

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
5.944 petites annonces.
Parution du 3 juin 2009



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

	Appartement			Maisons		
	Location €		Vente €		Vente €	
1000 Bruxelles (Centre)	10,11	9,08 ↓	2 507,63	2 593,31 ↑	1 717,67	2 081,38 ↑
1020 Laeken	8,78	8,67 ↓	1 912,18	1 923,16 ↑	1 728,01	1 935,73 ↑
1030 Schaerbeek	7,65	8,47 ↑	2 172,46	2 106,58 ↓	1 987,61	1 766,84 ↓
1040 Etterbeek	9,47	9,02 ↓	2 310,61	2 028,68 ↓	2 112,02	2 307,39 ↑
1050 Ixelles	9,99	9,98 ↓	2 722,07	2 785,03 ↑	2 349,11	2 470,76 ↑
1060 Saint-Gilles	9,01	9,31 ↑	2 318,18	2 398,57 ↑	1 202,08	1 447,68 ↑
1070 Anderlecht	8,01	7,77 ↓	1 710,26	1 728,29 ↑	2 134,91	2 129,93 ↓
1080 Molenbeek-St-Jean	8,72	8,46 ↓	1 924,21	1 882,11 ↓	1 528,31	1 757,88 ↑
1081 Koekelberg	7,57	7,50 ↓	1 832,37	1 783,49 ↓	1 769,22	1 537,34 ↓
1082 Berchem-Ste-Agathe	8,42	9,14 ↑	1 787,41	1 883,49 ↑	1 607,94	1 545,03 ↓
1083 Ganshoren	8,08	7,68 ↓	1 697,76	1 679,23 ↓	2 189,03	1 951,54 ↓
1090 Jette	8,41	8,91 ↑	1 857,40	1 943,09 ↑	2 187,82	2 188,52 ↑
1120 Neder-over-Heembeek	10,58	10,36 ↓	2 019,44	2 017,14 ↓	1 357,65	1 369,58 ↑
1140 Evere	7,80	8,87 ↑	2 255,35	2 138,93 ↓	1 965,75	1 656,85 ↓
1150 Woluwe-St-Pierre	9,04	9,34 ↑	2 579,11	2 589,69 ↑	2 349,60	2 454,72 ↑
1160 Auderghem	10,20	8,35 ↓	2 647,23	2 859,92 ↑	2 086,30	2 276,26 ↑
1170 Watermael-Boitsfort	11,13	10,00 ↓	2 477,27	2 317,05 ↓	2 779,14	2 553,85 ↓
1180 Uccle	10,13	10,04 ↓	2 545,05	2 653,05 ↑	2 246,67	2 499,36 ↑
1190 Forest	12,31	9,90 ↓	1 901,47	1 877,41 ↓	1 845,23	1 755,35 ↓
1200 Woluwe-St-Lambert	9,73	9,72 ↓	2 369,16	2 399,37 ↑	2 322,66	2 055,74 ↓
1210 St-Josse-ten-Noode	8,95	10,48 ↑	2 158,61	2 128,88 ↓	1405,03	1422,15 ↑
1300 Wavre	9,23	10,27 ↑	2 455,67	2 239,80 ↓	1 703,18	1 821,31 ↑
1400 Nivelles	10,93	10,96 ↑	2 556,58	2 718,06 ↑	2 592,58	2 739,96 ↑
1410 Waterloo	9,52	8,84 ↓	2 182,15	2 561,35 ↑	3 235,16	3 079,59 ↓
1420 Braine-l'Alleud	8,43	10,38 ↑	2 169,71	2 215,27 ↑	1 695,80	1 520,76 ↓
1470 Genappe	12,23	10,47 ↓	2 603,40	2 687,50 ↑	1 961,11	1 633,85 ↓
1480 Tubize	16,06	18,09 ↑	1 892,73	2 011,14 ↑	2 128,12	2 300,00 ↑

LE BILLET

L'ACHAT D'UN IMMEUBLE SUR PLAN

Dans un précédent article, nous évoquions la loi Breyne qui avait été édictée pour tenter d'éviter certaines catastrophes rencontrées lors de l'achat d'immeuble sur plan « clé sur porte » (faillite du promoteur, arrêt des travaux, malfaçons, etc.).

Pour rappel et en bref : Tout professionnel 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'entre-

preneur lui-même. La garantie décennale joue.

La loi prévoit également toute une série de mentions dans le contrat et d'annexes à celui-ci et l'acquéreur peut invoquer la nullité du contrat si les mentions obligatoires 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.

Le vendeur ou l'entrepreneur doit préalablement 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.

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. Un lecteur nous demandait

si le promoteur pouvait prévoir dans le contrat la mainlevée de la caution avant la réception définitive de l'ouvrage. L'article 12 alinéa 1^{er} de la loi prévoit que « lorsque le vendeur ou l'entrepreneur répond [...] aux conditions de la loi du 20 mars 1991 organisant l'agrégation des entrepreneurs, il est tenu de constituer un cautionnement dont le montant est ainsi que les modalités de dépôt et de libération sont déterminées par le Roi ». Or, l'Arrêté Royal portant exécution de la loi Breyne prévoit que « le cautionne-

ment est libéré par moitié, la première à la réception provisoire, la seconde à la réception définitive, selon les modalités fixées à l'alinéa suivant.

Dans les quinze jours de la demande qui lui en est faite par le vendeur ou l'entrepreneur [...], l'acheteur ou le maître de l'ouvrage donne mainlevée à la Caisse des dépôts et consignations, pour la première ou la seconde moitié du cautionnement, selon le cas.[...].

Soulignons que les dispositions de la loi BREYNE ont un caractère impératif et s'imposent dès lors aux parties qui, même de com-

mun accord, ne peuvent y déroger.

La pratique d'une mainlevée totale antérieure à la réception définitive est dès lors illégale.

Il a notamment été jugé en 1989 que « des professionnels en matière de cautionnements constitués en exécution de la loi « Breyne » ne peuvent ignorer que la validité de la mainlevée demandée par l'entrepreneur est subordonnée à la réception définitive. Il leur incombe de vérifier son existence sous leur propre responsabilité ».

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