



**LE MARCHE IMMOBILIER**  
**DANS LA PROVINCE DE HAINAUT EN 2010**

**ARRONDISSEMENT DE CHARLEROI**

## La liste des notaires de l'ARRONDISSEMENT DE CHARLEROI

Maître Isabelle ALLARD Lobbes  
Maître Serge BABUSIAUX, Binche  
Maître Corinne BEAUDOUL, Montigny-le-Tilleul  
Maître Benoît BOSMANS, Chapelle-lez-Herlaimont  
Maître Philippe BUTAYE, Roux  
Maître Guy CARLIER, Beaumont  
Maître Denis CARPENTIER, Fontaine-L'Evêque  
Maître Jean-Jacques COPPEE, Marchienne-au-Pont  
Maître Oreste COSCIA, Marchienne-au-Pont  
Maîtres Coralie & Cédric de Wilde d'Estmael & del Marmol, Gerpinnes  
Maître Gérard DEBOUCHE, Feluy  
Maître Charles DEBRAY, Châtelineau  
Maître Pol DECRUYENAERE, Binche  
Maître François DELMARCHE, Ransart  
Maître Nicolas DEMOLIN, Fayt-Lez-Manage  
Maître Valérie DEPOUHON, Trazegnies  
Maître Léopold DERBAIX, Binche  
Maître Annie D'HAeyer, Dampremy  
Maître Michel DUMONT, Charleroi  
Maîtres Thierry & Sophie DUMOULIN & BELLOTTO, Châtelet  
Maître Philippe DUPUIS, Gosselies  
Maître Jean-François FLAMENG, Châtelet  
Maîtres Alain & Gilles FRANCE & FRANCE, Gilly  
Maître Philippe GANTY, Mont-Sur-Marchienne  
Maîtres Marc & Jean-François GHIGNY & GHIGNY, Fleurus  
Maître Denis GILBEAU, Manage  
Maître Olivier GILLIEAUX, Charleroi  
Maîtres Philippe & Benoît GLIBERT & GLIBERT, Beaumont  
Maître Yves GRIBOMONT, Seneffe  
Maître Bernard GROSFILS, Lodelinsart  
Maître Jean HAYOT, Anderlues  
Maître Nathalie HUSSON, Marcinelle  
Maître Yves HUSSON, Chimay  
Maître Vincent LABENNE, Gouy-Lez-Piéton  
Maîtres Emmanuel & Bénédicte LAMBIN & COLLARD, Fontaine-L'Evêque  
Maître Benoît LAMBRECHTS, Gilly  
Maître Thierry LANNOY, Charleroi  
Maître Olivier LEBRUN, Courcelles  
Maître Bernard LEMAIGRE, Montignies-sur-Sambre  
Maître Patrick LINKER, Jumet  
Maître Eric LOSSEAU, Solre-sur-Sambre  
Maître Vincent MAILLARD, Chimay  
Maître Luc MAUFROID, Ham-sur-Heure  
Maître Jean-Louis MENNE, Couillet  
Maîtres Marie-France & Anne-Sophie MEUNIER & DEMOULIN, Frasnes-Lez-Gosselies  
Maître Jean-Emile MEURICE, Monceau-sur-Sambre

Maîtres Hubert & Jean-Philippe MICHEL & MATAGNE, Charleroi  
Maître Françoise MOURUE, Merbes-le-Château  
Maître Etienne NOKERMAN, Jumet  
Maîtres Aude & Philippe PATERNOSTER & VAN CAUWENBERGH, Châtelineau  
Maître Marc PAUWELS, Thuin  
Maître Alain PIRON, Gosselies  
Maître Vincent REUL, Morlanwelz  
Maître Dominique ROMBEAU, Jumet  
Maître Jean-Paul ROUVEZ, Charleroi  
Maître Anne RUELLE, Thuin  
Maître Alain SIMON, Sivry  
Maître Marie-Cécile STEVAUX, Chimay  
Maître Joëlle THIELENS, Fleurus  
Maître Bernard THIRAN, Farciennes  
Maîtres Vincent & Vincent & Vincent van DROOGHENBROECK & MISONNE &  
MICHIELSEN, Charleroi  
Maître Olivier VANDENBROUCKE, Fleurus

## **GEOGRAPHIE**

L'arrondissement judiciaire de Charleroi comprend toutes les communes des arrondissements administratifs de Charleroi et de Thuin; à savoir:

### **Communes de l'Arrondissement administratif de Thuin:**

Anderlues / Beaumont / Binche / Chimay / Erquelinnes

Estinnes / Froidchapelle / Ham-sur-Heure-Nalinnes / Lobbes

Merbes-le-Château / Momignies / Morlanwelz / Sivry-Rance / Thuin

### **Communes de l'Arrondissement administratif de Charleroi:**

Aiseau-Presles / Chapelle-lez-Herlaimont / Charleroi

Châtelet / Courcelles / Farciennes / Fleurus / Fontaine l'Evêque

Gerpennes / Les Bons Villers / Manage / Montigny-le-Tilleul

Pont-à-Celles / Seneffe

## L'EVOLUTION DU MARCHE IMMOBILIER EN 2010 pour l'ARRONDISSEMENT DE CHARLEROI

Nous avons conclu l'an dernier, à cette même époque, que le marché immobilier hennuyer semblait s'être stabilisé ensuite du redressement opéré lors du second semestre 2009.

La prudence restait toutefois de mise compte tenu des indicateurs économiques toujours dans le rouge (à la crise financière s'était substituée une crise du marché de l'emploi peu propice aux investissements immobiliers).

Force est de constater que le marché immobilier a une nouvelle fois bien résisté et que, sur l'ensemble de l'année 2010, nous avons pu constater une légère augmentation des prix dans la plupart de nos communes.

Vous trouverez ci-après une analyse chiffrée plus "locale" du marché immobilier de notre arrondissement.

Vu le nombre important de communes, toutes ne sont pas reprises dans le présent rapport mais ces exemples prouvent qu'il existe entre ces mêmes communes des écarts de valeur parfois très importants alors même que ces dernières ne sont voisines que de quelques kilomètres.

Une analyse chiffrée plus globale (tel le grand Charleroi dans son ensemble par exemple) reflète mal la réalité du terrain, une maison jointive située en bordure de Montigny-le-Tilleul avoisinera ainsi les 135.000 euros alors même qu'un bien semblable situé à quelques encablures sur la commune limitrophe de Marchienne-au-Pont verra sa cote osciller entre 95 et 100.000 euros, valeur médiane que l'on retrouve dans beaucoup d'autres communes de cette partie du grand Charleroi.

Le présent rapport est aussi l'occasion pour les notaires, en tant qu'acteurs incontournables du processus de vente d'immeubles, de vous **faire part de certaines nouveautés**, qui, directement ou indirectement, pourront prochainement entraîner des fluctuations de valeurs des biens mis en vente sur le marché.

C'est pourquoi nous vous dirons quelques mots à la fin du présent exposé sur le **certificat de performance énergétique** ainsi que sur **les nouvelles dispositions en matière de copropriété**.

## **LA MÉTHODE :**

Quant à la méthode utilisée, elle reste identique à celles des années précédentes à savoir :

1/ Analyse des différents points de comparaison fournis par [www.notmaison.be](http://www.notmaison.be) puis exclusion des cas particuliers non représentatifs (tant à la hausse qu'à la baisse) jusqu'à obtenir un résultat probant (basé sur minimum 75% du nombre total de points de comparaison, exclusion comprise).

2/ Prise en compte des données, remarques et commentaires fournis par les confrères locaux aux fins d'affiner ces différentes moyennes.

### Précautions d'usage:

Certaines variations de prix (*tant à la hausse qu'à la baisse*) entre les chiffres de 2009 et ceux de 2010 s'expliquent aussi parfois de par le nombre souvent beaucoup plus important de points de comparaison encodés par les notaires (*et ce pour un volume de transactions en légère hausse sans plus*).

On peut donc en déduire que pour de nombreux types de biens nous disposons cette année d'une analyse plus proche de la réalité du marché.

Il n'en reste pas moins que faire des moyennes comporte toujours des risques.

De même, les disparités entre certaines anciennes communes (avant la fusion) ne se retrouvent pas toujours dans l'analyse globalisée des communes issues de la fusion.

