

# L'Immobilier en pratique 2020-2021

---

**W. GHISLAIN (FONDATEUR)**

**V. BRUSSELMANS**

**N. LATRAN**

**L. OLIVIER**

**B. MARISCAL**



Wolters Kluwer

Bien que la rédaction ait apporté le plus grand soin à cette édition, elle ne peut en aucun cas être tenue pour responsable d'éventuelles erreurs.

Editeur responsable : Paul De Ridder

© 2020 Wolters Kluwer Belgium SA  
Zénobe Gramme (bâtiment G)  
Square des Conduites d'Eau 9-10  
4031 Liège

**Service clientèle et adresse de correspondance :**

Motstraat 30  
2800 Malines  
Tél. : 015 78 76 00  
client.BE@wolterskluwer.com  
www.wolterskluwer.be

Hormis les exceptions expressément fixées par la loi, aucun extrait de cette publication ne peut être reproduit, introduit dans un fichier de données automatisé, ni diffusé, sous quelque forme que ce soit, sans l'autorisation expresse et préalable et écrite de l'éditeur.

D/2020/2664/167  
ISBN 978-94-03-01756-3  
BP/GUIDIMM-YI20001

# Table des matières générale

---

<b>Avant-propos</b>	V
<b>Le fondateur</b>	VII
<b>Les auteurs</b>	IX
<b>A</b>	1
Accès à l'information	1
Achat d'un terrain à bâtir, Check-list	2
Achat dans un immeuble en copropriété	3
Achat d'un immeuble, Calcul des frais d'acte	3
Achat sur plan ou en cours de construction, Généralités	4
Achat sur plan ou en cours de construction, Conditions de forme	4
Achat sur plan ou en cours de construction, Conventions tombant sous la protection de la Loi Breyne	5
Achat sur plan ou en cours de construction, Intervention d'un second architecte	6
Achat sur plan ou en cours de construction, Règles de fond	7
Achat sur plan ou en cours de construction, Responsabilité du notaire	10
Achat sur plan ou en cours de construction, Sanctions	10
Acompte	10
Acte de division	11
Administration générale de la Documentation patrimoniale (AGDP)	11
Aéroport	17
Affiche, Annonce, Publicité	17
Agences immobilières sociales (AIS)	20
Agent immobilier, Accès à la profession	20
Agent immobilier, Assurance responsabilité collective	22

Agent immobilier, Barèmes IPI	24
Agent immobilier, Code de déontologie	24
Agent immobilier, Contrat	25
Agent immobilier, Exercice de la profession au sein d'une personne morale	25
Agent immobilier, Institut Professionnel des Agents Immobiliers (IPI)	27
Agent immobilier, Sélection du candidat locataire sans discrimination	36
Agent immobilier, Stage, Généralités	38
Agent immobilier, Stage, Description	38
Agent immobilier, Stage, Durée	39
Agent immobilier, Stage, Maître de stage	39
Agent immobilier, Stage, Rapports de stage	39
Agent immobilier, Stage, Test d'aptitude pratique	40
Agent immobilier, Syndic, Transmission de la liste des copropriétés à l'IPI	40
Agent immobilier, Tableau scindé en deux colonnes	40
Agent immobilier étranger	40
Aides et primes, Région de Bruxelles-Capitale	41
Aides et primes, Région wallonne	47
Amortissements, Généralités	52
Amortissements, Systèmes d'amortissement	52
Amortissements, Terrains, Frais accessoires	53
Amortissements de capital, Réduction d'impôt, Emprunt de refinancement	54
Amortissements de capital, Réduction d'impôt, Formalités	55
Amortissements de capital, Réduction d'impôt, Mandat hypothécaire	56
Amortissements de capital, Réduction pour épargne à long terme	57
Antenne, Permis d'urbanisme	60
Antennes de téléphonie mobile	60
Apport en société, Apport en nature	63

---

Apport en société, Apport mixte	64
Arbres	64
Architecte, Généralités	66
Architecte, Assurance obligatoire	67
Architecte, Budget	67
Architecte, Conseils locaux de l'Ordre des Architectes	67
Architecte, Conseil national de l'Ordre des Architectes (CNOA)	68
Architecte, Contrat	68
Architecte, Honoraires	69
Architecte, Incompatibilité avec l'entreprise	74
Architecte, Informations concernant le terrain à bâtir, Check-list	75
Architecte, Mission complète	76
Architecte, Mission partielle	80
Architectes, Société d'	80
Arrhes	81
Attestation de conformité, Logement, Logements meublés et petits logements, Région de Bruxelles-Capitale	81
Attestation de contrôle de conformité, Région de Bruxelles-Capitale, Logement	81
Avantages de toute nature, Fourniture gratuite du chauffage et de l'électricité	82
Avantages de toute nature, Mise à disposition gratuite d'un immeuble	83
Avantages de toute nature, Prêt sans intérêt ou prêt à intérêt réduit	86
<b>B</b>	91
Bail, Généralités	91
Bail à ferme, Généralités	95
Bail à ferme, Bail de carrière	99
Bail à ferme, Droit de préemption	99
Bail à ferme, Fermage, Coefficients de fermage	101

