



Comment obtenir la liste des biens à vendre ?

Tous les biens à vendre de La Sambrienne (logements inoccupés, terrains, bureaux, garages) sont disponibles sous la rubrique « A vendre » du site Internet www.lasambrienne.be. Trimestriellement, le magazine des locataires de La Sambrienne reprend également une ou plusieurs pages sur les biens mis en vente.



Qui peut acheter un logement social inoccupé ?

Tout le monde peut se porter acquéreur d'un logement social inoccupé. Cependant, des priorités sont fixées afin de garantir l'aspect social de la vente.



Quelles sont les priorités pour le classement des offres ?

Si une seule offre envoyée, il n'y a pas de classement des offres. L'unique offre est retenue, peu importe sa catégorie.

Si plusieurs offres sont envoyées pour un logement, un classement est établi en fonction des priorités suivantes :

1. Les locataires de La Sambrienne (catégorie 1)*
2. Les candidats locataires de La Sambrienne (catégorie 2)*
3. Les locataires d'une autre société de logement de service public (catégorie 3)*
4. Les candidats locataires d'une autre société (catégorie 4)*
5. Les pouvoirs locaux et finalement (catégorie 5)
6. Les personnes physiques ou morales de droit privé (catégorie 6)

À défaut d'offre dans la catégorie (1), priorité est donnée à la catégorie (2) et ainsi de suite.

Si plusieurs offres sont classées dans la même catégorie, le classement entre elles s'effectue sur base du prix, l'offre la plus élevée est classée prioritairement.

S'il n'est pas possible de départager plusieurs offres (même catégorie, même prix), les candidats acquéreurs sont invités à formuler une nouvelle offre.

Si un logement inoccupé n'a obtenu qu'une seule offre, il n'y a pas de classement des offres en fonction des priorités. L'unique offre est retenue, peu importe sa catégorie.

(*) Pour les 4 premières catégories, une condition est imposée : ne pas être propriétaire (ou usufruitier) de la totalité d'un autre logement (sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté à votre handicap).



Puis-je acheter le logement que j'occupe actuellement comme locataire ?

Si le logement que vous louez actuellement est mis en vente, La Sambrienne vous aura contacté par courrier pour vous en informer.

Pour acheter le logement que vous occupez, vous devez être signataire du contrat de bail ou être membre du ménage depuis au minimum 12 mois.

Si vous n'avez pas reçu de courrier de La Sambrienne vous invitant à devenir propriétaire, c'est que votre logement ne peut pas être mis en vente.



Comment visiter un logement mis en vente ?

Avant de prendre rendez-vous, nous vous conseillons de parcourir la liste de tous les biens à vendre sur le site Internet de La Sambrienne.

Ensuite, pour prendre un rendez-vous, vous pouvez nous contacter avec le formulaire de contact « Je suis intéressé par ce bien ». Nous vous recontacterons rapidement.



Combien coûte l'achat d'un logement social ?

L'achat d'un logement est un achat important. Et même si vous pouvez peut-être bénéficier d'aides financières, vous devrez payer, en plus du prix de vente du logement, des frais comme les frais de notaire.

Pour mieux comprendre ce que coûte l'achat d'un logement vendu par La Sambrienne, prenons comme exemple un logement vendu 80.000€.

Prix de vente	80.000€
Droits d'enregistrement (*)	Gratuit (*)
Frais des actes d'achat du notaire	+ 700€
Frais de plan du géomètre	+ 600€
Prorata du précompte immobilier	+ 250€
Frais de l'acte de crédit du notaire	+ 3.500€
Réduction de prime à l'acquisition	- 750€

TOTAL	84.305€

Les montants sont uniquement renseignés à titre indicatifs puisqu'ils dépendent de votre situation personnelle. Pour une simulation précise, vous pouvez consulter votre notaire ou utiliser le module de calcul des frais d'acte d'achat de la Fédération Royale du Notariat belge www.notaire.be.

(*) - Gratuit pour les bénéficiaires de la prime à l'acquisition de la Région Wallonne,

- 5% (si prêt social) ou 6% du prix de vente pour les personnes qui ne sont pas bénéficiaires de la prime et pour autant qu'elles ne soient pas propriétaires et qu'elles s'engagent à occuper le bien pendant 3 ans, soit 4.800 €,

- 12,5% ou 15% pour les personnes qui ne remplissent pas ces conditions, soit 10.000 €.



Existe-t-il des aides financières ?

Oui, il existe plusieurs aides financières et notamment :

La prime à l'acquisition

Il s'agit d'une prime de 745€ accordée par la Région wallonne. Elle est octroyée sous certaines conditions que vous pouvez parcourir sur le site www.wallonie.be.

La gratuité des droits d'enregistrement

Pour prétendre à la gratuité des droits d'enregistrement, vous ne devez pas déjà être propriétaire et vous engagez à occuper personnellement le bien pendant 3 ans. Les droits d'enregistrement sont gratuits si vous bénéficiez de la prime à l'acquisition de la Région Wallonne. Ils sont de 5% du prix de vente si un prêt social vous est accordé ou de 6% si vous ne bénéficiez pas de la prime à l'acquisition de la Région Wallonne. Si vous ne remplissez pas ces conditions, les droits d'enregistrement sont de 12,5% ou 15% du prix de vente en fonction de votre situation.

