

## **Au sommaire du Guide pratique de l'immobilier en Belgique (2023)**

### **CHAPITRE I : LOUER**

#### **Introduction**

#### **A. Avant de mettre en location**

- § 1. Louer par soi-même
- § 2. Faire appel à un professionnel pour la mise en location et la gestion
- § 3. La délicate question de la discrimination au logement : du nouveau
- § 4. La taxation des loyers soumis à TVA (depuis 2019) et professionnels
- § 5. Louer par une A.I.S (agence immobilière sociale).

#### **B. Définition du bail**

- § 1. Ce qu'est un bail à loyer
- § 2. Des occupations qui ne constituent pas un bail

- 1. L'usufruit
- 2. Le viager
- 3. Le droit d'habitation
- 4. Partir sans laisser son logement inoccupé
- 5. Le commodat 6w D'autres modes d'occupation

- § 3. Le bail de résidence principale

#### **C. Bail écrit ou oral**

- § 1. Mentions légales
- § 2. Respect de la vie privée
- § 3. Intérêt de l'écrit
- § 4. Les recherches légales et obligations préalables à la location

#### **D. Les mentions du bail**

- § 1. La réforme locative en 2018

- 1. L'interdiction du bail oral
- 2. Le délai pour enregistrer le bail
- 3. L'obligation d'enregistrement affectée au logement d'une famille ou d'une personne seule
- 4. La gratuité de l'enregistrement et son exécution en ligne depuis 2020
- 5. Sanctions en cas de non-enregistrement
- 6. L'obligation pour le bailleur de mieux détailler les conditions de mise en location de son bien
- 7. L'obligation d'établir un état des lieux
- 8. Les conditions minimales d'habitabilité
- 9. L'imputation des charges au bailleur exclusivement
- 10. Une annexe obligatoirement annexée au bail
- 11. La garantie locative et son possible emprunt à 0 % dans les trois Régions
- 12. En Région bruxelloise, obligation de mentionner dans le bail le loyer de référence (grille indicative des loyers)

- § 2. Les autres mentions

- 1. L'intitulé du bail
- 2. L'affectation et la destination du bail

3. L'identité et la capacité des parties
4. Le loyer, le retard dans son paiement et sa mention dans une grille indicative
5. La description du bien ou des biens loué(s)
6. La durée
7. Charges
8. Impôts
9. Consommations privées
10. Provisions
11. Assurances : une obligation pour le locataire wallon depuis 2019
12. Modification du bien loué
13. Expropriation
14. Affichage et visites
15. Vente publique
16. Le règlement d'ordre intérieur 94
17. Résolution judiciaire aux torts du preneur 94
18. Solidarité
19. Élection de domicile
20. Changement d'état civil
21. Clause d'attribution de juridiction ou d'arbitrage

## **E. En cours de bail**

- § 1. L'indexation
- § 2. Réparations, entretien et travaux locatifs : qui paie quoi ?
- § 3. La révision du loyer
- § 4. La révision des charges et l'incidence pour le locataire de l'explosion du coût énergétique depuis 2022 sur celles-ci.
- § 5. La résiliation anticipée 1w Bail de neuf ans, de plus de 9 ans et à vie 2w Bail de trois ans 3w La forme du renon
- § 6. La récupération du trop payé
- § 7. Le propriétaire vend
- § 8. La cession du bail
- § 9. La sous-location du bail
- § 10. En 2023, un droit de préférence conféré au locataire bruxellois en cas de vente

## **F. À la fin du bail**

- § 1. La fin de la période convenue
- § 2. La tacite reconduction
- § 3. L'état des lieux de sortie
- § 4. Le sort de la garantie locative
- § 5. Résiliation pour inexécution fautive
- § 6. La prorogation pour circonstances exceptionnelles
- § 7. Des causes qui n'annulent pas le bail

## **G. D'autres baux**

- § 1. Le bail qui ne porte pas sur la résidence principale
- § 2. Le bail de rénovation
- § 3. Le bail commercial
- § 4. Le bail à ferme et la loi de 2020
- § 5. Le bail à vie
- § 6. La location de kots
- § 7. Le bail de colocation et le coliving.
- § 8. Le bail glissant en Région wallonne
- § 9. La «location écureuil» (leasing immobilier)
- § 10. Quels droits d'enregistrement ?