Bail à ferme, Indemnité d'éviction	103
Bail à ferme, Indemnité d'éviction complémentaire	105
Bail à ferme, Indemnité pour constructions et plantations	106
Bail à ferme, Régime fiscal IPP	107
Bail à ferme, Résiliation	108
Bail commercial, Affichage	109
Bail commercial, Cession de bail et sous-location	109
Bail commercial, Champ d'application	110
Bail commercial, Demande de renouvellement	110
Bail commercial, Durée	112
Bail commercial, Exceptions	113
Bail commercial, Indemnités d'éviction	113
Bail commercial, Loyer	115
Bail commercial, Tacite reconduction	116
Bail commercial, Travaux d'aménagement exécutés par le preneur	116
Bail commercial, Vente du bien loué	117
Bail commercial de courte durée, Pop-up store	118
Bail d'habitation, Généralités, Région de Bruxelles-Capitale	122
Bail d'habitation, Généralités, Région wallonne	124
Bail d'habitation, Bail glissant, Cession du bail, Région de Bruxelles-Capitale	125
Bail d'habitation, Bail glissant, Cession du bail, Région wallonne	125
Bail d'habitation, Bail glissant, Champ d'application, Région de Bruxelles-Capitale	127
Bail d'habitation, Bail glissant, Champ d'application, Région wallonne	128
Bail d'habitation, Bail glissant, Durée du bail, Région de Bruxelles-Capitale	129
Bail d'habitation, Bail glissant, Durée du bail, Région wallonne	129
Bail d'habitation, Bail glissant, Précompte immobilier, Région de Bruxelles-Capitale	129

---

Bail d'habitation, Bail glissant, Responsabilités des parties, Région de Bruxelles-Capitale	129
Bail d'habitation, Discrimination, Région de Bruxelles-Capitale	130
Bail d'habitation, Discrimination, Région wallonne	130
Bail d'habitation, Disposition commune, Bail de rénovation, Région de Bruxelles-Capitale	130
Bail d'habitation, Disposition commune, Bail de rénovation, Région wallonne	132
Bail d'habitation, Disposition commune, Cession de bail, Région de Bruxelles-Capitale	133
Bail d'habitation, Disposition commune, Cession de bail, Région wallonne	133
Bail d'habitation, Disposition commune, Charges et frais à charge du locataire, Région wallonne	134
Bail d'habitation, Disposition commune, Charges et frais à charge du locataire, Révision, Région de Bruxelles-Capitale	134
Bail d'habitation, Disposition commune, Congé, Région de Bruxelles-Capitale	134
Bail d'habitation, Disposition commune, Congé, Région wallonne	135
Bail d'habitation, Disposition commune, Décès du locataire, Région de Bruxelles-Capitale	135
Bail d'habitation, Disposition commune, Décès du locataire, Région wallonne	135
Bail d'habitation, Disposition commune, Droits et obligations du bailleur, Région wallonne	136
Bail d'habitation, Disposition commune, Droits et obligations du preneur, Région wallonne	138
Bail d'habitation, Disposition commune, Enregistrement du bail, Région de Bruxelles-Capitale	139
Bail d'habitation, Disposition commune, Enregistrement du bail, Région wallonne	141
Bail d'habitation, Disposition commune, État des lieux, Région de Bruxelles-Capitale	142
Bail d'habitation, Disposition commune, État des lieux, Région wallonne	145

Bail d'habitation, Disposition commune, État du bien loué, Exigences minimales de qualité et de sécurité des logements, Région de Bruxelles-Capitale	149
Bail d'habitation, Disposition commune, Fin du bail, Région wallonne	152
Bail d'habitation, Disposition commune, Frais d'agence, Région de Bruxelles-Capitale	153
Bail d'habitation, Disposition commune, Informations précontractuelles à fournir par le bailleur, Région de Bruxelles-Capitale	153
Bail d'habitation, Disposition commune, La forme du bail, Les éléments essentiels, Région wallonne	154
Bail d'habitation, Disposition commune, La forme du bail, Région de Bruxelles-Capitale	155
Bail d'habitation, Disposition commune, Les travaux en cours de bail, Région de Bruxelles-Capitale	156
Bail d'habitation, Disposition commune, Les travaux en cours de bail, Région wallonne	157
Bail d'habitation, Disposition commune, Loyer, Grille indicative, Région de Bruxelles-Capitale	158
Bail d'habitation, Disposition commune, Loyer, Grille indicative, Région wallonne	159
Bail d'habitation, Disposition commune, Loyer, Indexation, Région de Bruxelles-Capitale	159
Bail d'habitation, Disposition commune, Loyer, Indexation, Région wallonne	160
Bail d'habitation, Disposition commune, Modes alternatifs de résolution de conflit : médiation ou arbitrage, Région de Bruxelles-Capitale	162
Bail d'habitation, Disposition commune, Précompte immobilier, Région de Bruxelles-Capitale	162
Bail d'habitation, Disposition commune, Réparations et entretien, Région de Bruxelles-Capitale	163
Bail d'habitation, Disposition commune, Réparations et entretien, Région wallonne	163
Bail d'habitation, Disposition commune, Sélection du candidat locataire sans discrimination, Région de Bruxelles-Capitale	164