La prime à la rénovation

C'est une aide financière accordée par la Région wallonne pour entreprendre des travaux qui améliorent un logement. Elle est octroyée sous certaines conditions que vous pouvez parcourir sur le site www.wallonie.be.

D'autres aides existent. Nous vous invitons à en discuter avec votre notaire et votre banquier.



Qui peut m'accorder un prêt ?

La Sambrienne n'accorde aucun prêt hypothécaire. Par contre, vous pouvez prendre contact avec :

- La Société Wallonne du Crédit Social,
- Le Fond du Logement de Wallonie, si vous avez 3 enfants ou plus.

Vous pouvez également prendre contact avec votre banque et comparer les simulations de crédit.



Un logement m'intéresse, comment remettre une offre ?

Il suffit de compléter et signer le formulaire et de nous le faire parvenir dans une enveloppe fermée en mentionnant « Offre maison » soit :

- Par courrier à l'adresse suivante : La Sambrienne, rue Trieu Kaisin 70 à 6061 Montignies-sur-Sambre. Pour plus de sécurité, envoyer votre offre par recommandé.
- En déposant l'enveloppe en main propre à notre espace d'accueil unique situé au boulevard Jacques Bertrand n°48 à 6000 Charleroi.

N'oubliez pas qu'il est indispensable de visiter le logement avant de remettre une offre et de vérifier vos capacités financières auprès d'un guichet de la Société Wallonne du Crédit Social ou de votre banque.



Comment faire si plusieurs logements inoccupés à vendre m'intéressent ?

Si plusieurs logements vous intéressent, nous vous invitons à remettre offre pour celui qui vous intéresse le plus.

Il vous est cependant possible de remettre offre pour plusieurs logements mais sachez que dans ce cas, les offres sont ouvertes par code postal, classé par ordre croissant, et par prix de vente minimum, classé par ordre croissant.

Une fois votre offre classée en première position, vous perdez votre qualité prioritaire pour les autres offres remises.



Puis-je envoyer plusieurs offres pour un bien à vendre ?

Vous ne pouvez remettre qu'une offre par bien.

Dans tous les cas, nous prendrons en compte l'offre avec le montant le plus élevé. Les autres offres ne seront pas classées. Cela ne sert donc à rien d'envoyer plusieurs offres pour un seul logement.



Que se passe-t-il si mon offre est classée en première position mais que je souhaite me désister ?

Si vous vous désistez après avoir signé le compromis de vente, il est possible de vous rembourser les montants versés à titre d'acompte et de provision uniquement si vous n'obtenez pas votre crédit hypothécaire.

Si par contre, vous refusez de signer le compromis de vente, sachez que La Sambrienne se réserve le droit de ne pas accepter vos éventuelles futures offres pour une durée de 12 mois.



Votre offre est retenue, c'est quoi la suite ?

Si votre offre est classée en première position (en fonction des priorités détaillées ci-dessus), La Sambrienne va vous accompagner pour les étapes suivantes :

1. La première étape consiste à payer un montant de 1.500€ à La Sambrienne (qui sera déduit du prix de vente)
2. Ensuite, vous serez invité à signer un compromis de vente (avec la clause suspensive de l'obtention de votre prêt)
3. Vous devez payer une provision de 600€ au Comité d'Acquisition d'Immeuble pour les frais d'acte notarié
4. Vous devez rechercher un prêt hypothécaire, dans la banque de votre choix
5. Vous devez choisir votre propre notaire pour la rédaction des actes authentiques
6. Avec l'aide de La Sambrienne, vous pouvez introduire la demande de prime à l'acquisition auprès de la Région
7. Si vous êtes locataire, n'oubliez pas d'envoyer votre congé renon 3 mois avant le départ souhaité



Que dois-je faire avant de signer les actes notariés ?

Avant de signer les actes notariés (pour le prêt hypothécaire avec votre banque et pour l'achat avec La Sambrienne) :

- Vous devez assurer le bien contre l'incendie et couvrir votre responsabilité auprès de l'assureur de votre choix,
- Avec l'aide de La Sambrienne, vous devez effectuer le relevé des compteurs d'énergie,
- Vous devez choisir vos fournisseurs d'énergie (eau, électricité, gaz) et signer vos contrats individuels,
- Vous devez annuler votre demande de logement, si vous êtes candidat à la location d'un logement auprès de La Sambrienne (ou d'une autre société de logements de service public).
- Si vous êtes locataire de La Sambrienne, vous devez envoyer votre congé renon 3 mois avant le départ souhaité.



Existe-t-il des obligations après l'achat ?

Oui, si vous avez acheté la maison en tant que locataire ou candidat-locataire de La Sambrienne (ou d'une autre société de logements de service public), vous devez respecter le cahier des charges de vente de la Société wallonne du Logement avec notamment :

- L'obligation d'occuper personnellement la maison pendant 10 ans,
- L'interdiction de louer ou de sous-louer durant 10 ans,
- L'obligation de respecter des règles urbanistiques ou esthétiques sans limites de temps.

Si par contre, ces dispositions ne s'appliquent pas si vous avez acheté en n'étant ni locataire ni candidat-locataire d'un logement de La Sambrienne (ou d'une autre société de logements de service public).

Si vous avez des questions, vous pouvez en discuter avec votre notaire, il pourra de manière neutre vous informer et vous conseiller en fonction de votre situation.