# Evolution du marché immobilier en 2010

## Tendance générale au niveau de la Belgique

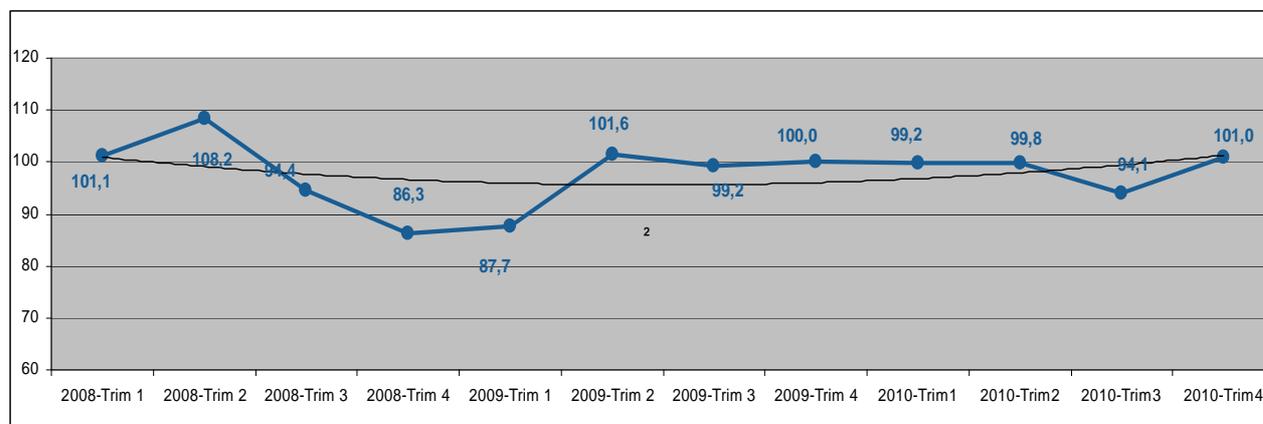
D'une façon générale l'année 2010 a été marquée par une tendance positive. Il faut toutefois nuancer cette évolution dans une perspective plus globale.

Cette évolution doit être analysée au regard d'une inflation constatée en 2010 d'environ 2,2 %.

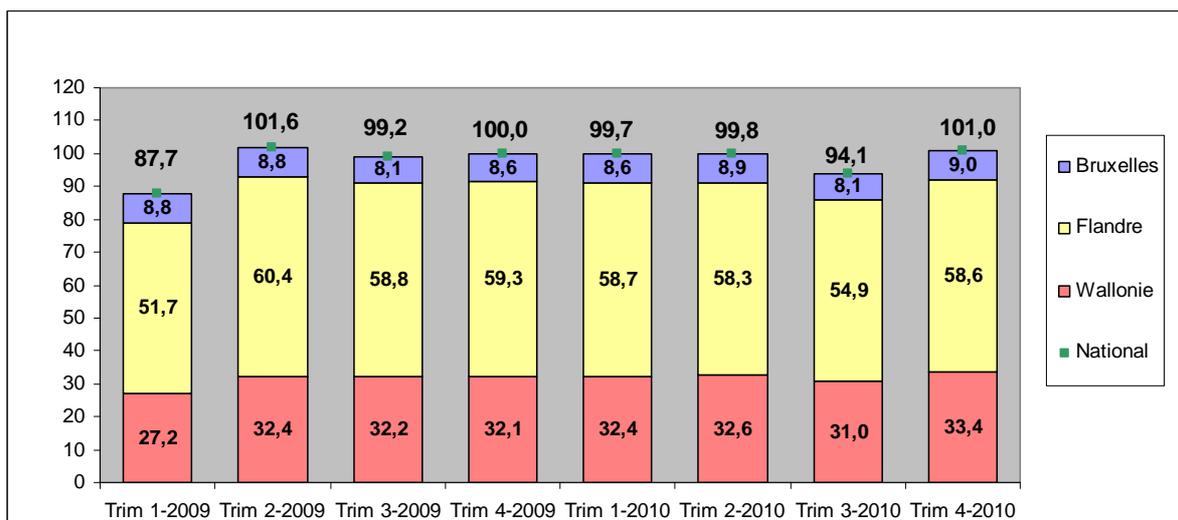
Si l'on compare le marché en 2010 par rapport à 2009, il est évident que la tendance est très positive. Particulièrement en ce qui concerne le nombre de transactions réalisées.

En comparaison des années ayant précédé la crise (2005 à 2008), l'évolution constatée en 2010 par contre est loin d'être remarquable. Le volume des transactions, en hausse, n'a pas encore atteint son « pic » constaté fin 2007.

On peut noter une reprise soutenue des transactions en 2010 en comparaison à 2009. Sous réserve du 3<sup>ème</sup> trimestre qui a été sensiblement plus mesuré, dans l'ensemble, le nombre de transactions sur l'année a évolué à concurrence d'environ 2 %. L'activité a été soutenue tout au long de l'année, sauf au 3<sup>ème</sup> trimestre où l'on a constaté une forte diminution des transactions.



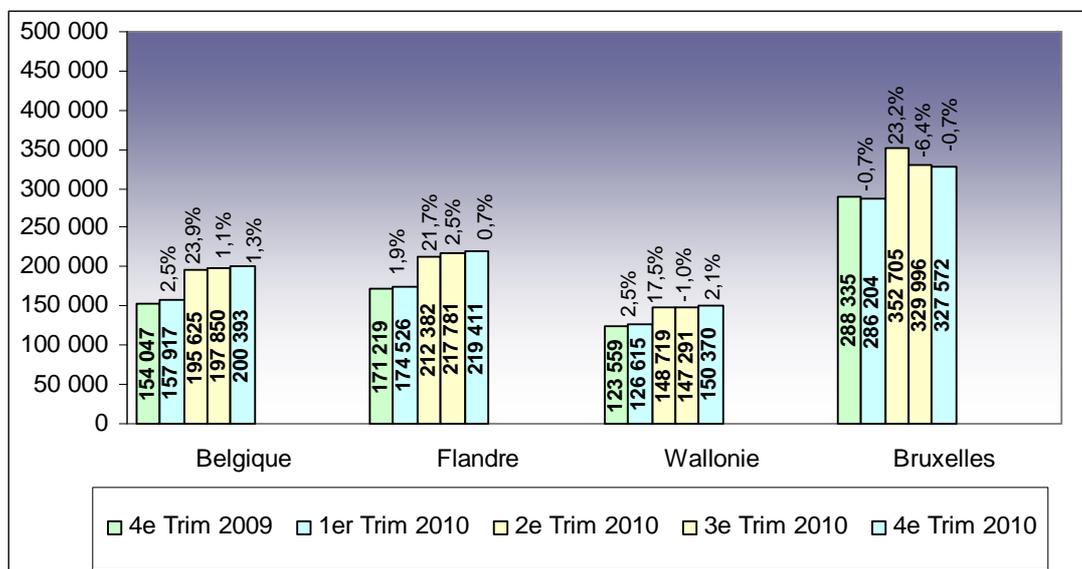
Si le volume des transactions a repris des couleurs au niveau des prix pratiqués, la tendance de 2009 s'est maintenue, à savoir une légère hausse des prix mais une évolution essentiellement variable en fonction du type de biens.



Indice de l'activité immobilière en 2010

## Maisons

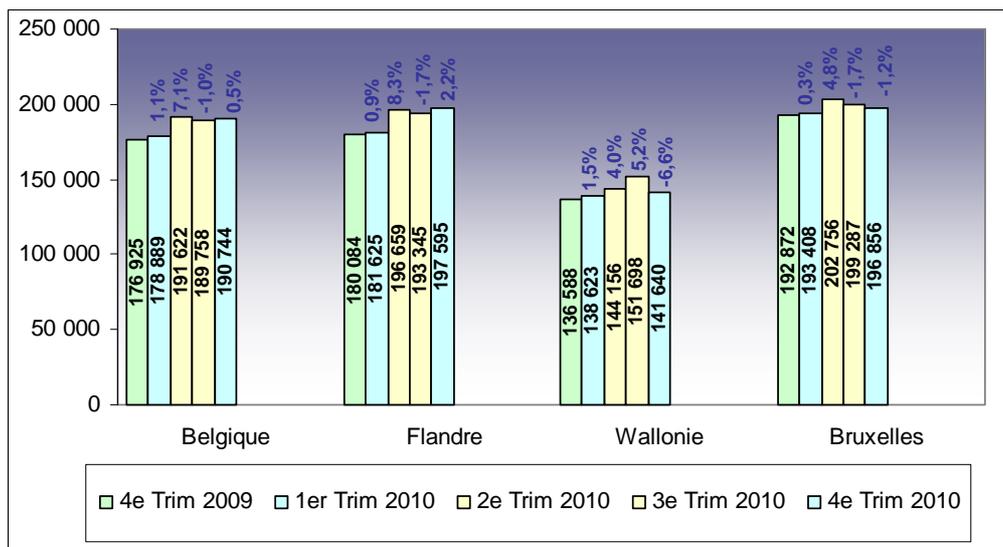
Globalement, le prix moyen d'une maison a sensiblement progressé en 2010. Il s'agit sans doute à la fois d'une augmentation des prix et à la fois d'une reprise (timide) des ventes de biens de plus grande importance.