Bail d'habitation, Disposition commune, Sélection du candidat locataire sans discrimination, Région wallonne	165
Bail d'habitation, Disposition commune, Sous-location, Région de Bruxelles-Capitale	165
Bail d'habitation, Disposition commune, Sous-location, Région wallonne	166
Bail d'habitation, Disposition commune, Transfert de propriété du bien loué, Dispositions générales, Région de Bruxelles-Capitale	167
Bail d'habitation, Disposition commune, Transfert de propriété du bien loué, Dispositions générales, Région wallonne	168
Bail d'habitation, Habitat intergénérationnel et solidaire, Région de Bruxelles-Capitale	169
Bail d'habitation portant sur la colocation, Baux visés, Champ d'application, Région de Bruxelles-Capitale	170
Bail d'habitation portant sur la colocation, Baux visés, Champ d'application, Région wallonne	171
Bail d'habitation portant sur la colocation, Pacte de colocation, Région de Bruxelles-Capitale	172
Bail d'habitation portant sur la colocation, Pacte de colocation, Région wallonne	173
Bail d'habitation portant sur la colocation, Résiliation du bail, Région de Bruxelles-Capitale	173
Bail d'habitation portant sur la colocation, Résiliation du bail, Région wallonne	175
Bail d'habitation portant sur la colocation, Solidarité entre les colocataires, Région de Bruxelles-Capitale	176
Bail d'habitation portant sur la colocation, Solidarité entre les colocataires, Région wallonne	177
Bail d'habitation portant sur la résidence principale, Généralités, Région de Bruxelles-Capitale	177
Bail d'habitation portant sur la résidence principale, Généralités, Région wallonne	178
Bail d'habitation portant sur la résidence principale, Baux visés, Champ d'application, Région de Bruxelles-Capitale	179
Bail d'habitation portant sur la résidence principale, Champ d'application, Région wallonne	181

Bail d'habitation portant sur la résidence principale, Durée, Région de Bruxelles-Capitale	182
Bail d'habitation portant sur la résidence principale, Durée, Région wallonne	191
Bail d'habitation portant sur la résidence principale, Sous-location, Région de Bruxelles-Capitale	200
Bail d'habitation portant sur la résidence principale, Prorogation pour circonstances exceptionnelles, Région de Bruxelles-Capitale	202
Bail d'habitation portant sur la résidence principale, Transfert de propriété du bien loué, Région de Bruxelles-Capitale	203
Bail d'habitation portant sur la résidence principale, Transfert de propriété du bien loué, Région wallonne	204
Bail d'habitation portant sur la résidence principale du preneur, Garantie locative, Région wallonne	205
Bail d'habitation portant sur le logement étudiant, Baux visés, Champ d'application, Région de Bruxelles-Capitale	206
Bail d'habitation portant sur le logement étudiant, Baux visés, Champ d'application, Région wallonne	208
Bail d'habitation portant sur le logement étudiant, Durée du bail, Région de Bruxelles-Capitale	210
Bail d'habitation portant sur le logement étudiant, Durée du bail, Région wallonne	211
Bail d'habitation portant sur le logement étudiant, Label bail d'étudiant, Région de Bruxelles-Capitale	213
Bail d'habitation portant sur le logement étudiant, Précompte immobilier, Région de Bruxelles-Capitale	215
Bail d'habitation portant sur le logement étudiant, Précompte immobilier, Région wallonne	215
Bail d'habitation portant sur le logement étudiant, Révision du loyer, Région de Bruxelles-Capitale	215
Bail d'habitation portant sur le logement étudiant, Sous-location, Région wallonne	215
Bail de logements, Exigences minimales de qualité et de sécurité des logements, Dispositions applicables à tout le territoire belge	216

