

L'Immobilier en pratique 2022-2023

W. GHISLAIN (FONDATEUR)

L. OLIVIER

B. MARISCAL

M.-P. TORDOIR



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 : Bas Kniphorst

© 2022 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/2022/2664/127
ISBN 978-94-03-02671-8
BP/GUIDIMM-YI22001

Table des matières générale

Avant-propos	V
Le fondateur	VII
Les auteurs	IX
A	1
Accès à l'information	1
Achat d'un immeuble, Calcul des frais d'acte	2
Achat d'un terrain à bâtir, Check-list	2
Achat dans un immeuble en copropriété	3
Achat sur plan ou en cours de construction, Généralités	4
Achat sur plan ou en cours de construction, Conditions de forme	5
Achat sur plan ou en cours de construction, Conventions tombant sous la protection de la Loi Breyne	6
Achat sur plan ou en cours de construction, Intervention d'un second architecte	8
Achat sur plan ou en cours de construction, Règles de fond	8
Achat sur plan ou en cours de construction, Responsabilité du notaire	11
Achat sur plan ou en cours de construction, Sanctions	11
Acompte	12
Acte de division	12
Administration générale de la Documentation patrimoniale (AGDP)	13
Aéroport	19
Affiche, Annonce, Publicité	19
Agences immobilières sociales (AIS)	21
Agent immobilier, Accès à la profession	22
Agent immobilier, Assurance responsabilité collective	24

TABLE DES MATIÈRES

Agent immobilier, Barèmes IPI	25
Agent immobilier, Code de déontologie	26
Agent immobilier, Contrat	27
Agent immobilier, Exercice de la profession au sein d'une personne morale	27
Agent immobilier, Institut Professionnel des Agents Immobiliers (IPI)	29
Agent immobilier, Sélection du candidat locataire sans discrimination	39
Agent immobilier, Stage, Généralités	40
Agent immobilier, Stage, Description	40
Agent immobilier, Stage, Durée	41
Agent immobilier, Stage, Maître de stage	41
Agent immobilier, Stage, Rapports de stage	41
Agent immobilier, Stage, Test d'aptitude pratique	42
Agent immobilier, Syndic, Transmission de la liste des copropriétés à l'IPI	42
Agent immobilier, Tableau scindé en deux colonnes	42
Agent immobilier étranger	43
Aides et primes, Région de Bruxelles-Capitale	43
Aides et primes, Région wallonne	49
Amortissements, Généralités	54
Amortissements, Systèmes d'amortissement	54
Amortissements, Terrains, Frais accessoires	56
Amortissements de capital, Réduction d'impôt, Emprunt de refinancement	57
Amortissements de capital, Réduction d'impôt, Formalités	57
Amortissements de capital, Réduction d'impôt, Mandat hypothécaire	59
Amortissements de capital, Réduction pour épargne à long terme	59
Antenne, Permis d'urbanisme	62
Antennes de téléphonie mobile	63
Apport en société, Apport en nature	66

Apport en société, Apport mixte	66
Arbres	67
Architecte, Généralités	68
Architecte, Assurance obligatoire	70
Architecte, Budget	70
Architecte, Conseils locaux de l'Ordre des Architectes	71
Architecte, Conseil national de l'Ordre des Architectes (CNOA)	71
Architecte, Contrat	72
Architecte, Honoraires	73
Architecte, Incompatibilité avec l'entreprise	78
Architecte, Informations concernant le terrain à bâtir, Check-list	79
Architecte, Mission complète	80
Architecte, Mission partielle	84
Architectes, Société d'	84
Arrhes	85
Attestation de conformité, Logement, Logements meublés et petits logements, Région de Bruxelles-Capitale	85
Attestation de contrôle de conformité, Région de Bruxelles-Capitale, Logement	85
Avantages de toute nature, Fourniture gratuite du chauffage et de l'électricité	86
Avantages de toute nature, Mise à disposition gratuite d'un immeuble	88
Avantages de toute nature, Prêt sans intérêt ou prêt à intérêt réduit	91
B	97
Bail, Généralités	97
Bail à ferme, Généralités	102
Bail à ferme, Bail de carrière	106
Bail à ferme, Droit de préemption	107
Bail à ferme, Fermage, Coefficients de fermage	109