Les prix moyens, entre le deuxième trimestre et la fin de cette année, restent stables : +2,4% pour l'ensemble du pays, +3,3% en Flandre et +1,1% en Wallonie. Bruxelles dénote avec une diminution des prix de 7,1% car la région avait connu la plus forte augmentation entre le 1er et le 2e trimestre. Elle connaît donc un effet de régularisation.

## Appartements

En 2010, seule la Flandre enregistre une progression significative des prix moyens de ses appartements avec +8,8% entre le 1er trimestre et le 4e trimestre, alors que les prix moyens en Wallonie et à Bruxelles progressent de respectivement 2,2% et 1,8%. Dopé par l'évolution en Flandre, le prix moyen d'un appartement en Belgique gagne 6,6% (190.744€).



## Terrains à bâtir

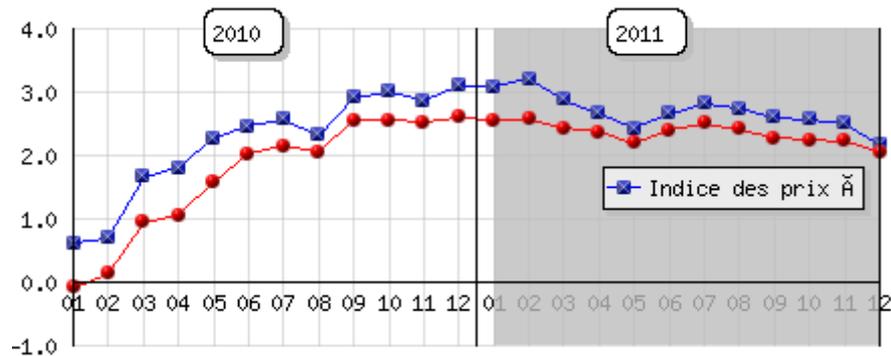
Quant aux terrains à bâtir, la tendance reste toujours orientée à la hausse mais le nombre de transactions a été sensiblement plus mesuré en 2010 qu'en 2009.

Les notaires ont constaté un probable effet de rattrapage lié au grand nombre de transactions de terrains constatées en 2009 eu égard à l'effet « réduction de TVA ». Depuis, la mesure a disparu (toute demande de permis introduite depuis le 1<sup>er</sup> avril 2010 ne pouvait déjà plus en bénéficier) ce qui a eu un impact direct sur le marché.

## L'évolution des prix / inflation

Il est important, pour comprendre l'évolution des prix sur l'année écoulée mais aussi pour prévoir celle de l'année à venir, de mettre en perspective cette évolution avec l'inflation constatée ou prévue (en rouge dans la tableau ci-dessous).

### Evolution mensuelle de l'inflation



taux de croissance à un an d'intervalle en %, les valeurs dans la zone grise sont des prévisions

Les prévisions d'inflation à partir du mois de janvier 2011 ont été établies par le Bureau fédéral du Plan. Elles sont basées sur des observations jusqu'au mois de décembre 2010, réalisées par le [SPF Economie](#). Sur base de ces prévisions mensuelles, le taux d'inflation annuel devrait s'élever à **2,7% en 2011, contre 2,19% en 2010 et -0,05% en 2009**. L'augmentation de "l'indice santé", qui sert entre autre au calcul de l'indexation des salaires, allocations sociales et loyers, serait de 2,4% en 2011, contre 1,67% en 2010 et 0,59% en 2009.

# Evolution du marché immobilier en 2010

## Tendance générale

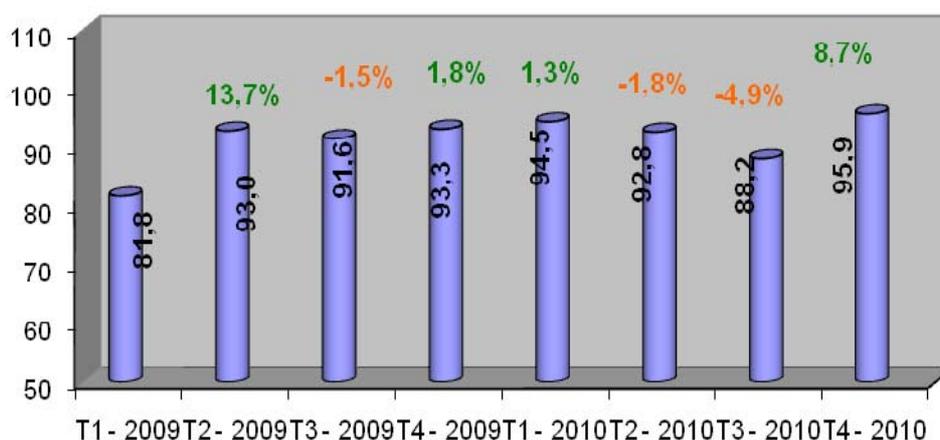
### au niveau de l'arrondissement de Charleroi

#### TOUR D'HORIZON DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE pour la province du Hainaut

*L'activité immobilière pour toute la province a légèrement augmenté en 2010 de 3,3% par rapport à 2009 d'après les chiffres du dernier Baromètre des Notaires de la Fédération du notariat.*

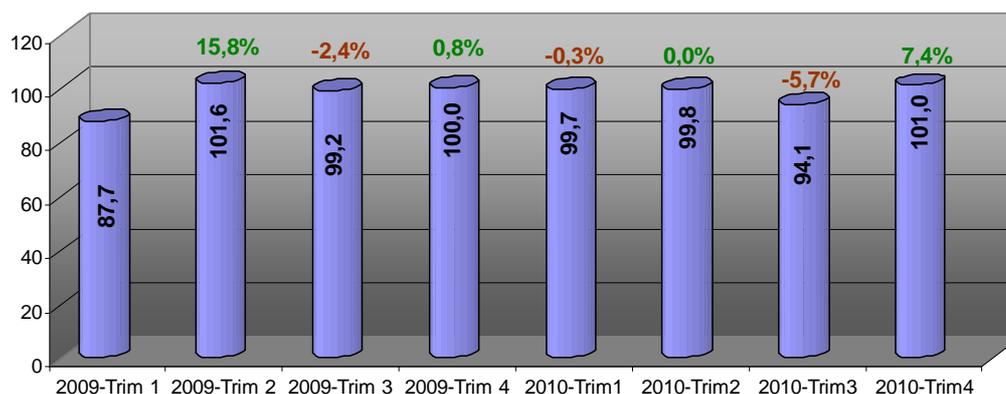
Le graphique présente l'indice de l'activité immobilière pour les années 2009 et 2010 pour la province. La période d'observation de l'indice a débuté au 3ème trimestre 2007. Elle correspond à l'indice 100. Celui-ci reflète l'évolution de l'activité immobilière de la province. En effet, il exprime le nombre de dossiers immobiliers traités par l'ensemble des notaires. L'indice est représentatif des transactions immobilières. Celles-ci sont mesurées à la signature du compromis.

#### Evolution de l'indice d'activité immobilière en 2009-2010 sur le Hainaut



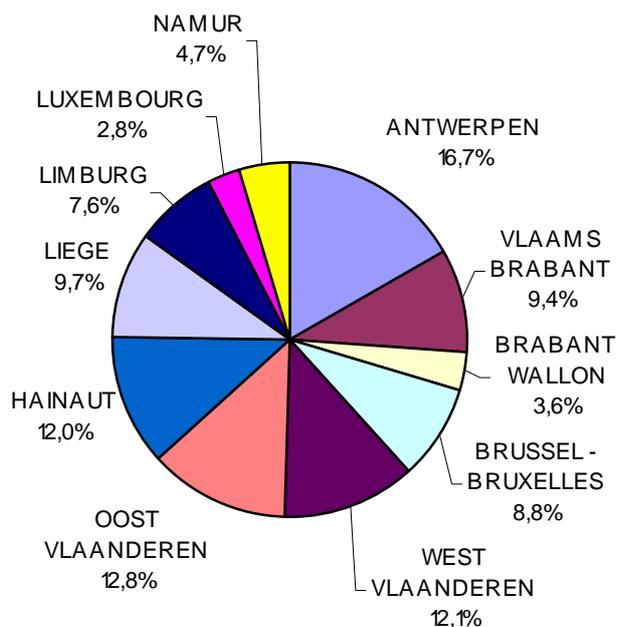
A titre de comparaison, l'évolution pour la Belgique.