Bail de logements, Exigences minimales de qualité et de sécurité des logements, Région wallonne	219
Bail de logements, Exigences minimales de qualité et de sécurité des logements, Région wallonne, Logements collectifs et petits logements individuels (chambres d'étudiant)	219
Bail de logements, Exigences minimales de qualité et de sécurité des logements, Règlements communaux	221
Bail portant sur la résidence principale, Conciliation	221
Bail portant sur la résidence principale, Congé et cohabitation légale, Région wallonne et Région de Bruxelles-Capitale	222
Bail portant sur la résidence principale, Loyer, Généralités, Région de Bruxelles-Capitale	222
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Bail à rénovation, Région wallonne	224
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Bail à vie, Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne	225
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Cession de bail, Région wallonne	226
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Charges et frais à charge du locataire, Révision, Région wallonne et Région de Bruxelles-Capitale	226
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Congé et mariage du preneur, Région wallonne et Région de Bruxelles-Capitale	226
Bail portant sur la résidence principale, Enregistrement du bail (Région wallonne)	227
Bail portant sur la résidence principale du preneur, État du bien loué	228
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Expulsion, Région wallonne et Région de Bruxelles-Capitale	229
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Loyer, Indexation	230
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Loyer, Indexation, Région wallonne	232
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Loyer, Révision, Région wallonne et Région de Bruxelles-Capitale	233
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Précompte immobilier, Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne	234

Bail portant sur la résidence principale du preneur, Prorogation pour circonstances exceptionnelles, Région wallonne	234
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Réparation	235
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Révision du loyer et des charges, Région wallonne	235
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Sous-location, Région wallonne	237
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Transfert de propriété du bien loué	237
Banque-Carrefour des Entreprises	238
Bien immeuble	239
Bien meuble	241
Blanchiment d'argent	242
Bonus logement, Emprunt hypothécaire	242
Bonus logement, Frais accessoires	249
Bonus logement, Hypothèque pour toutes sommes	252
Bonus logement, Remboursement anticipé	253
Bonus logement, Sixième réforme de l'État, Avantages fiscaux avant 2015	256
Bonus logement, Sixième réforme de l'État, Avantages fiscaux après 2015	267
Bruciel	279
Brucodex	279
BruGIS	279
Bruit	280
Bruxelles Environnement (anciennement appelé l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE))	281
<b>C</b>	283
Câbles et conduites	283
Cadastre, Déclaration auprès de l'Administration du cadastre	284
Cadastre, Documentation cadastrale	285

---

Cadastre, Services du	290
Cahier des charges, Construction	290
Cahier des charges, Vente immobilière	291
Centre Scientifique et Technique de la Construction (CSTC)	291
Certificat d'environnement, Région de Bruxelles-Capitale	291
Certificat d'urbanisme	292
Certificat de conformité, Logement, Région de Bruxelles-Capitale	294
Certificat énergétique	295
Certificat immobilier, Généralités	295
Certificat immobilier, Cours	296
Certificat immobilier, Leasing immobilier	297
Certificat immobilier, Point de vue économique	298
Certificat immobilier, Régime fiscal	298
Cession d'un fonds de commerce, Check-list	299
Cession d'un fonds de commerce, Obligation de notification	300
Cession de bail	301
Chambre d'étudiant	302
Chambre de conciliation et d'arbitrage en matière immobilière (CCAI)	302
Chambres des métiers et négoce	302
Chantiers en voirie	302
Charges d'urbanisme	303
Chèques-habitat, Région wallonne	304
Clause de réflexion	311
Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie (COBRACE)	312
Code du Développement Territorial (CoDT)	315
Code du logement	315
Code rural	315
Code wallon du Patrimoine (CoPAT), Région wallonne	316
Coefficient de revalorisation	316

Collège d'environnement, Région de Bruxelles-Capitale	317
Collège d'urbanisme, Région de Bruxelles-Capitale	318
Commission Conciliation Construction	319
Commission consultative d'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM), Région wallonne	320
Commission d'enregistrement des entrepreneurs	320
Commission de concertation, Région de Bruxelles-Capitale	320
Commission régionale de développement (CRD)	321
Commission régionale de l'aménagement du territoire (CRAT)	321
Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS)	322
Compromis de vente	322
Concordat judiciaire	323
Condition résolutoire	323
Condition suspensive	323
Confédération Construction	324
Conseil d'État	325
Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable (CWEDD) ou pôle « Environnement »	326
Continuité des entreprises	326
Coordinateur de chantier	327
Copropriété, Généralités	327
Copropriété, Assemblée générale	329
Copropriété, Association des copropriétaires	334
Copropriété, Associations partielles	335
Copropriété, Charges communes	336
Copropriété, Commissaire aux comptes	337
Copropriété, Conseil de copropriété	338
Copropriété, Fonds de réserve	338
Copropriété, Fonds de roulement	339
Copropriété, Indivision	339

