

TABLE DES MATIÈRES

Remerciements.....	5
 1. La structuration juridique d'une promotion immobilière	9
Gilles Carnoy	
Section 1. Introduction : rappel des principes.....	10
Section 2. La RDA, aujourd'hui définitivement droit de superficie.....	11
Description de la RDA (superficie) – ses avantages.....	11
Le mécanisme de RDA n'existe plus que comme droit de superficie – évolution historique.....	12
Le droit de superficie selon le livre 3	21
Section 3. La superficie, instrument exclusif de division horizontale de la propriété.....	23
Première conséquence.....	24
Deuxième conséquence	25
Troisième conséquence	25
Quatrième conséquence	27
Cinquième conséquence.....	27
Section 4. Quelques questions particulières de la superficie dans la promotion	30
Rémunérer la RDA (superficie) ?.....	30
RDA (superficie) et l'abus fiscal.....	30
La RDA (superficie) et la qualité de « promoteur Breyné »	32
RDA (superficie) et partenariat	34
Sécuriser la RDA (superficie).....	34
Promotion sur droit réel.....	37
RDA (superficie) sur un terrain bâti.....	38

RDA (superficie) sur un immeuble à démolir	43
RDA (superficie) et financement	45
RDA (superficie) et l'état du sol	52
La dissolution par résolution ou annulation de la vente d'un lot créé en RDA (superficie)	53
RDA (superficie) et trouble de voisinage	54
Section 5. Les opérations reposant sur un droit d'emphytéose	56
L'achat scindé	56
Renouement d'opérations après 2012 : cession à un tiers par les sociétés liées	58
Incidence de l'absence de validation de l'acquisition initiale en démembrement par le SDA	59
Renouement d'opérations après 2012 : cession à un tiers par des sociétés non liées	60
Emphytéose orpheline constituée avant 2012, cédée après 2012 et cession du tréfonds au nouvel emphytéote	60
Sociétés non liées : constitution d'emphytéose après 2012 et renouement après 2012	61
L'emphytéose-financement	62
Le portage immobilier	63
 2. Régime TVA de la promotion immobilière	65
Yaël Spiegl	
Section 1. Introduction	66
Section 2. Les taux de TVA réduits sur les travaux immobiliers	66
§1. Introduction	66
I. Principes	66
II. Les taux de TVA en Belgique	67
§2. Les travaux de rénovation et transformation d'un bâtiment d'habitation	68
I. Nature et objet des travaux	68
A. Les démolitions dans le cadre d'un projet de rénovation et transformation	70
B. L'agrandissement dans le cadre d'un projet de rénovation et transformation	72

TABLE DES MATIÈRES

II. Affectation du bâtiment.....	74
III. Délai.....	76
IV. Bénéficiaire du taux réduit.....	77
V. Formalités.....	77
§3. Démolition et reconstruction d'un bâtiment d'habitation	78
I. Régime permanent de la rubrique XXXVII de l'annexe A à l'arrêté royal TVA n° 20	79
A. Nature et objet des travaux	79
B. Localisation et affectation du bâtiment.....	80
C. Délai.....	82
D. Bénéficiaire du taux réduit.....	82
E. Formalités	82
II. Régime temporaire de l'article 1 ^{quater} de l'arrêté royal TVA n° 20...	83
A. Remarque préalable	83
B. Nature et objet des travaux : renvoi.....	83
C. Bénéficiaire du taux réduit	84
D. Localisation et affectation du bâtiment	84
1) Bâtiment destiné à être utilisé comme habitation unique et à titre principal comme habitation propre du maître d'ouvrage	84
2) Bâtiment d'habitation destiné à une location dans le cadre de la politique sociale	85
E. Délai.....	86
F. Formalités.....	87
Section 3. Fiscalité indirecte applicable à la vente	88
§1. Droits d'enregistrement ou TVA ?	88
I. Introduction	88
II. Importance de la détermination du régime applicable	89
§2. Conditions d'application du régime TVA.....	90
I. Bâtiment neuf au sens de la TVA.....	91
II. Constructeur professionnel au sens de la TVA	97
III. Constitutions, cessions et rétrocessions de droits réels sur des bâtiments.....	98
IV. Terrain attenant.....	100
§3. Taux de TVA applicable sur la vente de bâtiments neufs	102
I. Introduction	102
II. Régime temporaire pour la vente de bâtiments d'habitation neufs issus d'une démolition et reconstruction conjointe.....	102
A. Opérations juridiques visées	103
B. Qualité du cédant	103