#### Indice d'activité immobilière en 2009 et 2010 - Belgique



## La répartition géographique des transactions en 2010

Si l'on prend la répartition géographique des transactions en 2010. On constate que la province du Hainaut a réalisé 12% des transactions en Belgique. Cela s'explique aussi par la démographie plus intense dans la province qu'au Brabant wallon par exemple. Quoiqu'il en soit, le Hainaut occupe la première place du classement des provinces wallonnes, suivie par la province de Liège 9,7%.



## QUELQUES COMMUNES DANS LE DÉTAIL:

### 1/ Châtelet (Châtelet, Châtelineau, Bouffioulx)

#### 1) Maisons jointives (2 ou 3 façades).

Méthode affinée : base : entre 60.000 € et 165.000 € (étant 149 points de comparaison)

⇒ moyenne 106.000€

Moyenne légèrement inférieure chez certains confrères du canton, **on peut donc conclure à 105.000€ de moyenne.**

! Les remarques des années précédentes restent valables, à savoir que les prix sont sensiblement plus élevés pour les communes de Châtelet et Châtelineau que Bouffioulx et qu'il existe également de fortes disparités par quartier et rues (ex : rue de la Justice à Châtelet).

#### 2) Villas

**Base: peu de points de comparaison**

Méthode affinée : base : entre 125.000 € et 300.000 € (seulement 3 points de comparaison)

⇒ moyenne 223.000€

Pour les 3 études du canton qui ont participé, la majorité des transactions pour ce type de biens se situe plutôt **aux alentours des 200.000,00 euros pour une villa de confort standard.**

Légère hausse pour ce type de bien qui avait subi précédemment un tassement.

#### 3) Terrains

**Base :** 6 points de comparaison (tous représentatifs) ⇒ moyenne : 77,00 €/ m<sup>2</sup>

**Confirmé par les confrères de la commune (entre 70,00€ et 75,00€) pour des parcelles idéalement situées au profil relativement plat.**

Rem: pour les parcelles de + de 10 ares, il faut appliquer une décote pour le surplus

#### 4) Appartements 2 chambres

**Base :** 10 points de comparaison, tous significatifs

⇒ moyenne 93.000 €

Moyenne supérieure pour les confrères de la Commune (aux alentours de 100.000€)

Légère hausse par rapport à 2009

Tjrs tenir compte du montant des charges de la copropriété reste un facteur qui influence le prix, parfois de manière importante.

Très prisés par une clientèle plus âgées / vieillissement de la population augmente la demande et offre pas tjrs au rendez-vous (très bonne cote pour les appartements de standing ou moyenne gamme)

5/ Garage: le prix moyen d'un garage individuel fermé (avec porte) se situe dans une fourchette aux alentours 6.000€ en bon état / idem 2009 / prix qui reste stable.

## **2/ AISEAU-PRESLES** (Pont-de-Loup, Presles, Roselies, Aiseau et Aiseau-Presles)

Rem: pas de confrère local

### 1) Maisons jointives (2 ou 3 façades).

Méthode affinée : base : entre 70.000 € et 175.000 € (étant 40 points de comparaison sur 53)

⇒ moyenne 121.500€

! remarque identique à 2009: tenir compte que les prix sont plus élevés pour la commune de Presles et notamment le quartier Belle-Vue qui a tendance à tirer les prix (surtout des villas) vers le haut.

Presles et Aiseau se démarquent par rapport à Pont-de-Loup (incinérateur etc ...).

Ici augmentation moyenne de prix par rapport à 2009 mais sur base du double de points de comparaison...

### 2) Villas

Base : 6 points de comparaison

Méthode affinée: base : entre 165.000 € et 330.000 € (étant 5 points de comparaison)

⇒ moyenne 221.000 €

Remarques idem que pour maisons jointives pour les communes et quartiers.

### 3) Terrains

4 résultats tous retenus ⇒ moyenne : 61,00€... on se situe bien évidemment au-delà dans les faits en cas de mise en vente surtout quartier belle-vue.

### 4) Appartements 2 chambres

Aucun point de comparaison trouvé

### **3/ FARCIENNES**

1) Maison jointives (2 ou 3 façades).

59 points de comparaison retenus (sur une base de 61) ⇒ moyenne: 107.000 €

Ici aussi hausse par rapport à 2009 mais double de points de comparaison (entre 60.000€ et 165.000€).

2) Villas

1 seul point de comparaison ! pas représentatif .... 310.000,00€;-)

3) Terrains

2 points de comparaison trouvés, tous significatifs / moyenne de 70,00€/m<sup>2</sup>

4) Appartements 2 chambres

1 seul point de comparaison trouvé ... 149.000€

### **4/ FLEURUS** (Fleurus, Heppignies, Lambusart, Wangenies, Saint-Amand, Brye, Wagnelée, Wanfercée-Baulet)

Point vue des Notaires

Terrain à bâtir	Maison jointive	Villas	Appart 2 chambres	Appart. Neuf 2 chambres
85 EUR/m <sup>2</sup>	130.000 EUR	200.000 EUR	135.000 EUR	155.000 EUR

Prix obtenus sur base de la moyenne corrigée des points de comparaison

Terrain à bâtir	Maison jointive	Villas	Appart 2 chambres	Appart. Neuf 2 chambres
66 EUR/m <sup>2</sup>	123.000 EUR	205.000 EUR	/	/

Moyenne

Terrain à bâtir	Maison jointive	Villas	Appart 2 chambres	Appart. Neuf 2 chambres
76 EUR/m <sup>2</sup>	126.500 EUR	202.500 EUR	135.000 EUR	155.000 EUR

**5/ LES BONS VILLERS** (Frasnes-lez-Gosselies, Rêves, Villers-Perwin, Wayaux, Les Bons Villers et Mellet)

Point vue des Notaires

Terrain à bâtir	Maison jointive	Villas	Appart chambres 2	Appart. Neuf 2 chambres
105 EUR/m2	150.000 EUR	275.000 EUR	145.000 EUR	180.000 EUR

Prix obtenus sur base de la moyenne corrigée des points de comparaison

Terrain à bâtir	Maison jointive	Villas	Appart chambres 2	Appart. Neuf 2 chambres
92 EUR/m2	150.000 EUR	195.000 EUR	/	/

Moyenne

Terrain à bâtir	Maison jointive	Villas	Appart chambres 2	Appart. Neuf 2 chambres
99 EUR/m2	150.000 EUR	235.000 EUR	145.000 EUR	180.000 EUR

**6/ PONT A CELLES** (Buzet, Obaix, Pont à Celles, Thiméon, Viesville, Liberchies, Luttre.

Point vue des Notaires

Terrain à bâtir	Maison jointive	Villas	Appart chambres 2	Appart. Neuf 2 chambres
110 EUR/m2	150.000 EUR	250.000 EUR	130.000 EUR	180.000 EUR

Prix obtenus sur base de la moyenne corrigée des points de comparaison

Terrain à bâtir	Maison jointive	Villas	Appart chambres 2	Appart. Neuf 2 chambres
75 EUR/m2	125.000 EUR	206.000 EUR	/	/

Moyenne

Terrain à bâtir	Maison jointive	Villas	Appart chambres 2	Appart. Neuf 2 chambres
93 EUR/m2	212.500 EUR	228.000 EUR	130.000 EUR	180.000 EUR

## **7/ CHARLEROI/ section de MARCHIENNE-AU-PONT, MONCEAU-SUR-SAMBRE & GOUTROUX**

Il faut considérer qu'il y a deux marchés distincts à Marchienne-au-Pont, que l'on pourrait résumer par une ligne formée par la Sambre, au-delà de laquelle (vers Montigny-le-Tilleul) le marché est différent.

### Maison jointives (2 ou 3 façades)

- *Valeurs de biens au sud de cette ligne (vers Montigny-le-Tilleul).*

5 points de comparaison significatifs de 119.000 à 165.000, soit une moyenne de 135.000 euros (exception pour route nationale vers Beaumont, ventes inférieures ou égales à 100.000 euros.

- *Valeurs au nord de cette ligne (touchant Charleroi), notamment Marchienne-Docherie.*

13 points de comparaison entre 70.000 euros et 125.000 euros, les points extrêmes étant éliminés, soit une moyenne de 97.000 euros.

En ce qui concerne Monceau-sur-Sambre, les biens situés dans le bas de Monceau, qui touchent directement à Marchienne (Etat) présentent le même ordre de prix.