---

Copropriété, Locataires	339
Copropriété, Parties privatives, Parties communes	340
Copropriété, Quotités	341
Copropriété, Répartition des charges	341
Copropriété, Statuts, Acte de base, Règlement de copropriété	342
Copropriété, Syndic	343
Copropriété, Transmission d'un lot privatif	345
Crédit hypothécaire, Indices de référence	348
<b>D</b>	351
Déclaration de command, Vente avec –	351
Déclaration urbanistique préalable, Région wallonne	351
Déduction pour investissement, Investissements en sécurisation	352
Dépenses de rénovation d'habitations données en location à un loyer modéré, Réduction d'impôt	355
Dépenses de sécurisation des habitations contre le vol et l'incendie, Réduction d'impôt	358
Dépenses effectuées en vue d'économiser l'énergie, Réduction d'impôt	359
Détecteurs d'incendie	361
Développement durable	363
Discrimination	364
Domicile	364
Donation	364
Dossier d'intervention ultérieure	365
Droit d'accession	365
Droits d'enregistrement, Généralités	366
Droits d'enregistrement, Baux de logement, Gratuité	366
Droits d'enregistrement, Baux de résidence principale, Sanction du défaut d'enregistrement	367
Droits d'enregistrement, Contrats constructifs de droits d'emphytéose ou de superficie	367

Droits d'enregistrement, Détermination de la valeur de l'usufruit constitué sur des biens immobiliers	369
Droits d'enregistrement, Donations d'immeubles, Région de Bruxelles-Capitale	370
Droits d'enregistrement, Donations d'immeubles, Région flamande	372
Droits d'enregistrement, Donations d'immeubles, Région wallonne	374
Droits d'enregistrement, Droit proportionnel	376
Droits d'enregistrement, Droit proportionnel, Région de Bruxelles-Capitale	377
Droits d'enregistrement, Droit proportionnel, Région flamande	381
Droits d'enregistrement, Droit proportionnel, Région wallonne	388
Droits d'enregistrement, Immeuble classé, Région wallonne, Exemption	391
Droits d'enregistrement, Insuffisance	392
Droits d'enregistrement, Mention du prix	394
Droits d'enregistrement, Partage ou acte équipollent à partage	394
Droits d'enregistrement, Réduction à l'achat de biens agricoles construits destinés au logement	394
Droits d'enregistrement, Réduction à l'achat de terrains agricoles construits non destinés à l'habitation	395
Droits d'enregistrement, Réduction à l'achat de terrains agricoles non construits	395
Droits d'enregistrement, Réduction pour acquisition de logements modestes	396
Droits d'enregistrement, Résiliation amiable d'une vente immobilière	400
Droits d'enregistrement, Restitution lors de la revente	402
Droits d'enregistrement sur les baux en général, Généralités	403
Droits d'enregistrement sur les baux en général, Délais	405
Droits d'enregistrement sur les baux en général, Tarifs	406
Droit d'habitation	409
Droit de gestion publique des logements, Logement abandonné ou inoccupé, Région de Bruxelles-Capitale	410
Droit de préemption	410

Droits de succession, Biens soumis aux	411
Droits de succession, Délais de déclaration et de paiement	412
Droits de succession, Détermination de la valeur de l'actif	412
Droits de succession, Détermination de la valeur de l'usufruit	413
Droits de succession, Immeubles classés, Région wallonne	413
Droits de succession, Passif	418
Droits de succession, Réforme, Région de Bruxelles-Capitale	418
Droits de succession, Réforme, Région wallonne	420
Droits de succession, Taux, Région de Bruxelles-Capitale, Exemption du logement familial	423
Droits de succession, Taux, Région flamande	425
Droits de succession, Taux, Région wallonne	426
<b>E</b>	429
Échelage (droit d') ou servitude de tour d'échelle	429
Économie collaborative, Nouveau régime fiscal IPP et TVA	429
Emphytéose	440
Emprunt hypothécaire, Remboursement anticipé	441
Emprunt hypothécaire, Remboursement du capital à terme fixe	441
Entrepreneur, Généralités	442
Entrepreneur, Accès à la profession	442
Entrepreneur, Adjudication	442
Entrepreneur, Agréation	443
Entrepreneur, Contrat d'entreprise	443
Entrepreneur, Enregistrement	444
Entrepreneur, Enregistrement comme, Situation jusqu'au 31 décembre 2007	444
Entrepreneur, Obligations du maître de l'ouvrage	445
Entrepreneur, Sous-traitant	447
État des lieux, Généralités	447

État des lieux, Avant travaux	447
État des lieux, Location	448
Expropriation	450
Expulsion	450
<b>F</b>	453
Faillite	453
Fonctionnaire délégué	453
Fonctionnaire technique	453
Fonds de commerce	454
<b>G</b>	455
Garantie décennale	455
Garantie locative	455
Gaz	455
Géomètre-expert, Assurance obligatoire	456
Géomètre-expert, Conseil fédéral	457
Géomètre-expert, Procès-verbal de mesurage, Check-list	458
Géomètre-expert, Protection du titre et de la profession	459
Géomètres-experts, Unions professionnelles	461
<b>H</b>	463
Habitation	463
Habitation propre, Notion, Sixième réforme de l'État	463
Hébergements touristiques, Région de Bruxelles-Capitale	468
Hébergements touristiques, Région wallonne	470
Hypothèque, Bureau des hypothèques	473
Hypothèque, Constitution, Frais d'	474
Hypothèque, Radiation	475

