documentation annexe au projet de compromis, et de demander paiement de la garantie.

+1 MOIS

SIGNATURE DU COMPROMIS

Le compromis se signe, numériquement ou physiquement (en agence ou en l'étude), après vérification du bon ordre du dossier, et paiement de la garantie.

+4 MOIS

SIGNATURE DE L'ACTE ET CALCUL DES DROITS D'ENREGISTREMENT

Un délai plus court peut s'appliquer avec l'accord des parties, pour autant que le dossier soit complet.

Le calcul des droits se fait sur la base des informations reprises dans les liens ci-dessous :

[Droits d'enregistrement et abattement à Bruxelles | Immobilier - Notaire.be](#)
[Droits d'enregistrement en Région flamande | Immobilier - Notaire.be](#) [Droits d'enregistrement en Région wallonne | Immobilier - Notaire.be](#)

APRÈS L'ACTE

OBTENTION DE LA COPIE DE VOTRE ACTE

Une copie des actes signés est disponible quelques semaines après la signature sur [notaire.be](#), [naban.be](#), et [izimi](#), le coffre-fort numérique des notaires.

CHECKLIST

DOCUMENTS ET INFORMATIONS À TRANSMETTRE

JE SUIS VENDEUR

IDENTITÉ

- Copie de la carte d'identité ou n° BCE et identité représentants à transmettre si le vendeur est une société
- Êtes-vous marié ? **OUI/NON** - si oui, copie du contrat de mariage à transmettre
- Numéro de téléphone
- E-mail
- Êtes-vous sous régime d'incapacité (faillite, règlement collectif de dettes, administration) ? **OUI/NON**

COPIE DE L'OFFRE SIGNÉE

Titre de propriété :

- Copie du titre (acte d'achat, déclaration de succession, donation...)
- En cas de vente d'appartement: copie de l'acte de base et nom et e-mail du syndic
- Occupation du bien : le bien est loué ? **OUI/NON** - si oui, copie bail, état des lieux, montant du loyer actuel et la preuve de la garantie locative à transmettre

STATUT ADMINISTRATIF

- Copie acte de division/lotissement (si terrain)/ plan de mesurage (si mentionné dans le titre)
- Infraction urbanistique ? **OUI/NON**
- Bien classé ? **OUI/NON**
- Bien visé par un droit de préemption ? **OUI/NON**
- Permis d'environnement **OUI/NON**
- Citerne à mazout ? **OUI/NON**

DOSSIER ADMINISTRATIF

- existe-t-il un dossier travaux ? **OUI/NON**
- PEB et PV électricité
- Asbestattest (si bien est en Flandre)

ASPECTS FISCAUX

- Avez-vous acheté un autre immeuble il y a – de 2 ans ? **OUI/NON**
- Êtes-vous marchand de biens ? **OUI/NON**
- Des meubles font-ils partie de la vente ? **OUI/NON**
Si oui, listing et valorisation à transmettre.

DIVERS

- Le bien est-il grevé d'une hypothèque ou mandat ? **OUI/NON** - Si oui, copie acte d'achat (et de crédit et mandat) à transmettre.
- Disposez-vous des renseignements urbanistiques ? **OUI/NON** - Dans la négative, cela peut retarder le délai de signature du compromis

JE SUIS ACQUÉREUR

IDENTITÉ

- Copie de la carte d'identité ou n° BCE et identité représentants à transmettre si le vendeur est une société
- Êtes-vous marié ? **OUI/NON** - si oui, copie du contrat de mariage à transmettre
- Numéro de téléphone
- E-mail
- Êtes-vous sous régime d'incapacité (faillite, règlement collectif de dettes, administration) ? **OUI/NON**

COPIE DE L'OFFRE SIGNÉE

FINANCEMENT

- Financez-vous votre achat par un emprunt ? **OUI/NON**
Si oui, auprès de quelle banque?
- Mettez-vous un autre bien en garantie que celui que vous achetez ? **OUI/NON**
Si oui, transmettez l'acte d'achat (et de crédit)

FISCALITÉ

- Bénéficierez-vous d'une réduction fiscale ? **OUI/NON**
- Avez-vous vendu ou cédé un autre immeuble ces 2 dernières années ? **OUI/NON**
- Des meubles font-ils partie de la vente ? **OUI/NON**
Si oui, listing et valorisation à transmettre.

DIVERS

- Si vous êtes plusieurs à acheter, dans quelles proportions se fera cet achat ?
- Avez-vous connaissance de certaines particularités liées au bien que vous achetez (servitude, infraction...)?
- Disposez-vous déjà des renseignements urbanistiques ?
Dans la négative, cela peut retarder le délai de signature du compromis – il vous est conseillé de vous rendre à la Commune pour comparer la situation des lieux à la documentation communale, en toute circonstance



NOTILIUS
notaires · notarissen · notaries

NOTE EXPLICATIVE SUR LES DROITS, FRAIS ET HONORAIRES DUS DANS LE CADRE D'UNE VENTE

Afin de répondre à l'obligation d'information imposée par la loi sur la protection des consommateurs, et conformément à l'avis de la Chambre Nationale des notaires du 10 novembre 2022, vous trouverez ci-dessous la tarification de la rétribution relative aux prestations non couvertes par l'honoraire légal, dans le domaine immobilier.

L'honoraire légal, lui, couvre « tous les devoirs principaux et accessoires du ministère des notaires auxquels cet acte donne lieu » ; il peut aisément être retrouvé sur [notaire.be](https://www.notaire.be) :

<https://www.notaire.be/calcul-de-frais>

Toutefois, il ne s'applique pas, notamment :

1° aux frais de délivrance (débours et démarches notariales) suite à la demande d'un client vendeur ou d'un agent immobilier en vue de la mise en vente d'un bien ;

2° aux négociations préalables en vue d'arriver à la conclusion d'un accord (notamment le dépassement du délai de gestion normal d'un compromis, considéré comme étant de deux heures en tant que notaire rédacteur et une heure en tant que notaire relecteur) ;

3° au règlement des difficultés imposant un travail « sur mesure » (missions supplémentaires, telles que la rédaction soutenue d'une offre d'achat ou de vente, reconnaissance de dette, démembrement usufruit/nue-propriété, visioconférence, rédaction du partage du prix entre vendeurs, traduction, formalité réalisée pour compte d'un autre professionnel, second bien mis en hypothèque, extrême urgence...).

Cette rétribution, distincte de l'honoraire légal, est due par le client à l'égard de son notaire.

Le détail de nos tarifs se trouve sur notre site internet, sur le lien suivant :

<https://notilius.be/fr/tarification/>

Si l'acte notarié n'est pas signé, alors que le projet d'acte notarié et les recherches et vérifications obligatoires ont été préparées, – conformément à la loi – un salaire équivalent à un tiers des honoraires légaux tarifés par l'arrêté tarif des notaires sera dû, outre ladite rétribution et les frais réels payés par l'étude.

La tarification, qui sera appliquée avec transparence et bienveillance, s'entend hors TVA (21 %).

CE QUE FAIT VOTRE NOTAIRE LORS DE VOTRE ACHAT IMMOBILIER

