

Mesures liées au coronavirus : Questions et réponses sur l'achat de votre habitation (update 15 mai)

Les mesures de lutte contre le coronavirus jettent le doute auprès de nombreux acheteurs et vendeurs. Certains repoussent la recherche de la maison idéale vers des jours meilleurs, d'autres ont déjà signé un compromis de vente. Depuis le 11 mai, de nouvelles règles liées au déconfinement sont en vigueur. Quelles sont les conséquences pratiques pour les différentes activités immobilières? Notaire.be aborde 10 questions importantes pour ceux qui envisagent un processus d'achat.

1. Puis-je encore visiter des biens?

Depuis le 11 mai 2020, les visites de biens par des professionnels pour les particuliers sont à nouveau possibles, mais des mesures sanitaires et les règles de distanciation sociale (minimum 1,5 mètre entre les personnes) doivent être respectées.

Depuis le 18 mai 2020, les particuliers peuvent aussi reprendre les visites sans devoir passer par un professionnel.

2. Mon bail est sur le point d'expirer, mais je ne peux pas encore déménager. Que faire?

Tous les déménagements sont autorisés depuis le 11 mai.

Les locataires qui ont résilié leur bail doivent respecter un délai de préavis avant de pouvoir déménager. S'ils souhaitent prolonger leur préavis, ils peuvent soumettre une **demande de prolongation à leur propriétaire en raison de circonstances particulières**. Les conditions de dépôt d'une telle demande sont temporairement assouplies en Wallonie et à Bruxelles par les mesures liées au coronavirus. [Plus d'informations ici](#).

3. Mon propriétaire peut-il me « mettre à la porte » à la fin du délai de préavis?

Non, l'exécution des expulsions est suspendue pour le moment. Le gouvernement a vivement appelé les propriétaires à trouver une solution amiable avec leurs locataires.

4. Puis-je signer un compromis de vente?

Les études notariales peuvent de nouveau recevoir physiquement tous les clients, mais la communication par téléphone ou vidéoconférence est toujours privilégiée. Pour rappel, le compromis ne doit pas obligatoirement être signé dans l'étude notariale. Vous pouvez le signer chez vous et l'envoyer par la poste à l'étude du notaire. Vous pouvez également signer le compromis de manière numérique via l'application Itsme ou avec votre e-ID (via des plateformes telles que Connectiv, Acrobat Reader ou DocuSign). Demandez plus d'informations à votre notaire.

La signature d'un compromis chez le notaire offre un avantage spécifique. En tant qu'acheteur, vous disposez gratuitement d'une assurance si vous décédez après avoir signé le compromis et avant de signer l'acte authentique. Pour bénéficier de cette

assurance décès accidentel, vous devez signer le contrat de vente chez le notaire dans des circonstances normales. Comme cela n'est actuellement pas possible, cette condition a été temporairement **suspendue**. Cependant, pour bénéficier de cette assurance gratuite, le compromis devra encore être **établi par un notaire**. En ce sens, il est et reste intéressant de faire rédiger votre compromis de vente par un notaire.

5. Puis-je signer mon acte notarié?

Les études notariales peuvent passer tous les actes à condition d'éviter autant que possible les contacts physiques et de respecter les mesures de distanciation sociale. Les notaires sont aussi autorisés à se déplacer pour passer des actes.

Afin d'optimiser le service notarial, il est aujourd'hui possible de traiter un acte notarié sans devoir se déplacer. Cela se fait avec un nouvel outil, **la procuration digitale**. Grâce à cette procédure, vous pouvez donner procuration, par vidéoconférence, à une personne de confiance ou à un collaborateur notarial afin que ce dernier puisse signer l'acte à votre place. [Plus d'informations peuvent être trouvées ici](#).

6. Pourquoi une procuration digitale est-elle nécessaire?

Pour éviter les déplacements, une personne de confiance ou un collaborateur notarial (qui peut être présent à l'étude) peut signer votre acte notarié à votre place. Pour être autorisé à le faire par la loi, cette personne de confiance a besoin d'une **procuration authentique**. Une procuration est un document qui accorde à quelqu'un le pouvoir d'accomplir un acte juridique au nom de quelqu'un d'autre.