---

Hypothèque, Rang de l' -	476
Hypothèque, Salaire du conservateur des hypothèques	476
<b>I</b>	479
Implantation commerciale	479
Impulse.brussels	480
Indexation des loyers	480
Indexation des loyers, Généralités	482
Indexation des loyers, Formule d'indexation	482
Indexation des loyers, Le calculateur de loyer	483
Indice des prix à la consommation	484
Indice des prix à la consommation, Base 1974/75	484
Indice des prix à la consommation, Base 1981	486
Indice des prix à la consommation, Base 1988	487
Indice des prix à la consommation, Base 1996	488
Indice des prix à la consommation, Base 2004	490
Indice des prix à la consommation, Base 2013	491
Indice des prix à la consommation, Coefficients de conversion	491
Indice des prix à la construction : indice ABEX	493
Indice-santé	496
Insaisissabilité du domicile des indépendants	498
INSPIRE	499
Installation électrique, Contrôle, Vente	500
Intérêt, Taux légal	500
Intérêts, Déduction fiscale, Déduction ordinaire	501
Intérêts, Réduction fiscale, Réduction complémentaire	501
Intérêts de retard	504

<b>J</b>	507
Jours et vues	507
<b>K</b>	509
Kot (d'étudiant)	509
<b>L</b>	511
Leasing immobilier, Généralités	511
Leasing immobilier, Aspects fiscaux	511
Leasing immobilier, Sale and lease back	512
Leasing immobilier, Structure juridique	512
Lésion	513
Location, Immeubles de bureaux, Check-list	513
Logement (Code du)	514
Logements abandonnés, Mécanisme spécial, Région wallonne	515
Logements abandonnés, Taxe sur les (...), Région wallonne	516
Logements inoccupés, Région de Bruxelles-Capitale	520
Loi Breyne	520
Loi cadenas	521
<b>M</b>	523
Maître architecte (bMa), Région de Bruxelles-Capitale	523
Mandat	524
Mandat hypothécaire	524
Métre	524
Mise à disposition d'un emplacement pour antennes GSM, Régime fiscal des indemnités	525
Mise en demeure	527
Mise en location d'un bien immobilier, Annonce, Région de Bruxelles-Capitale	527

---

Mise en location d'un bien immobilier, Annonce, Région wallonne	528
Mise en location d'un bien immobilier, Certificat PEB	529
Mise en vente d'un bien immobilier, Annonce, Conseils pratiques	534
Mise en vente d'un bien immobilier, Certificat PEB	536
Mitoyenneté	536
Multipropriété	537
<b>N</b>	539
Natura 2000	539
Notaire, Généralités	540
Notaire, Choix du	541
Notaire, Honoraires à l'achat	541
Notaire, Honoraires à la constitution d'un crédit hypothécaire	541
Notaire, Honoraires à la levée d'hypothèque	542
Notaire, Honoraires lors de l'ouverture d'un crédit	542
Notaire, Notification fiscale	542
Notaire, Réduction des honoraires de	542
<b>O</b>	543
Occupation précaire	543
Occupation sans droit, ni titre	543
Office national des locataires	547
Offre conjointe	547
Option cessible	547
Option d'achat	548
<b>P</b>	549
Panneaux solaires	549
Performance énergétique des bâtiments (PEB)	549

Performance énergétique des bâtiments (PEB), Certificat, Région de Bruxelles-Capitale	550
Performance énergétique des bâtiments (PEB), Certificat, Région wallonne	552
Performance énergétique des bâtiments (PEB), Exigences, Région de Bruxelles-Capitale	553
Performance énergétique des bâtiments (PEB), Exigences, Région wallonne	555
Permis d'environnement, Région de Bruxelles-Capitale	555
Permis d'environnement, Région wallonne	558
Permis d'urbanisation, Région wallonne	560
Permis d'urbanisme, Généralités	561
Permis d'urbanisme, Actes dispensés du permis	562
Permis d'urbanisme, Actes et travaux soumis à permis	563
Permis d'urbanisme, Activité commerciale	564
Permis d'urbanisme, Affichage	565
Permis d'urbanisme, Avis du fonctionnaire délégué	565
Permis d'urbanisme, Cas où l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas requis	566
Permis d'urbanisme, Changement d'affectation	568
Permis d'urbanisme, Contenu	568
Permis d'urbanisme, Début des travaux	569
Permis d'urbanisme, Délais de réponse	570
Permis d'urbanisme, Demande et introduction du dossier	571
Permis d'urbanisme, Examen de la demande	573
Permis d'urbanisme, Information	573
Permis d'urbanisme, Mesures de publicité	573
Permis d'urbanisme, Modification du nombre d'unités de logement	575
Permis d'urbanisme, Péremption	575
Permis d'urbanisme, Permis de régularisation	576
Permis d'urbanisme, Recours au Conseil d'État	577