Monceau-sur-Sambre "centre" bénéficie d'un marché plus favorable.

Ex: Maison jointives (2 ou 3 façades) 9 points de comparaison pour une moyenne de 117.000 euros.

Les confrères locaux jugent le marché stable par rapport à 2009.

On atteint les mêmes prix que l'an dernier, peut-être un peu plus difficilement.

Le marché de Goutroux, est le meilleur, eu égard à un habitat moins concentré, plus aéré et sa proximité des grands axes routiers.

On trouve beaucoup plus de bâtiments "4 façades" (moyenne d'environ 180.000€) et les maisons jointives présentent également des valeurs supérieures à ses deux communes voisines.

Celui de Monceau est un peu moins porteur s'agissant d'un habitat plus concentré, avec des bâtiments souvent plus modestes.

Marchienne-Etat (route de Mons et environs) et le bas Monceau sont des quartiers où les immeubles sont forts difficiles à négocier même pour des prix bas (population avec un fort taux de chômage et habitat souvent très délabré)

L'autre partie de Marchienne bénéficie de la proximité avec Montigny-le-Tilleul (avec des immeubles plus faciles à négocier et à un meilleur prix).

**8/ FONTAINE-L'ÉVÊQUE** (Fontaine-l'Évêque regroupe les anciennes communes de 6140 Fontaine-l'Évêque, 6141 Forchies-la-Marche et 6142 Leernes).

### **Terrains à bâtir**

9 points de comparaison retenus, dont malgré tout certains de 15, 16 et 17ares, donnant une valeur moyenne d'environ 75€/m<sup>2</sup>. Difficile de savoir si tout est en zone à bâtir.

Si on ne prend que les terrains de moins de 10 ares, la moyenne passe à 82€/m<sup>2</sup>, ce qui, selon les confrères locaux semble plus correspondre à la moyenne réelle d'un terrain à bâtir « normal » (terrain plat ne nécessitant pas de travaux d'excavation (talus) ou de remblaiement (fossé).

Conclusion : prix entre **80 et 85 €/m<sup>2</sup>**.

### **Maisons 2 ou 3 façades**

46 points de comparaison donnant une moyenne de 100.467 €

Après suppression des prix le plus bas et le plus élevé, il reste 44 points de comparaison, donnant une moyenne de 98.579 €

Il existe quelques points de comparaison concernant des maisons en centre ville présentant des prix assez faibles qui tirent la moyenne vers le bas. Il s'agit de maisons peu ou non entretenues et de très faible qualité.

Conclusion : La moyenne peut être arrondie à **100.000 €**

Il est à noter que les maisons de ce type situées à Leernes donnent une moyenne supérieure: environ 123.500 €

### **Maisons 4 façades**

#### **a) maison 4 façades + villas**

24 points de comparaison donnant une moyenne de 204.333 €

Après suppression des prix le plus bas et le plus élevé, il reste 22 points de comparaison, donnant une moyenne de 202.682 €

Conclusion : La moyenne peut être arrondie à **202.500 €**

Pas de distinction à faire avec Leernes pour ce type de biens.

#### **b) villas uniquement**

13 points de comparaison donnant une moyenne de 232.528 €

Après suppression des prix le plus bas et le plus élevé, il reste 11 points de comparaison, donnant une moyenne de 231.636 €

Conclusion : La moyenne peut être arrondie à **230.000 €**

Idem pas de distinction à faire avec Leernes.

## Appartements

7 points de comparaison donnant une moyenne de 113.303 €

Après suppression des prix le plus bas et le plus élevé, il reste 5 points de comparaison, donnant une moyenne de 106.400 €

(A noter que 4 appartements ont été vendus par un vendeur qui vend des appartements neufs qu'il fait construire, à l'état « brut » non équipés).

Conclusion : On peut estimer la moyenne d'un appartement deux chambres, équipé, à environ 115.000 €- 120.000 €

**9/ MONTIGNY-LE-TILLEUL** (Montigny-le-Tilleul regroupe les anciennes communes de 6110 Montigny-le-Tilleul et 6111 Landelies).

**Terrains à bâtir**

5 points de comparaison significatifs (sur 6) relatifs a des terrains d'une superficie entre 6 ares & 13 ares donnant une **valeur moyenne de 94€/m<sup>2</sup>**.

**Maisons 2 ou 3 façades**

22 points de comparaison donnant une moyenne de 134.750 €

Après suppression des prix le plus bas et le plus élevé, il reste 20 points de comparaison, donnant une moyenne de 134.775 €

Conclusion : La moyenne peut être arrondie à **135.000 €**

**Maisons 4 façades**

a) maison 4 façades + villas

37 points de comparaison donnant une moyenne de 213.090 €

Après suppression des prix le plus bas et le plus élevé, il reste 35 points de comparaison, donnant une moyenne de 212.271 €

Conclusion : La moyenne peut être arrondie à **212.500 €**

b) villas uniquement

27 points de comparaison donnant une moyenne de 235.577 €

Après suppression des prix le plus bas et le plus élevé et d'un autre encodé deux fois, il reste 24 points de comparaison, donnant une moyenne de 231.458 €

Conclusion : La moyenne peut être arrondie à **231.500 €**

**Appartements**

La faible quantité d'appartements vendus sur 2009 & 2010 ne permet pas de faire une moyenne claire sur une année et d'en tirer des conclusions de hausse ou baisse du marché.

Conclusion : prix moyen en 2010 est de **146.000 €**

## **10/ GERPINNES**

### **Terrains à bâtir de +/- 10 ares:**

Moyenne sur 3 points de comparaison : **98€/m<sup>2</sup>**

### **Appartements 2 chambres:**

Moyenne sur 6 points de comparaison (1 retiré non significatif): **177.000€**

**Appartement NEUF 2 chambres:** 1 seul point de comparaison **225.000€** mais qui semble significatif.

**Villa 4 façades** : moyenne sur 25 points de comparaison (2 retirés le + bas et le +haut) : **200.000€** avec des disparités importantes selon les communes (Loverval) ou certains quartiers (certaines rue de Gerpennes sont plus chères).

**Maison 2 à 3 façades** : moyenne sur 12 points de comparaison (3 retirés les+ bas et le +haut): **155.000€**idem différences importantes entre certains quartiers.

## **11/ HAM SUR HEURE-NALINNES**

### **Terrains à bâtir de +/- 10 ares:**

Moyenne sur 3 points de comparaison (1 retiré non significatif) : **90€/m<sup>2</sup>**

**Appartements 2 chambres** : moyenne sur 4 points de comparaison : **125.000€**

**Appartement NEUF 2 chambres** : aucun point de comparaison trouvé !

**Villa 4 façades** : moyenne sur 33 points de comparaison (3 retirés les plus bas et le plus haut) : **210.000€**avec des différences importantes entre certains quartiers.

**Maisons 2 à 3 façades** : moyenne sur 23 points de comparaison (6 retirés les plus bas et le plus haut) **145.000€**avec des différences importantes entre certains quartiers.

Impression confrères locaux: un peu de stagnation au niveau des prix, durée plus longue pour trouver acquéreur, plus de bien immobiliers sur le marché de la vente, pas de chute de prix même en vente publique résultats corrects.

Terrains à bâtir toujours recherchés.

## **12/ BINCHE**

Point vue des confrères locaux

- terrain à bâtir : 75,00€/m<sup>2</sup>

- maison jointive: 95.000€

- villas: 200.000€

- Appartement neufs 2 chambres: 145.000€

Le marché est redevenu stable.

Le nombre de transactions a augmenté de l'ordre de 10%.

Les prix n'ont pas réellement augmenté par rapport à 2009.

Les ventes se font plus par période – nombreuses transactions en fin d'année par exemple.

La faiblesse des taux d'intérêts a permis, comme partout de dynamiser le marché immobilier.

## **13/ ERQUELINNES** (Bersillies-l'Abbaye, Erquelinnes, Grand-Reng, Hantes-Wihéries, Montignies-Saint-Christophe, Solre-sur-Sambre)

1) Maisons jointives (2 ou 3 façades).

Base : 29 points de comparaison ⇒ moyenne : 2 façades 88.000€

3 façades 104.500€

Moyenne 2F et 3F confondues : 94.900€

Légère hausse par rapport à 2009 (moyenne de 91.000€)

2) Maisons 4 façades :

Base : 19 points de comparaison ⇒ moyenne : 140.000€

Remarque: l'entité d'Erquelinnes comporte une localité urbaine et d'autres localités rurales d'un habitat très différent (fermettes à des prix plus élevés) qui imposent la prudence quant aux moyennes ci-avant.