Cette procuration est également en soi un acte notarié. C'est pourquoi le notaire organisera d'abord cette procuration avec vous. Vous **signez la procuration par voie électronique**. Pas à pas, le notaire vous **guidera en ligne** afin que vous puissiez donner cette procuration où que vous soyez.

Une fois que la procuration digitale est en ordre, la personne à qui vous avez donné la procuration "digitalement" peut procéder à la signature de votre acte notarié. De cette façon, vous n'avez pas à vous déplacer et votre acte notarié peut être passé.

Une fois que toutes les parties ont fait signer l'acte de vente via cette procuration digitale, le notaire peut, après l'enregistrement, envoyer une copie de l'acte aux parties.

7. Qu'en est-il des conditions de crédit que j'avais convenues avec ma banque?

En accord avec leur fédération, Febelfin, les banques et établissements de crédit ont autorisé une prolongation des conditions de crédit de deux mois. Ces deux mois s'ajoutent donc à la période de départ. Veuillez contacter votre banque pour vous assurer que cela s'applique à vous.

8. Puis-je déménager pendant les mesures liées au coronavirus?

Tous les déménagements sont autorisés depuis le 11 mai.

9. Je ne peux pas déménager à la date prévue dans l'acte à cause de certaines circonstances. Dois-je payer des frais?

Si le vendeur et l'acheteur ont fixé la date pour la signature de l'acte notarié dans le compromis de vente, **cette date restera en principe valable**. Il s'agit également de la date à laquelle l'acheteur reçoit en principe les clés de la maison. Cette date est également importante pour le vendeur, car à cette date il recevra le montant de la vente.

Les parties liées à une vente peuvent se retrouver dans une situation difficile lorsque la date de l'acte notarié et le déménagement sont reportés.

1. Le vendeur peut légalement demander **des intérêts** à compter de la date de l'acte notarié s'il ne reçoit pas le montant de la vente à la date prévue (par exemple parce que le dossier de crédit de l'acheteur n'est pas encore complété). Si l'acheteur peut encore mettre le montant sur la table - et l'acte notarié peut donc être signé - le vendeur devra remettre les clés.

2. L'acheteur, qui peut ou non mettre le montant de l'achat sur la table, peut demander au vendeur des **frais d'occupation (ou des intérêts)**. Après tout, à compter de la date de l'acte notarié, l'acheteur avait droit aux clés de la propriété. Si le vendeur continue de vivre dans la maison après cette date, des frais peuvent être dus à l'acheteur.

Le vendeur et l'acheteur peuvent ne pas être en mesure de remplir ces obligations. Par exemple, il est possible que le vendeur ne puisse pas déménager à temps et ne puisse donc pas libérer la maison à temps. Si cela résulte des mesures de sécurité imposées, il peut y avoir force majeure. Toutefois, la partie invoquant ce principe pour être dispensée de ses engagements devra prouver un cas de force majeure. **Beaucoup dépendra de la situation concrète** dans laquelle se trouvent les parties. Les parties doivent également exercer leurs droits dans une certaine limite raisonnable.

Dans cette situation, nous recommandons aux parties de contacter l'autre partie, l'organisme de crédit et le notaire. **De cette façon, les parties peuvent rechercher ensemble une solution.**

10. J'ai acheté une maison, l'acte est passé mais je ne peux pas encore déménager. Que se passe-t-il avec mon prêt en cours?

En tant qu'acheteur, vous pouvez demander un report de paiement de votre crédit hypothécaire. Vous devez alors remplir un certain nombre de conditions. Par exemple, votre revenu doit avoir diminué ou disparu en raison de la crise liée au coronavirus, vous ne pouvez pas (au 1er février 2020) avoir d'arriérés de paiement sur le prêt hypothécaire pour lequel vous demandez un sursis, le bien pour lequel vous avez souscrit un prêt hypothécaire est votre seul bien et votre résidence principale en Belgique, et votre épargne est inférieure à 25 000 euros. [Vous trouverez plus d'informations sur les conditions et la procédure ici.](#)