## **H. L'aide aux moins nantis**

- § 1. L'aide juridique
- § 2. L'assistance judiciaire
- § 3. Les Adil et les A.I.S.

## **I. Aller en justice**

- § 1. Les différentes procédures
- § 2. Se défendre seul
- § 3. L'expulsion du locataire et le report des expulsions au 31 mars 2023

## **CHAPITRE II : ACHETER**

### **A. Introduction**

Nouvelle définition de l'immeuble et de son volume depuis septembre 2021  
Domaine public et privé Achat d'appartement Acheter une habitation légère en Wallonie Autres formules

### **B. Acquérir une maison**

#### § 1. Avant le compromis

1. Ne pas mettre la charrue avant les bœufs
2. Comment chercher un bien immobilier ?
3. Lorsque le bien immobilier est trouvé [ 1. Par soi-même ] [ 2. Par agent immobilier ] [ 3. En vente publique ] [ 4. En viager ]
4. Des droits d'enregistrement différents selon les régions
5. Les honoraires et frais notariés de l'acte de vente et de crédit hypothécaire
6. Un taux de 21 % de TVA sur les terrains depuis 2011
7. L'exception de la revente rapide de l'immeuble neuf (assujetti occasionnel)
8. Une seconde résidence ?
9. Une très grande diversité de primes

#### § 2. Le compromis

1. Compromis de vente vaut vente
2. Où signer le compromis ?
3. Les mentions essentielles du compromis
4. Un modèle notarial de compromis régulièrement réactualisé
5. Une visite obligatoire par les parties un jour avant la signature de l'acte ?

#### § 3. Entre compromis et acte notarié

1. Rôle du notaire
2. Crédit hypothécaire

#### § 4. L'acte notarié et ses suites

1. Provision pour frais d'actes
2. La signature
3. Les formalités postérieures à l'acte et l'accès gratuit à un coffre-fort virtuel
4. Le déménagement et l'importance de la chronologie
5. Assurer son nouveau bien

6. La découverte de vices cachés et/ou de mэрule
7. La réparation des troubles de voisinage codifiée depuis septembre 2021
8. Prévenir les dégâts d'eau
9. Prévenir les incendies
10. Façade et trottoir : éviter d'engager sa responsabilité vis-à-vis de tiers

#### § 5. Le sort des immeubles communs suite à divorce

1. Réforme de la législation
2. Le sort des immeubles

### **C. Quelques pistes de réforme**

§ 1. Pour la vente de gré à gré

§ 2. Pour la vente publique

## **CHAPITRE III : CONSTRUIRE**

### **A. Avant le compromis**

§ 1. Le terrain

1. Le terrain lui-même
2. Et si l'on découvre que le terrain est pollué ?
3. Projets particuliers
4. Formalités administratives

§ 2. Le budget

1. Les frais liés au terrain
2. Les frais d'acte pour le terrain et les constructions
3. Les frais liés à la construction et nouveautés TVA depuis 2021
4. Les honoraires d'architecte
5. Région flamande : dès 2023, travaux imposés à tout acquéreur

### **B. Compromis et acte notarié 400**

§ 1. Le certificat d'urbanisme

§ 2. Le permis d'urbanisme

§ 3. L'achat sur plan : loi Breyne, une protection renforcée

§ 4. Le droit d'accession

§ 5. Les modalités d'acquisition

### **C. Les intervenants au chantier**

§ 1. L'architecte

- a) Statut
- b) Missions, obligations et une nouvelle déontologie depuis fin 2021
- c) Exercice en personne morale
- d) Obligation d'assurance
- e) Honoraires
- f) Contrat