3) Terrains

Base: 8 points de comparaison mais peu représentatifs ⇒ moyenne : 31 €/ m<sup>2</sup>

Avec un maximum de 68€/M<sup>2</sup>

Moyenne en 2009 : 40€(qui semblait également un peu faible) avec maximum de 53€/M<sup>2</sup>

**14/ ESTINNES** (Croix-lez-Rouveroy, Estinne, Estinnes-au-Mont, Estinnes-au-Val, Fauroeux, Haulchin, Peissant, Rouveroy, Vellereille-les-Brayeux, Vellereille-le-Sec)

1) Maisons jointives (2 ou 3 façades).

Base: 12 points de comparaison  $\Rightarrow$  moyenne : 2F : 120.000€/ 3F : 160.000€

2) Maisons 4 façades :

11 points de comparaison retenus  $\Rightarrow$  moyenne : 201.900€

3) Terrains

Base : 9 points de comparaison

Moyenne: 72€/M2 (avec un maximum de 93,75€/M2)

Contre 80€/M2 en 2009

Et 77€ en 2008

**15/ MERBES LE CHÂTEAU** (Fontaine-Valmont, La Bussière, Merbes-le-Château, Merbes-Sainte-Marie)

1) Maisons jointives (2 ou 3 façades).

Base : seulement 4 points de comparaison  $\Rightarrow$  moyenne : 102.500 €(maximum 125.000)

2) Maisons 4 façades :

Base : 13 points de comparaison  $\Rightarrow$  moyenne : 206.000 €(max 365.000)

3) Terrains

Base : 4 points de comparaison, tous significatifs  $\Rightarrow$  moyenne : 56€/m<sup>2</sup> avec maximum de 65€

#### **Commentaires des notaires locaux pour Erquelinnes, Estinnes et Merbes Le Château:**

Globalement les terrains ne progressent plus depuis 2008.

Pour les maisons 4 façades, le résultat est contrasté... les chiffres montre une forte progression sur Estinnes et Merbes-le-Château mais une certaine régression sur Erquelinnes.

Pour les maisons jointives : progression régulière sur Erquelinnes et augmentation sensible voire importante sur Estinnes et Merbes-le-Château.

Le marché d'Erquelinnes semble relativement stable

Estinnes et Merbes-le-Château marquent globalement une progression importante au niveau des chiffres, ce qui ne correspond pas au sentiment des notaires locaux (peu de points de comparaison... prudence donc)

Enfin, l'impression par rapport au marché d'Estinnes est qu'il se rapproche assez bien de celui de Binche.

## **16 BEAUMONT**

### Maisons 4 façades:

8 points de comparaison avec une moyenne de 188.625€

Méthode affinée étant 5 points de comparaison: 192.800 €

**Les confrères de la région confirment une hausse par rapport à 2009 mais obtiennent dans les faits des chiffres légèrement inférieurs.**

La **moyenne** serait plus proche de **175.000€** pour une maison 4 façades standard.

### Maisons jointives:

11 points de comparaisons moyenne 118.800€

On remarque un écart entre Beaumont où les maisons jointives sont généralement des 2 façades avec un prix inférieur à 100.000 € et les maisons jointives d'autres localités à 3 façades dont les prix sont supérieurs à 100.000 euros.

**Les confrères confirment un prix moyen de 100.000€ avec des prix plus soutenus sur la localité de Strée.**

### Terrains à bâtir:

Peu de points de comparaison significatifs.

Les confrères confirment une légère hausse du prix des terrains à bâtir.

Ceux-ci se négocient dans les 60€/m<sup>2</sup> à Beaumont et Thirimont, 65€ à Strée et 50 € dans les autres localités.

## **17 SIVRY-RANCE**

### Maisons 4 façades:

16 points de comparaison avec une moyenne de 146.500 € (la moitié des points de comparaisons concernent soit des chalets et bungalow, soit des fermes avec terrains).

Les confrères de la région confirment une légère hausse par rapport à 2009.

La moyenne pour une maison 4 façades standard s'établit à 150.000 €

### Maisons jointives:

Moyenne de 120.000€, ce qui correspond au prix moyen des maisons 3 façades biens situées dans les localités de la commune de Sivry-Rance.

Pas de points de comparaison pour des 2 façades.

### Terrains à bâtir:

Rem: parcelle moyenne dans la région est de 12 à 15 ares.

Méthode affinée : 6 points de comparaison moyenne 48€/m<sup>2</sup>.

Les confrères confirment une légère hausse du prix des terrains à bâtir.

Ceux-ci se négocient dans les 45€/m<sup>2</sup> dans les localités de Sivry et Rance.

## **18 FROIDCHAPELLE**

### Maisons 4 façades:

15 points de comparaison moyenne 140.800€.. Si l'on supprime les chalets et bungalow des parcs résidentiels et les ventes de fermes, il reste 6 points de comparaison de 89.000 € à 230.000 € pour une moyenne de 142.500 €

**Les confrères de la région confirment un prix moyen de 150.000 € pour une maison 4 façades standard.**

### Maisons jointives:

Méthode affinée 7 points de comparaison allant de 85.000 € à 165.000€, moyenne 117.000€

**Les confrères de la région estiment que cette moyenne est légèrement supérieure à la réalité et estiment la valeur moyenne d'une maison jointive dans la commune de Froidchapelle à +/- 110.000 €**

### Terrains à bâtir:

Aucun point de comparaisons relevant.

Les confrères estiment le prix moyen du terrain à bâtir à +/- 50 €/m<sup>2</sup>.

**Les prix restent stables mais la demande est faible et l'offre importante.**

### Appartements

Pas ou peu d'appartements dans nos régions.

## **19 MORLANWEZ** (Morlanwez, Morlanwez-Mariemont, Carnières, Monte-Sainte-Aldegonde).

### 1) Maisons mitoyennes

Sur 32 maisons vendues, on obtient une **moyenne de vente de 100.800€**

Produit très classique dans l'entité, pour lequel la demande reste toujours bien soutenue. Aucune baisse de prix ne semble devoir être constatée pour ce type d'immeuble.

### 2) Villas

Sur la base d'un maigre résultat de 6 villas vendues, on obtient une moyenne de vente de **198.300 €**

La villa "4 façades" reste toujours un produit très recherché, mais les candidats acquéreurs sont manifestement moins disposés que par le passé à offrir des prix excessifs.

Le seuil psychologique de 300.000 € paraît extrêmement difficile à dépasser et certaines villas restent en vente durant de très nombreux mois !

### 3) Terrains à bâtir

9 points de comparaison dont 2 terrains de 15 ares qui se sont négociés à 110.000 € et plus (soit presque 75,00€ du m<sup>2</sup>).

La demande reste forte avec des amateurs disposés à mettre le prix pour obtenir ce qui est une denrée devenue bien rare dans l'entité.

### 4) Appartements 2 chambres neufs

On ne recense que 4 appartements vendus (avec un minimum de 166.500 € et un maximum de 190.000 €), ce qui donne une moyenne de vente de **174.500 €**, parfaitement représentative de l'évolution du marché, plutôt favorable pour ce type de bien dans une commune où le manque d'appartements est régulièrement pointé du doigt par la clientèle.

### 5) Appartements 2 chambres anciens

Seules 2 ventes sont répertoriées, à 120.000 € et 125.000 € ce qui correspond bien à la tendance générale pour des appartements qui sont à rafraîchir, avec un équipement d'origine plutôt vieillot. S'ils sont situés au centre de l'entité, ils trouveront néanmoins très rapidement amateur.

## **20/ CHARLEROI Commune de MARCINELLE**

La commune de Marcinelle présente de grandes disparités avec des quartiers qualifiés de « chics » et d'autres très précaires.

Les différences de prix sont donc nombreuses au sein même de la Commune.

### 1. Maison jointive (2 ou 3 façades).

96 points de comparaison pour une moyenne de 110.000 €

Si on affine la recherche sur des maisons 2/3 façades avec jardin et garage (29 résultats), on obtient une **moyenne de 130.000€**

Cette moyenne statistique coïncide avec les chiffres des confrères locaux.

### 2. Villas

La recherche a donné 7 résultats se concentrant essentiellement sur un quartier de Marcinelle, limitrophe avec la Commune de Ham-sur-Heure-Nalinnes.

Les prix varient entre 115.000 € et 270.000 € pour une moyenne de 190.000€

Attention que généralement plus proche des 200.000€ dans les faits (certains points de comparaison ayant contribué à diminuer la moyenne statistique)

### 3. Terrains à bâtir.

10 points de comparaison avec une valeur entre 73 €/m<sup>2</sup> et 143 €/m<sup>2</sup>.