C. Conditions à remplir par l'acquéreur	105
1) Bâtiment destiné à être utilisé comme habitation unique et à titre principal comme habitation propre de l'acquéreur	105
2) Bâtiment d'habitation destiné à une location dans le cadre de la politique sociale	109
D. Délai	111
E. Formalités	111
§4. Questions choisies relatives au droit à déduction du promoteur ..	112
I. Travaux d'infrastructure	112
II. Frais de publicité engagés – en partie – au bénéfice d'un tiers	113
Section 4. Fiscalité indirecte applicable à la location immobilière	116
§1. Régime ordinaire : exception à la taxation, donc exemption TVA	117
§2. Exception au régime ordinaire : taxation de certaines locations immobilières	118
I. Opérations obligatoirement soumises à la TVA	118
II. Option pour la taxation de la location immobilière	119
 3. Urbanisme et promotion immobilière en région de Bruxelles-capitale	 121
Philippe Coenraets	
Introduction générale	122
Section 1. Les autorisations urbanistiques	122
§1. Le permis d'urbanisme	122
I. Nature juridique	122
II. Actes et travaux soumis à permis	124
III. Effets	125
§2. Le certificat d'urbanisme	126
I. Nature juridique	126
II. Effets	126
§3. Le permis de lotir	128
I. Nature juridique	128
II. Actes soumis à permis	129
III. Effets	130
Section 2. Les autorités compétentes	131
§1. Le principe de la compétence communale	131
§2. Les compétences du fonctionnaire délégué	131

TABLE DES MATIÈRES

§3. Les compétences sur recours du Gouvernement	134
§4. Les autres autorités	136
Section 3. Les procédures administratives	138
§1. Les réunions de projet	138
§2. L'introduction de la demande.....	139
§3. La vérification du caractère complet du dossier.....	140
§4. L'instruction proprement dite.....	141
§5. Les effets liés au caractère contraignant des délais.....	141
§6. Le recours administratif organisé	142
Section 4. Les charges d'urbanisme	144
§1. La nature juridique	144
§2. L'objet	145
§3. L'autorité compétente	146
§4. Le mode de calcul.....	146
§5. L'exécution de la charge et la péremption du permis.....	149
Conclusion générale.....	150

4. La loi Breÿne : comment échapper à ses contraintes ?

Benoît Kohl

Introduction.....	154
Section 1. Moyens contractuels (licites) permettant d'échapper au champ d'application de la loi	156
§1. Le promoteur ne s'engage pas à mettre à disposition de son client, au terme de l'opération, un immeuble d'habitation « achevé »	156
§2. L'habitation est « achevée » au jour de la signature de la convention sous signature privée.	159
§3. L'acquéreur ou le maître de l'ouvrage n'est pas tenu d'effectuer des versements avant l'achèvement.....	165
§4. L'acquéreur consent une promesse d'achat que le promoteur ne peut lever qu'après achèvement.....	171
Section 2. Conséquences d'une modification de l'état d'avancement de l'immeuble entre le compromis et l'acte authentique.....	175

Section 3. Le client du promoteur peut-il valablement renoncer à la protection de la loi et écarter son application ?	178
Section 4. Examen des conséquences de l'application de la loi à une convention exclue de son champ d'application.....	193