§ 2. Le coordinateur de sécurité

- a) Présence obligatoire
- b) Obligation du maître de l'ouvrage
- c) Délai
- d) Honoraires
- e) Une véritable obligation
- f) Nécessité d'une formation
- g) Mission
- h) Champ d'application de la loi de 2001 réduit

### § 3. L'entreprise générale

- a) Définition, mission et adjudication
- b) Recherches préalables et suppression de l'obligation d'enregistrement depuis 2012
- c) Obligation de retenue de fonds depuis 2008
- d) Obligation d'accès à la profession
- e) Une préconvention ?
- f) La formule « clé sur porte »
- g) Le contrat d'entreprise
- h) Une nouvelle obligation légale de s'assurer mais deux lois en deux ans
- i) Depuis 2022, une nouvelle obligation légale de rénovation en Région flamande

### § 4. Les corps de métier séparés

### § 5. Le maître de l'ouvrage

### § 6. Construire ou rénover à l'aide de bénévoles

## **D. Réception provisoire, définitive, garantie décennale**

## **CHAPITRE IV : VENDRE**

### **A. Avant le compromis**

#### § 1. Une réflexion préalable

1. Dispose-t-on de tous les droits pour vendre ?
2. Est-ce le bon moment ?
3. Quelles conséquences du point de vue strictement financier ?
4. Les différents modes de vente
5. De plus en plus d'obligations à charge du propriétaire
6. Et si on est contraint de vendre afin de rembourser la banque ?

#### § 2. À quel prix ?

1. Aspect subjectif de l'évaluation
2. Pistes pour collecter des données objectives

#### § 3. Par qui ?

1. Par soi-même
2. Par professionnels

### **B. Le compromis**

#### § 1. Vers le compromis

1. Documents préalables
2. Les vices de consentement
3. Présence au compromis

#### § 2. Le compromis

### **C. Entre compromis et acte notarié**

#### § 1. Rôle du notaire

#### § 2. Le déménagement

1. Respecter les délais prévus par le droit immobilier
2. L'importance de la chronologie
3. Bien assurer son déménagement

### **D. Acte notarié et ses suites**

#### § 1. Le déroulement des opérations chez le notaire

#### § 2. Le précompte immobilier

#### § 3. Si le bien est hypothéqué

1. Mainlevée
2. Transfert d'hypothèque
3. Indemnité de remploi

## **CHAPITRE V. LA COPROPRIÉTÉ**

### **A. Définir la notion de « copropriété forcée »**

#### § 1. Ce qu'est une copropriété forcée

1. Copropriété
2. Forcée

#### § 2. Ce que n'est pas une copropriété forcée

1. L'immeuble à appartements qui appartient à une seule personne
2. La multipropriété et la nouvelle loi du 28 août 2011
3. Les autres indivisions (volontaire et forcée)

#### § 3. L'application de la loi

1. Tous les immeubles à appartements ?
2. Liens avec d'autres branches du droit
3. La réforme de 2018 et l'historique légal
4. L'influence du covid-19 sur le bon fonctionnement des copropriétés 561
5. Taux réduit de TVA et primes diverses (électricité, gaz, mazout) liées à la crise énergétique à l'attention des copropriétés et copropriétaires pour 2022 et 2023

### **B. Qu'impose la naissance d'une copropriété forcée ?**

#### § 1. Acte de base

#### § 2. Règlement de copropriété

#### § 3. Règlement d'ordre intérieur obligatoire depuis 2019

§ 4. La personnalité juridique (associations et sous-indivisions)

§ 5. Quelques questions

### **C. Organisation et fonctionnement de la copropriété**

§ 1. L'association des copropriétaires

§ 2. L'assemblée générale

1. Définition
2. L'assemblée générale ordinaire
3. L'assemblée générale extraordinaire
4. L'assemblée générale face au Covid-19

§ 3. Le syndic

1. Définition, statut et obligations et obligation d'inscription à l'IPI et à la BCE
2. Nomination
3. Missions

- a) Vis-à-vis du fonctionnement de l'assemblée générale
- b) Vis-à-vis de l'association des copropriétaires
- c) Vis-à-vis des occupants non propriétaires
- d) En cas de vente d'un lot