On constate donc que les minimas sont relativement élevés, de même que la moyenne

de 101 €/m<sup>2</sup>.

### 4. Appartements 2 chambres.

Différence significative entre les bâtiments neufs et plus anciens.

**Les appartements neufs ou très récents se négocient à +/- 170.000 €, alors que le prix moyen pour un appartement 2 chambres plus ancien est de 100.000€**

## **21/ CHARLEROI Commune de MONT-SUR-MARCHIENNE.**

### 1. Maison jointive (2 ou 3 façades).

42 points de comparaison pour une moyenne de 115.000€

Là aussi, si on affine la recherche sur des maisons 2/3 façades avec jardin et garage (22 résultats), on trouve une moyenne légèrement supérieure de 132.000€

### 2. Villas

6 points de comparaison avec des prix variant entre 155.000 € et 280.000 €

Moyenne = 225.000 €

### 3. Terrains à bâtir.

3 points de comparaison seulement mais encore des minimas élevés (valeur entre 63 €/m<sup>2</sup> et 121 €/m<sup>2</sup>) soit une moyenne de 92 €/m<sup>2</sup>.

### 4. Appartements 2 chambres.

Prix variant entre 70.000 € et 180.000 €

Moyenne = 135.000 €

## EN CONCLUSION...

De ces différentes statistiques, et d'autres non cités dans le présent rapport (*nombre d'actes - montant des droits d'enregistrement perçus par l'état en 2010*), nous pouvons sans conteste affirmer que **le prix moyen des maisons d'habitation en 2010 est en légère augmentation par rapport à 2009** (*la tendance à la hausse amorcée au second semestre 2009 s'est poursuivie en 2010*) et ce malgré un troisième trimestre en baisse (classique les mois d'été)

Il faut toutefois relativiser par rapport aux augmentations annuelles consécutives connues précédemment jusqu'en 2007.

En effet, il s'agit ici d'un pourcentage relativement limité (de l'ordre de 2 à 4% selon le type de biens).

Ainsi, pour ce qui est **des biens de type "villas"**, la "4 façades standard" avoisine maintenant les 200.000 euros de moyenne dans plusieurs communes de notre arrondissement, voire plus dans certaines communes tel que Montignies-le-Tilleul, Gerpinnes ou encore Fontaine l'Evêque.

Ces types de biens restent prisés par une certaine clientèle, aux revenus légèrement supérieurs à la moyenne, clientèle toujours bien présente dans notre arrondissement malgré ce que d'aucun tentent parfois de faire croire....

Pas d'envolée des prix toutefois le marché ayant été correctement assaini ces dernières années (pour rappel le segment des villas était un de ceux dont la "décote" avait été la plus sévère lors de la crise financière).

Seuls les biens d'exception ou manifestement surévalués rencontrent encore des difficultés quant à leur mise en vente avec des délais parfois extrêmement longs.

Pour le surplus, on peut conclure à une bonne adéquation de l'offre et de la demande dans ce type de biens mais attention aux obligations liées au PEB (cf. infra) car c'est sans doute ce type de bien qui sera le plus vulnérable à cet égard (le manque d'isolation étant beaucoup plus marqué pour les immeubles non attenants).

**En ce qui concerne les terrains à bâtir**, ceux-ci connaissent une relative stagnation de prix car même si beaucoup d'entre nous aspirent toujours à faire construire la villa "de leur rêve", les contraintes urbanistiques et administratives sont telles que tant les lotisseurs potentiels que les candidats bâtisseurs eux-mêmes se découragent de plus en plus face aux multiples prescriptions et délais anormalement longs d'octroi de permis.

Il n'en reste pas moins que le manque de terrains disponible (*compte tenu de la politique restrictive des plusieurs communes en matière de nouvelle autorisation de lotir*) continuera de maintenir les prix à un niveau relativement élevé, surtout dans les communes prisées de la périphérie, lesquelles offrent l'avantage de se sentir déjà à la campagne tout en étant proche de la ville et de ses moyens de communication (proximité ring 3 notamment).

A cet égard, on épinglera les communes de Montigny-le-Tilleul, Gerpinnes, Ham-sur-Heure, Nalines où le prix du terrain reste élevé et peut se négocier aux alentours de 100€/m<sup>2</sup>.

Attention toutefois que la disparition, en cours d'année, de l'avantage de la TVA réduite sur la première tranche de 50.000€a réduit quelque peu le nombre de transactions quant aux terrains à bâtir

sur le second semestre; cette mesure n'étant visiblement pas prête d'être reconduite par le prochain gouvernement, il est fort à parier que ce facteur aura également une influence à l'avenir.

Les appartements aussi ont connu une légère augmentation et on peut raisonnablement penser que ce sera encore le cas dans les années à venir vu le peu d'entretien qu'ils nécessitent, les facilités qu'ils offrent à une population vieillissante croissante, et le fait que de nombreuses copropriétés se soient aujourd'hui mises en conformité suite des diverses législations intervenues dans le secteur (ascenseurs et autres).

Le montant des charges périodique (fonds de roulement et fonds de réserve), parfois très élevé en cas de rénovation importante à intervenir, étant souvent un critère déterminant dans le choix des acquéreurs.

A cet égard, la nouvelle loi sur la copropriété (cf infra) prévoit également une plus grande transparence des informations qui seront données à l'acquéreur et ce dès le compromis, ce qui ne fera que renforcer l'attrait pour ce type de bien.

Même remarque que pour les terrains en ce qui concerne la suppression de la mesure TVA qui avait effectivement également "boosté" le marché des appartements neufs fin 2009 et dans le courant du premier semestre 2010.

Les maisons jointives de 2 ou 3 façades continuent de se négocier correctement et affichent des valeurs parfois très différentes selon les communes (voir exemples chiffrés ci-avant).

La moyenne de 100.000 euros n'est pas atteinte partout mais le volume des transactions reste quant à lui très élevé pour ce type de biens (plus facilement accessible aux ménages modestes).

Il s'agit clairement du secteur pour lequel vente(s) et revente(s) se multiplient; les acquéreurs souhaitant après quelques années de remboursement de leur crédit acquérir plus grand et bénéficier par la même occasion de la plus-value liée à l'évolution du marché immobilier (même si cette dernière s'est considérablement réduite depuis 2007).

Quant aux différents facteurs (démographiques, économiques, politiques et autres) qui ont contribué à maintenir cette relative bonne forme du marché immobilier en 2010 dans notre région, et plus généralement dans toutes les provinces wallonnes, ils sont plus amplement détaillés dans le rapport présenté aujourd'hui par nos confrères Montois, rapport auquel nous vous renvoyons pour le surplus.

## **EPINGLONS ENCORE QUELQUES POINTS:**

Le volume des transactions semble quant à lui avoir augmenté dans une proportion plus importante que les prix eux-mêmes (de l'ordre de 5 à 10%)... *Il convient toutefois de nuancer car le nombre d'actes plus élevé n'est pas nécessairement le reflet d'une augmentation du nombre de ventes / la faiblesse des taux d'intérêts ayant également engendré une augmentation des actes de refinancement*

- Les taux d'intérêts, historiquement bas en 2010, assortis (*au cours du 1<sup>er</sup> semestre principalement*) de conditions d'octroi sensiblement assouplies (*par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2009*) mais loin des dérives du passé, ont permis de conserver la stabilité réapparue en 2009, voire de contribuer à la légère hausse de prix dont question ci-avant.

- De même les mesures applicables en 2011 (cfr ci-après) et annoncées en cours d'année 2010 ont également eu pour effet que certains vendeurs ont anticipé la mise en vente de leur bien (notamment pour échapper au PEB) tandis que les acheteurs anticipaient également leur acquisition pour continuer de bénéficier d'incitants fiscaux (Tva réduite...) ou éviter le risque annoncé d'une remontée des taux d'intérêts.

Quel va être l'impact de ces mesures? Principalement de l'obligation de disposer d'un certificat de performance énergétique pour toute habitation mise en vente à partir du 1 janvier 2011 (*jusque cette date seule les habitations dont la demande de permis datait d'après 1996 étaient concernées*) ?

Nul ne le sait mais il est fort à parier qu'une certaine "décote" interviendra nécessairement pour les bâtiments plus anciens, véritables "gouffres" énergivores...

Seul un système de primes régionales efficaces permettrait de réduire cet impact négatif... à suivre...