Bail à ferme, Indemnité d'éviction	114
Bail à ferme, Indemnité d'éviction complémentaire	116
Bail à ferme, Indemnité pour constructions et plantations	118
Bail à ferme, Régime fiscal IPP	118
Bail à ferme, Résiliation	120
Bail à ferme, Deux nouveaux types de baux pour la Région wallonne	121
Bail commercial, Affichage	122
Bail commercial, Cession de bail et sous-location	122
Bail commercial, Champ d'application	123
Bail commercial, Demande de renouvellement	123
Bail commercial, Durée	125
Bail commercial, Exceptions	127
Bail commercial, Indemnités d'éviction	127
Bail commercial, Loyer	129
Bail commercial, Tacite reconduction	130
Bail commercial, Travaux d'aménagement exécutés par le preneur	130
Bail commercial, Vente du bien loué	131
Bail commercial de courte durée, Pop-up store	132
Bail d'habitation, Généralités, Région de Bruxelles-Capitale	137
Bail d'habitation, Généralités, Région wallonne	138
Bail d'habitation, Bail glissant, Cession du bail, Région de Bruxelles-Capitale	139
Bail d'habitation, Bail glissant, Cession du bail, Région wallonne	140
Bail d'habitation, Bail glissant, Champ d'application, Région de Bruxelles-Capitale	142
Bail d'habitation, Bail glissant, Champ d'application, Région wallonne	143
Bail d'habitation, Bail glissant, Durée du bail, Région de Bruxelles-Capitale	144
Bail d'habitation, Bail glissant, Durée du bail, Région wallonne	144
Bail d'habitation, Bail glissant, Précompte immobilier, Région de Bruxelles-Capitale	145

Bail d'habitation, Bail glissant, Responsabilités des parties, Région de Bruxelles-Capitale	145
Bail d'habitation, Discrimination, Région de Bruxelles-Capitale	146
Bail d'habitation, Discrimination, Région wallonne	146
Bail d'habitation, Disposition commune, Bail de rénovation, Région de Bruxelles-Capitale	146
Bail d'habitation, Disposition commune, Bail de rénovation, Région wallonne	148
Bail d'habitation, Disposition commune, Cession de bail, Région de Bruxelles-Capitale	149
Bail d'habitation, Disposition commune, Cession de bail, Région wallonne	149
Bail d'habitation, Disposition commune, Charges et frais à charge du locataire, Région wallonne	150
Bail d'habitation, Disposition commune, Charges et frais à charge du locataire, Révision, Région de Bruxelles-Capitale	150
Bail d'habitation, Disposition commune, Congé, Région de Bruxelles-Capitale	150
Bail d'habitation, Disposition commune, Congé, Région wallonne	151
Bail d'habitation, Disposition commune, Décès du locataire, Région de Bruxelles-Capitale	151
Bail d'habitation, Disposition commune, Décès du locataire, Région wallonne	152
Bail d'habitation, Disposition commune, Droits et obligations du bailleur, Région wallonne	153
Bail d'habitation, Disposition commune, Droits et obligations du preneur, Région wallonne	154
Bail d'habitation, Disposition commune, Enregistrement du bail, Région de Bruxelles-Capitale	156
Bail d'habitation, Disposition commune, Enregistrement du bail, Région wallonne	158
Bail d'habitation, Disposition commune, État des lieux, Région de Bruxelles-Capitale	160
Bail d'habitation, Disposition commune, État des lieux, Région wallonne	163