---

Permis d'urbanisme, Recours des tiers	577
Permis d'urbanisme, Refus, Recours	577
Permis d'urbanisme, Région de Bruxelles-Capitale, Dispense de l'intervention de l'architecte	579
Permis d'urbanisme, Région de Bruxelles-Capitale, Enquêtes publiques	579
Permis d'urbanisme, Région wallonne, Déclaration d'achèvement	580
Permis d'urbanisme, Saisine du fonctionnaire délégué	581
Permis de bâtir	582
Permis de location	582
Permis de lotir, Région de Bruxelles-Capitale, Généralités	583
Permis de lotir, Région de Bruxelles-Capitale, Charges d'urbanisme	584
Permis de lotir, Région de Bruxelles-Capitale, Contenu	584
Permis de lotir, Région de Bruxelles-Capitale, Nature et effets	585
Permis de lotir, Région de Bruxelles-Capitale, Péremption	585
Permis de lotir, Région de Bruxelles-Capitale, Procédure	586
Permis socio-économique	586
Petits logements	586
Phone shops	586
Plan d'affectation du sol	586
Plan d'alignement	587
Plan de sécurité et de santé	587
Plan financier, Modèle pour la construction d'une maison d'habitation	587
Plans d'aménagement, Région de Bruxelles-Capitale	590
Plans et schémas d'aménagement, Généralités	593
Plans et schémas d'aménagement, Hiérarchie	594
Plans et schémas d'aménagement, Information	594
Plans et schémas d'aménagement, Région wallonne	595
Plate-forme Maison Passive asbl (PMP)	598
Plus-values immobilières, Généralités	598
Plus-values immobilières et l'impôt des personnes physiques, Généralités	599

Plus-values immobilières et l'impôt des personnes physiques, Gestion normale d'un patrimoine privé	599
Plus-values immobilières et l'impôt des personnes physiques, Immeubles bâtis détenus depuis moins de 5 ans	600
Plus-values immobilières et l'impôt des personnes physiques, Immeubles non bâtis	601
Plus-values immobilières et l'impôt des personnes physiques, Impôt des non-résidents, Précompte professionnel	603
Plus-values immobilières et l'impôt des personnes physiques, Opérations dans le cadre de l'activité professionnelle	604
Plus-values immobilières et l'impôt des personnes physiques, Opérations occasionnelles à caractère spéculatif	606
Plus-values immobilières et l'impôt des personnes physiques, Quotité monétaire	607
Plus-values immobilières et l'impôt des personnes physiques, Vente avec option d'achat	607
Plus-values immobilières et l'impôt des sociétés, Généralités	608
Plus-values immobilières et l'impôt des sociétés, Plus-values réalisées	608
Plus-values immobilières et l'impôt des sociétés, Terrains affectés à des exploitations agricoles ou horticoles	609
Pollution des sols	609
Pratiques de commerce et protection des consommateurs	610
Précompte immobilier, Généralités	610
Précompte immobilier, Enrôlement, Copropriété	611
Précompte immobilier, Immeubles nouvellement construits et modifiés	612
Précompte immobilier, Immunisation	613
Précompte immobilier, Immunisation, Région de Bruxelles-Capitale	614
Précompte immobilier, Réductions	619
Précompte immobilier, Réductions, Réforme en Région wallonne	624
Précompte immobilier, Réductions, Région flamande	634
Précompte immobilier, Région wallonne, Exonérations de nature économique	638

---

Précompte immobilier, Remise ou réduction pour cause d'improductivité, Généralités	641
Précompte immobilier, Remise ou réduction pour cause d'improductivité, Région flamande	642
Précompte immobilier, Remise ou réduction pour cause d'improductivité, Région de Bruxelles-Capitale	643
Précompte immobilier, Remise ou réduction pour cause d'improductivité, Région wallonne	644
Précompte immobilier, Restitution, Intérêts moratoires	651
Précompte immobilier, Taux	652
Prêts verts, Bonification d'intérêts, Réduction d'impôt	654
Prime d'habitation, Région de Bruxelles-Capitale	658
Produits de la construction	660
Professions libérales	660
Project manager (Chef de projet)	660
Projet mixte	661
Promesse de vente	661
Promotion	662
Propriétaires réunis asbl	662
<b>R</b>	663
Réception des travaux	663
Règlements et guides d'urbanisme	664
Relocator	666
Renseignements urbanistiques	666
Rente viagère, Généralités	667
Rente viagère, Calcul d'une	668
Rente viagère, Tables de conversion	668
Responsabilité décennale	672
Revenu cadastral, Généralités	673
Revenu cadastral, Indexation	673