4. Limitations légales et interdictions

- a) Durée de trois ans
- b) Responsabilité
- c) Votes
- d) Décision le concernant

5. Révocation

6. Syndic provisoire

7. Rémunération

8. Responsabilité personnelle

- a) Responsabilité contractuelle
- b) Responsabilité (quasi) délictuelle
- c) Responsabilité pénale

9. Syndic bénévole

10. Assurer sa responsabilité

11. Quelques questions

- a) Pourquoi toujours le même entrepreneur ?
- b) Caméras de surveillance et vie privée
- c) L'absence de syndic
- d) La négligence du syndic
- e) Les limites à la responsabilité du syndic

§ 4. Le conseil de copropriété

1. Création et composition du conseil de copropriété
2. Attributions

3. Limites aux pouvoirs
4. S'assurer

#### § 5. Autres fonctions

1. Le bureau
2. Président du bureau
3. Secrétaire
4. Scrutateur
5. Le commissaire aux comptes

#### § 6. Le copropriétaire

1. Définition
2. Obligations
3. Droits
4. Quelques questions

#### § 7. Le locataire

1. Le droit de recevoir une convocation à l'assemblée
2. Le droit de solliciter sa présence à l'assemblée
3. Le droit de s'opposer à une décision qui lui cause préjudice
- § 8. Depuis 2019, un nouveau venu : l'administrateur provisoire

### **D. l'achat d'un lot**

#### § 1. Informations préalables

#### § 2. Rôle légal du notaire et du syndic

#### § 3. L'enjeu

#### § 4. Et si le bien est loué ?

#### § 5. La distinction entre fonds de réserve et de roulement et une nouvelle obligation depuis 2019 Quelques conseils pour le candidat acquéreur

### **E. litiges**

#### § 1. Les différents recours du copropriétaire

1. Annulation d'une décision de l'assemblée générale
2. Convocation d'une assemblée générale
3. Exécution de travaux urgents et nécessaires
4. Répartition des charges et des quotes-parts dans les parties communes
5. L'abus de minorité
6. Dissolution de l'assemblée
7. Imputation de frais judiciaires pour le copropriétaire qui agit contre l'association
8. L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice
9. Le syndic a qualité pour agir en justice
10. Le recours à un administrateur provisoire judiciaire possible depuis 2019

#### § 2. Arbitrage, médiation et droit collaboratif depuis 2019

1. L'arbitrage
2. La médiation
3. Le droit collaboratif depuis 2019



## **F. Quelques suggestions pour l'avenir**

### § 1. Quelques pistes

1. Une inadéquation entre la réalité vécue et la technologie
2. L'absence de communication
3. Les mauvais payeurs
4. Une méconnaissance profonde de la loi sur la copropriété

Conclusion

## **CHAPITRE VI. DONNER**

### **A. Introduction**

### **B. Définition**

- § 1. La capacité juridique de donner
- § 2. L'intention de s'appauvrir de manière définitive
- § 3. La mutation du bien
- § 4. L'acceptation du donataire

### **C. Les donations interdites**

- § 1. Dernière maladie
- § 2. Tuteur

### **D. Distinguer la donation mobilière et immobilière**

#### § 1. Donation mobilière

1. Qu'est-ce qu'une donation mobilière ?
2. Le don manuel
  - a) Définition
  - b) Inconvénients
  - c) Assurer le don
  - d) Enregistrement en ligne d'une donation depuis mai 2022 (Myfin)
3. Recevoir une œuvre d'art ou des parts sociales nominatives
4. Quel taux pour les donations mobilières ?
  - a) Région flamande
  - b) Région de Bruxelles-Capitale
  - c) Région wallonne
5. La règle des 3 ans (et 5 ans en région wallonne)
6. Le recours obligatoire à l'acte notarié
7. La donation d'une assurance-vie