En ce qui concerne la vente publique (nouvelle mouture), de l'avis de certains confrères, le succès est relativement mitigé; la réforme n'ayant pas engendré l'engouement tant attendu (le recours systématique à la vente publique volontaire pour les biens de qualité) ni provoqué une hausse des prix obtenus (les ventes publiques judiciaires continuent de fournir des prix bien inférieurs à la valeur réelle des biens même en tenant compte des frais plus élevés).

## **LA TENDANCE POUR 2011?**

... on peut imaginer sur le fait que les prix continueront sensiblement à augmenter pour les biens correctement entretenus et qui répondent aux normes environnementales applicables et toujours plus contraignantes;

A tout le moins une relative stabilité est elle garantie pour ces mêmes biens.

Les autres pourraient subir une décote comme dit ci-avant, tout dépendra de l'évolution des taux d'intérêts.

A cet égard (en cas de hausse des taux) il convient également de prendre en compte le fait que tous les emprunteurs récents n'ont pas nécessairement contracté à taux fixe et que les nombreux crédits signés à taux variable (*annuel ou quinquennal*) pourraient s'avérer catastrophiques pour leurs signataires déjà au maximum de leur capacité de remboursement au départ... cela pourrait engendrer des reventes rapides avec toutes les conséquences qui en découlent au niveau des prix...

.....



## **ANNEXE**

**LES NOUVEAUTÉS DANS LE CADRE DE LA MISE EN VENTE D'UN  
BIEN EN REGION WALLONE**

## **LA CERTIFICATION DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU BÂTIMENT**

Le marché 2010 a été marqué par l'entrée en vigueur de différentes obligations dans le chef du vendeur et en particulier, la certification de performance énergétique du bâtiment (PEB).

Depuis le mois de juin 2010, les bâtiments les plus récents (1<sup>er</sup> permis d'urbanisme délivré après 1996) étaient obligés de disposer d'un certificat PEB dans le cadre de la vente.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, toutes les maisons unifamiliales doivent, préalablement au compromis de vente, avoir fait l'objet d'un certificat de performance énergétique.

L'acquéreur doit en principe disposer de cette information au moment de la signature du compromis.

À défaut, des sanctions ont été édictées par le législateur et l'acquéreur pourra remettre en cause l'acquisition.

Il est donc extrêmement important que cette information soit en possession de l'acquéreur au moment du compromis de vente.

L'obligation de disposer d'un certificat de performance énergétique sera également d'application à partir du mois de juin 2011 pour les appartements.

À compter de cette date, tous les biens d'habitation devront donc disposer d'un PEB avant la mise en vente du bien.

Le certificat de performance énergétique a pour vocation de répondre à la question de savoir quel est le degré d'isolation du bâtiment et quel sera le niveau de consommation lié au chauffage du bâtiment.

Dans l'état actuel des choses, on remarque que les acquéreurs ne sont pas encore directement intéressés par la question (sauf dans le cadre de déductions et remboursements fiscaux à intervenir ensuite de la demande d'audit ou de PEB).

Il pourrait être opportun, si le but de la loi veut être rencontré, que les publicités liées à la vente du bien mentionnent le niveau de PEB de l'immeuble.

On constate dans d'autres pays, comme par exemple en France, que les publicités immobilières font état du niveau de consommation du bâtiment.

## **LA COPROPRIÉTÉ**

Outre l'entrée en vigueur de l'obligation de disposer d'un PEB en Région Wallonne, une nouvelle disposition fédérale a modifié les articles du Code Civil relatifs à la copropriété.

Les informations liées à la copropriété étaient le plus souvent communiquées à l'acquéreur d'un appartement après le compromis de vente ou même parfois, au moment de la signature de l'acte authentique.

L'obligation légale de disposer de ces informations étant fixée préalablement lors de la signature de l'acte authentique.

La loi a été modifiée et prévoit qu'à présent, c'est au moment de la signature du compromis de vente que l'acquéreur doit pouvoir disposer des informations relatives à la copropriété.

Ces informations comprennent :

- Les copies des dernières assemblées générales ;
- La liste des travaux décidés par la copropriété ;
- L'importance du fond de réserve de la copropriété ;
- Le montant des charges ordinaires.

Le but de cette information est de permettre à l'acquéreur de signer un compromis de vente en connaissance de cause.

Dans le cadre de cette modification législative, d'autres modifications ont été insérées mais qui ne concernent pas directement les obligations du vendeur dans le cadre de la vente d'un immeuble.

### **Obligations et charges en cas de mise en vente**

**On le voit, les obligations mises sur le vendeur sont de plus en plus lourdes; cela influencera tôt ou tard indirectement les prix.**

Les notaires constatent de façon quotidienne que de nombreux vendeurs considèrent encore (à tort) que la mise en vente de leur immeuble ne nécessite aucune démarche particulière or les obligations légales qui pèsent sur le vendeur ne cessent de s'accroître.

D'autre part, les attentes des acquéreurs sont de plus en plus grandes.

On peut noter au niveau des obligations légales mises à charge du vendeur :

- Certificat PEB ;
- Informations copropriété ;
- Certificat de contrôle électrique ;
- Contrôle de la citerne à mazout (si supérieure ou égale à 3.000 litres) ;
- Dossier d'intervention ultérieur (travaux réalisés....) ;
- Primes éventuellement sollicitées dans le cadre des travaux réalisés ;
- Contrat de location, état des lieux, garantie locative, ... (si le bien est loué) ;
- Permis d'urbanisme pour les travaux réalisés ;
- ....

Tant d'obligations que le vendeur devra respecter dans le cadre de la mise en vente de son immeuble.

D'une façon générale, la plupart de ces obligations pèsent sur le vendeur au moment du compromis de vente.

Certaines toutefois ne doivent être remises qu'à la signature de l'acte authentique.

On pourrait suggérer de généraliser la remise de l'ensemble de ces informations au moment de la signature du compromis de vente.

En effet, c'est le compromis de vente qui scelle la vente et même si de nombreuses ventes sont réalisées sous condition suspensive de l'obtention d'un crédit, la réalisation de ces formalités sera, dans tous les cas de figure, nécessaire pour la remise en vente de l'immeuble, dans le cas où l'acquéreur initial n'obtiendrait pas son crédit.

Actuellement, on constate que la réalité est tout autre et de nombreux vendeurs mettent leur immeuble en vente, parfois avec l'assistance de professionnels peu scrupuleux, sans même avoir réalisé la moitié de ces démarches.

C'est lorsqu'un acquéreur s'est manifesté et que l'offre a été acceptée que les parties se rendent compte qu'il est alors nécessaire d'établir diverses formalités que l'on doit souvent pratiquer dans l'extrême urgence.

D'une façon générale, les acquéreurs sont les plus attentifs à la réalisation de ces obligations; leurs attentes sont souvent très importantes et en particulier, au niveau administratif et urbanistique de l'immeuble.

Il n'est pas rare qu'après la signature d'un compromis de vente, des problèmes importants surgissent compte tenu de la non-conformité du bâtiment sur le plan administratif ou urbanistique.

Compte tenu de l'absence de prescriptions en matière d'infractions urbanistiques, cette situation entraîne des conséquences impossibles dans le chef de certains propriétaires.

Il arrive en effet que des personnes soient propriétaires d'un immeuble dans lequel elles n'ont effectué aucun travaux et qui, malgré cela, ne soit pas en conformité aux prescrits légaux.

Il suffit qu'ils aient acquis il y a quelques années un immeuble pour lequel une infraction a été commise (placement d'une véranda, construction d'une terrasse ou d'un abri de jardin trop important, zone de construction non respectée....) à une époque où les exigences urbanistiques n'étaient pas celles d'aujourd'hui.

La responsabilité de celui qui a réalisé l'infraction est évidemment engagée mais les décrets en matière d'urbanisme précisent que le propriétaire d'un immeuble en infraction est lui-même responsable de cette infraction.

D'une façon générale, on peut, sans risque, dire que bon nombre des immeubles en Wallonie ne sont pas conformes sur le plan urbanistique.

Il ne s'agit, pour la plupart, que de minimes infractions mais il est extrêmement difficile d'avoir la certitude qu'un immeuble est conforme sur le plan urbanistique.

Les notaires ont déjà eu l'occasion de plaider pour la mise en place d'une prescription des anciennes infractions, de façon à pouvoir donner des garanties plus importantes aux acquéreurs d'un immeuble.

Actuellement, il n'existe aucune solution à cet égard.

Les communes tentent de façon systématique de renvoyer la responsabilité sur les notaires, alors qu'il est évidemment impossible, lors de la réalisation d'un acte authentique, de pouvoir aller sur place et de vérifier la situation de tous les immeubles objets d'une mutation.