Revenu cadastral, Péréquation cadastrale	674
Revenu cadastral, Réclamations	674
Revenu cadastral, Révision spéciale et extraordinaire	675
Revenus immobiliers et l'impôt des sociétés	676
Revenus immobiliers et l'IPP, Généralités	676
Revenus immobiliers et l'IPP, Bail à ferme	677
Revenus immobiliers et l'IPP, Bail à ferme de longue durée	677
Revenus immobiliers et l'IPP, Bail de carrière	677
Revenus immobiliers et l'IPP, Changement de propriétaire	678
Revenus immobiliers et l'IPP, Constitution ou cession d'un droit d'emphytéose, de superficie ou d'un droit immobilier similaire	678
Revenus immobiliers et l'IPP, Déduction pour maison d'habitation	681
Revenus immobiliers et l'IPP, Exonération du RC de l'habitation propre	681
Revenus immobiliers et l'IPP, Immeuble affecté à l'activité professionnelle de son propriétaire	681
Revenus immobiliers et l'IPP, Immeuble donné en location à une personne physique qui l'affecte totalement ou partiellement à son activité professionnelle	682
Revenus immobiliers et l'IPP, Immeuble donné en location à une société ou un groupement sans personnalité juridique	684
Revenus immobiliers et l'IPP, Immeuble donné en location pour un usage privé	685
Revenus immobiliers et l'IPP, Immeuble non donné en location	685
Revenus immobiliers et l'IPP, Immeuble situé à l'étranger	685
Revenus immobiliers et l'IPP, Location d'un immeuble meublé	689
Revenus immobiliers et l'IPP, Requalification des revenus locatifs des dirigeants d'entreprise	690
Revenus immobiliers et l'IPP, Sous-location ou cession de bail	693
<b>S</b>	695
Schéma de développement communal (SDC) – ancien schéma de structure communal (SSC)	695

---

Schéma de développement du territoire (SDT) – ancien schéma de développement de l'espace régional (SDER)	695
Service d'Inspection Régionale (SIR)	696
Servitude	696
Sicafi	696
Sixième réforme de l'État, Nouveau paysage de l'impôt des personnes physiques	697
Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB) ou « Citydev »	705
Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB)	706
Société en formation	706
Société momentanée	707
Société Wallonne du Logement (SWL)	707
Sols	708
Sous-location	709
Sous-traitant, Action directe	709
Standstill	710
Superficie, Calcul en cas de location	710
Superficie, Code de mesurage (norme NBN B06.002)	710
Superficie, Droit de	711
Surenchère, Faculté de -	712
Syndic, Généralités	713
Syndic, Règlement de déontologie	715
Syndic, TVA et régime fiscal	715
Syndicat des locataires	716
<b>T</b>	717
Taxe sur les bénéficiaires résultant de la planification spatiale (plan-batenheffing), Région flamande	717
Taxe sur les occupants d'immeuble, Région de Bruxelles-Capitale	717
Time-sharing	722

Tontine	723
TVA, Assujettissement des notaires	723
TVA, Base de calcul	724
TVA, Cession simultanée d'un bâtiment et du terrain y attenant : nouveau régime	725
TVA, Délais de transfert de propriété	729
TVA, Nouvelle construction, Déclaration	731
TVA, Révision	732
TVA, Scission et apport en société	732
TVA, Taux dans le secteur de la construction	733
TVA, Taxation optionnelle des loyers	737
TVA, Transformation ou construction, 6 % ou 21 % ?	739
TVA sur les travaux effectués par le locataire	740
TVA sur travaux immobiliers	740
<b>U</b>	743
Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI)	743
Urbanisme, Généralités	743
Urbanisme, Infractions	744
Urbanisme, Région de Bruxelles-Capitale, Amendes administratives	745
Urbanisme, Région de Bruxelles-Capitale, Conservation du patri- moine immobilier	746
Urbanisme, Région de Bruxelles-Capitale, Expropriation	748
Urbanisme, Région de Bruxelles-Capitale, Permis unique en ma- tière d'urbanisme et de patrimoine	749
Urbanisme, Sanctions	749
Urban.brussels	749
Usufruit, Conjoint survivant	750
Usufruit, Conversion de l'	750
Usufruit, Tables de conversion	751

---

<b>V</b>	757
Vente, Généralités	757
Vente, Contrat de vente, Check-list	757
Vente, Droits du locataire	757
Vente, Faculté de rachat ou vente à réméré	758
Vente, Frais d'acte	758
Vente, Lésion	759
Vente, Renseignements pour l'agent immobilier, Check-list	759
Vente, Vices cachés	760
Vente avec rente viagère	762
Vente de gré à gré, Frais	762
Vente publique	762
<b>Z</b>	765
Zonage, Zone	765
Zone d'enjeu régional et zone d'enjeu communal, Région wallonne	765
Zones à risque d'inondation	766
Zones d'aménagement communal concerté à caractère économique (ZACC), Région wallonne	767