#### § 2. Donation immobilière

1. Qu'est une donation immobilière ?
2. Avantages
3. Qui paie la donation ?

- 4. Quels taux ?
- 5. Biens immobiliers non taxés

#### **E. Et les cohabitants ?**

- § 1. En Région wallonne
- § 2. En Région bruxelloise
- § 3. En Région flamande

#### **F. Est-ce qu'une donation est toujours définitive ?**

- § 1. La règle en la matière est celle de l'irrévocabilité
- § 2. Exceptions

- a) Du vivant du donateur
- b) Dans le cadre de la succession du donateur

#### **G. Peut-on profiter d'une acquisition pour séparer usufruit et nue-propriété ?**

#### **H. Peut-on donner à ses enfants un bien immobilier en nue-propriété et garder l'usufruit ?**

#### **I. La donation-partage**

#### **J. La donation déguisée**

- § 1. Définition
- § 2. Est-ce légal ?
- § 3. Le danger Conclusion

### **CHAPITRE VII. SUCCESSION**

#### Introduction

#### **A. Une succession... de formalités...**

- § 1. Un certificat médical
- § 2. Déclaration de décès
- § 3. Présence d'un testament, d'un mandat de protection ou d'un « testament de vie ».
- § 4. Présence ou absence d'une assurance obsèques
- § 5. Différentes prises de contact
- § 6. Blocage et déblocage des comptes et avoirs

- 1. Obligation d'information et de blocage
- 2. Exception limitée pour le conjoint ou le cohabitant légal
- 3. Formalités pour débloquer les avoirs 4w Identification

#### § 7. Apposition de scellés ?

#### **B. Absence d'un testament**

- § 1. Comment s'assurer de l'absence d'un testament ?
- § 2. Le Registre central des dispositions de dernières volontés (crt) et des contrats de mariage (rccm)
- § 3. La notion d'« ordre »
- § 4. La notion de « degré »
- § 5. Comment déterminer les héritiers ?

1. Une extension notable des causes d'exclusions depuis 2013
2. Les interdictions (article 909 du Code civil)
3. Ordre et degré 4w Succession en latence et vacante
5. Depuis 2013, on peut directement hériter de ses grands-parents

#### § 6. Le statut particulier du conjoint survivant

1. Consistance de l'héritage
2. Conversion et capitalisation de l'usufruit
3. Depuis 2015, une nouvelle loi a modifié le mode de calcul de la valeur de l'usufruit

#### § 7. Le cohabitant légal

1. Un nouveau statut
2. Formalités
3. Avantages
4. Le contrat de vie commune
5. L'usufruit ou le droit au bail de l'immeuble familial
6. L'exception flamande du partenaire de fait

#### § 8. En l'absence de conjoint survivant ou de cohabitant légal

1. Présence de descendants
2. Absence de descendants

#### § 9. La fente

#### § 10. La représentation

### **C. En présence d'un testament**

#### § 1. Les différentes sortes de testament

1. Le testament authentique
2. Le testament olographe
3. Le testament international
4. Le codicille
5. Le « testament de vie » et le « mandat de protection judiciaire »

#### § 2. Les héritiers réservataires

1. La réserve
2. Les héritiers réservataires

#### § 3. Trois sortes de légataires

#### § 4. Saisine, envoi en possession et délivrance de legs

#### § 5. Inventaire

### **D. Les différentes options des bénéficiaires d'une succession**

#### § 1. Acceptation pure et simple

1. Définition
2. Le risque

#### § 2. Acceptation sous bénéfice d'inventaire

1. Définition
2. Le danger de l'absence du bénéfice d'inventaire

### § 3. La renonciation

1. Définition
2. Les dangers qui justifient la renonciation

### § 4. Les formalités de renonciation ou d'acceptation plus aisées depuis juin 2014

### § 5. Un Registre Central Successoral (RCS) depuis mars 2018

## **E. La déclaration de succession**

### § 1. Qui doit déclarer ?

### § 2. Lieu de dépôt de la déclaration

### § 3. Forme de la déclaration

### § 4. Nouveaux délais pour déposer la déclaration

### § 5. Contenu de la déclaration

1. Composition de l'actif brut de la succession
2. Composition du passif de la succession
3. Composition de l'actif net de la succession

