

LE BAROMÈTRE

Pour vous aider à rédiger votre petite annonce ou simplement vous donner une idée de prix du marché immobilier à Bruxelles et en Brabant wallon, voici notre baromètre immobilier.

Le baromètre mensuel est établi sur les prix pratiqués dans les petites annonces parues les 10 dernières semaines.



Ce mois-ci,
le baromètre a compilé
6.464 petites annonces.
Parution du 6 mai 2009



PRIX MOYEN AU M²
(en gris = le prix moyen relevé
dans notre dernier baromètre)

	Appartements				Maisons				
	Location €			Vente €		Vente €			
1000 Bruxelles (Centre)	10,32	10,11	↓	2 398,71	2 507,63	↑	1 494,76	1 717,67	↑
1020 Laeken	8,76	8,78	↑	1 990,45	1 912,18	↓	1 774,78	1 728,01	↓
1030 Schaerbeek	7,39	7,65	↑	2 070,92	2 172,46	↑	2 040,85	1 987,61	↓
1040 Etterbeek	9,53	9,47	↓	2 540,55	2 310,61	↓	2 112,69	2 112,02	↓
1050 Ixelles	10,02	9,99	↓	2 552,72	2 722,07	↑	2 057,51	2 349,11	↑
1060 Saint-Gilles	8,30	9,01	↑	2 681,95	2 318,18	↓	1 256,41	1 202,08	↓
1070 Anderlecht	7,59	8,01	↑	1 706,55	1 710,26	↑	1 904,01	2 134,91	↑
1080 Molenbeek-St-Jean	7,88	8,72	↑	1 977,22	1 924,21	↓	1 513,54	1 528,31	↑
1081 Koekelberg	8,01	7,57	↓	2 032,57	1 832,37	↓	1 672,65	1 769,22	↑
1082 Berchem-Ste-Agathe	7,83	8,42	↑	1 761,52	1 787,41	↑	1 576,37	1 607,94	↑
1083 Ganshoren	10,25	8,08	↓	1 801,24	1 697,76	↓	2 277,21	2 189,03	↓
1090 Jette	8,65	8,41	↓	1 890,54	1 857,40	↓	1 970,86	2 187,82	↑
1120 Neder-over-Heembeek	10,04	10,58	↑	2 332,81	2 019,44	↓	1 330,24	1 357,65	↑
1140 Evere	8,55	7,80	↓	2 129,72	2 255,35	↑	1 808,33	1 965,75	↑
1150 Woluwe-St-Pierre	9,78	9,04	↓	2 602,00	2 579,11	↓	2 180,95	2 349,60	↑
1160 Auderghem	10,45	10,20	↓	2 424,54	2 647,23	↑	2 032,37	2 086,30	↑
1170 Watermael-Boitsfort	9,69	11,13	↑	2 547,30	2 477,27	↓	2 657,71	2 779,14	↑
1180 Uccle	10,27	10,13	↓	2 395,63	2 545,05	↑	2 246,78	2 246,67	↓
1190 Forest	12,05	12,31	↑	1 895,91	1 901,47	↑	1 842,76	1 845,23	↑
1200 Woluwe-St-Lambert	9,80	9,73	↓	2 271,19	2 369,16	↑	2 188,76	2 322,66	↑
1210 St-Josse-ten-Noode	8,20	8,95	↑	1 831,50	2 158,61	↑	1366,7	1405,03	↑
1300 Wavre	9,02	9,23	↑	2 434,02	2 455,67	↑	1 693,15	1 703,18	↑
1400 Nivelles	10,57	10,93	↑	2 391,61	2 556,58	↑	2 311,48	2 592,58	↑
1410 Waterloo	10,09	9,52	↓	2 050,07	2 182,15	↑	3 092,31	3 235,16	↑
1420 Braine-l'Alleud	8,80	8,43	↓	2 019,79	2 169,71	↑	1 593,06	1 695,80	↑
1470 Genappe	11,56	12,23	↑	2 433,86	2 603,40	↑	2 122,31	1 961,11	↓
1480 Tubize	15,25	16,06	↑	1 892,61	1 892,73	↑	1 714,69	2 128,12	↑

LE BILLET

L'ACHAT D'UN IMMEUBLE SUR PLAN (1^{ère} partie)

Qui n'a jamais vu une publicité d'un promoteur proposant d'acquérir un immeuble qui n'est pas encore construit sur base de plans ou en « clé sur porte »? Afin de tenter d'éviter les catastrophes qui se produisaient par exemple lorsque le promoteur immobilier faisait faillite alors qu'il avait été payé, ou lorsque des malfaçons se produisaient, le législateur a adopté le 9 juillet 1971, la loi Breyne, du nom de son auteur, le Ministre de la Famille et du Logement Gust Breyne. Selon cette loi, tout profes-

sionnel qui promet la construction d'un immeuble à vendre est responsable des malfaçons, des retards de livraison de l'immeuble ou encore des vices cachés et ce au même titre que l'entrepreneur lui-même. La garantie décennale joue.

La loi prévoit également toute une série de mentions :

Identité du propriétaire du terrain et des constructions éventuellement déjà existantes, le prix (celui-ci peut être revu selon une procédure particulière), la date de délivrance du permis d'ur-

banisme, la date du début des travaux, la durée de ceux-ci et la date de livraison, les dommages et intérêts en cas de retard, le mode de réception des travaux qui doit nécessairement être constaté par un acte écrit signé par les parties, etc.

Elle prévoit également des annexes que le contrat liant l'acquéreur et le promoteur doit contenir :

les plans, le cahier des charges détaillé des travaux, etc.

L'acquéreur peut invoquer la nullité du contrat si ces

mentions ne sont pas reprises ou si les annexes ne sont pas jointes.

Par ailleurs, la loi prévoit que l'acquéreur ne devient propriétaire du bâtiment qu'au fur et à mesure de la réalisation des travaux et surtout qu'il ne doit le payer que par un système de tranches fixé également en fonction de l'évolution des travaux. Ceci diminue sensiblement le risque de l'acquéreur en cas de faillite du promoteur.

La loi Breyne prévoit encore pour protéger le futur propriétaire que le vendeur ou l'entrepreneur doit préala-

blement à la conclusion du contrat verser à la Caisse des Dépôts et Consignation une garantie (cautionnement) évaluée à 5% du prix de l'immeuble.

Si l'entrepreneur ne bénéficie pas d'une agrégation, un organisme bancaire doit se porter caution de ses engagements vis-à-vis de l'acquéreur et notamment du versement des sommes nécessaires à la finition des travaux en cas de défaillance du vendeur.

Les contrats sont ainsi souvent relativement complexes et il arrive que le promoteur tente de se faire

dispenser d'une obligation mise à sa charge.

Eu égard à l'enjeu, il convient dès lors d'être extrêmement prudent et de demander l'avis d'un juriste. Un conseil coûte moins cher qu'un procès.

Me Didier DE DECKER
Cabinet d'avocats
www.portalis.eu