## **F. Le calcul des droits**

### § 1. Le principe

### § 2. Le calcul

1. Région wallonne
2. Région bruxelloise
3. Région flamande

### § 3. Le crédit d'impôt successoral

### § 4. Le blocage des sommes dues à l'égard du fisc ou de la sécurité sociale depuis 2012

## **G. Le paiement des droits**

### § 1. Le principe

### § 2. Conséquences du non-paiement des droits

1. Intérêts moratoires au taux civil
2. Débiton solidaire ?
3. Amendes

### § 3. La dation en paiement (œuvre d'art)

### § 4. Les garanties de l'État

## **H. Le partage**

### § 1. Partage amiable

1. En présence de majeur
2. En présence d'un mineur

### § 2. Le partage judiciaire

1. Assignation pour sortir d'indivision
2. Le procès-verbal d'ouverture des opérations
3. Dresser inventaire
4. Le procès-verbal de dires et difficultés
5. L'expertise
6. L'état liquidatif, le projet de partage et les contredits
7. Une réforme de la procédure de liquidation-partage judiciaire

## **I. Un nouveau statut juridique pour l'absent**

- § 1. L'ancien régime
- § 2. Le nouveau régime
- § 3. Présomption d'absence
- § 4. Déclaration d'absence
- § 5. Et si l'absent réapparaît ?
- § 6. Une nouvelle procédure en présence d'une très forte probabilité de décès

## **J. Alléger les droits de succession ?**

- § 1. Le don manuel
- § 2. La donation d'immeuble(s) avec ou sans réserve d'usufruit
- § 3. L'acquisition d'immeuble

1. En indivision
2. En usufruit/nue-propriété

- § 4. L'assurance-vie : beaucoup moins intéressante depuis 2013
- § 5. Le partage d'ascendant
- § 6. Utiliser l'emphytéose
- § 7. Tontine et clause d'accroissement
- § 8. Les conventions matrimoniales
- § 9. Les dispositions testamentaires
- § 10. Placer des immeubles en société
- § 11. Les cohabitants de fait
- § 12. Testament en présence de petits-enfants

1. En indivision
2. Séparation usufruit et nue-propriété

- § 13. Léguer à une œuvre caritative ?
- § 14. Le legs de residuo
- § 15. L'assurance succession

## **K. La réforme successorale depuis septembre 2018**

- § 1. Une extension des possibilités lors de la conclusion du contrat de mariage
- § 2. La suppression de l'interdiction du pacte sur succession future
- § 3. S'adapter à la réalité des familles recomposées
- § 4. Une évaluation plus juste des biens donnés du vivant du défunt

## **L. La création d'un tribunal de famille depuis septembre 2014**

## **M. Que penser de la loi anti-abus ?**

- § 1. « Opérations autorisées »

1. Donations
2. Tontine et clause d'accroissement
3. Testaments

## § 2. Opérations considérées comme abusives sur le plan fiscal

1. Donation – acquisition
2. Clauses matrimoniales
3. Testament « Ik opa » (également appelé « du grand-père »)
4. Que penser de cette petite révolution ?

Conclusion

## **CHAPITRE VIII. LEXIQUE CHAPITRE IX. ADRESSES UTILES**

### § 1. Adresses généralistes

### § 2. Quelques adresses spécifiques

1. Acheter à l'étranger
2. Assurances
3. Certificat énergétique
4. Codes
5. Le crowdfunding
6. Discrimination au logement
7. Échange de domiciles et gardiennage
8. L'écoconstruction
9. Habitat groupé
10. Home staging et coaching immobilier
11. Installations électriques
12. Léguer à une œuvre caritative
13. Location
14. Location de kots
15. Maison passive
16. Petits permis urbanistiques
17. Prêts sociaux
18. Primes, aides diverses et réductions d'impôt
19. Revenu cadastral et précompte immobilier
20. Registre national des gages.
21. Protection de la vie privée
22. Donation d'argent en ligne