Bail d'habitation, Disposition commune, État du bien loué, Exigences minimales de qualité et de sécurité des logements, Région de Bruxelles-Capitale	166
Bail d'habitation, Disposition commune, Fin du bail, Région wallonne	169
Bail d'habitation, Disposition commune, Frais d'agence, Région de Bruxelles-Capitale	170
Bail d'habitation, Disposition commune, Informations précontractuelles à fournir par le bailleur, Région de Bruxelles-Capitale	170
Bail d'habitation, Disposition commune, La forme du bail, Les éléments essentiels, Région wallonne	171
Bail d'habitation, Disposition commune, La forme du bail, Région de Bruxelles-Capitale	172
Bail d'habitation, Disposition commune, Les travaux en cours de bail, Région de Bruxelles-Capitale	173
Bail d'habitation, Disposition commune, Les travaux en cours de bail, Région wallonne	175
Bail d'habitation, Disposition commune, Loyer, Grille indicative, Région de Bruxelles-Capitale	175
Bail d'habitation, Disposition commune, Loyer, Grille indicative, Région wallonne	176
Bail d'habitation, Disposition commune, Loyer, Indexation, Région de Bruxelles-Capitale	177
Bail d'habitation, Disposition commune, Loyer, Indexation, Région wallonne	178
Bail d'habitation, Disposition commune, Modes alternatifs de résolution de conflit : médiation ou arbitrage, Région de Bruxelles-Capitale	179
Bail d'habitation, Disposition commune, Précompte immobilier, Région de Bruxelles-Capitale	179
Bail d'habitation, Disposition commune, Réparations et entretien, Région de Bruxelles-Capitale	180
Bail d'habitation, Disposition commune, Réparations et entretien, Région wallonne	180
Bail d'habitation, Disposition commune, Sélection du candidat locataire sans discrimination, Région de Bruxelles-Capitale	181

Bail d'habitation, Disposition commune, Sélection du candidat locataire sans discrimination, Région wallonne	182
Bail d'habitation, Disposition commune, Sous-location, Région de Bruxelles-Capitale	182
Bail d'habitation, Disposition commune, Sous-location, Région wallonne	183
Bail d'habitation, Disposition commune, Transfert de propriété du bien loué, Dispositions générales, Région de Bruxelles-Capitale	184
Bail d'habitation, Disposition commune, Transfert de propriété du bien loué, Dispositions générales, Région wallonne	185
Bail d'habitation, Habitat intergénérationnel et solidaire, Région de Bruxelles-Capitale	186
Bail d'habitation portant sur la colocation, Baux visés, Champ d'application, Région de Bruxelles-Capitale	187
Bail d'habitation portant sur la colocation, Baux visés, Champ d'application, Région wallonne	188
Bail d'habitation portant sur la colocation, Pacte de colocation, Région de Bruxelles-Capitale	190
Bail d'habitation portant sur la colocation, Pacte de colocation, Région wallonne	190
Bail d'habitation portant sur la colocation, Résiliation du bail, Région de Bruxelles-Capitale	191
Bail d'habitation portant sur la colocation, Résiliation du bail, Région wallonne	193
Bail d'habitation portant sur la colocation, Solidarité entre les colocataires, Région de Bruxelles-Capitale	194
Bail d'habitation portant sur la colocation, Solidarité entre les colocataires, Région wallonne	195
Bail d'habitation portant sur la résidence principale, Généralités, Région de Bruxelles-Capitale	195
Bail d'habitation portant sur la résidence principale, Généralités, Région wallonne	196
Bail d'habitation portant sur la résidence principale, Baux visés, Champ d'application, Région de Bruxelles-Capitale	197
Bail d'habitation portant sur la résidence principale, Champ d'application, Région wallonne	199

Bail d'habitation portant sur la résidence principale, Durée, Région de Bruxelles-Capitale	200
Bail d'habitation portant sur la résidence principale, Durée, Région wallonne	210
Bail d'habitation portant sur la résidence principale, Prorogation pour circonstances exceptionnelles, Région de Bruxelles-Capitale	220
Bail d'habitation portant sur la résidence principale, Sous-location, Région de Bruxelles-Capitale	221
Bail d'habitation portant sur la résidence principale, Transfert de propriété du bien loué, Région de Bruxelles-Capitale	223
Bail d'habitation portant sur la résidence principale, Transfert de propriété du bien loué, Région wallonne	224
Bail d'habitation portant sur la résidence principale du preneur, Garantie locative, Région wallonne	225
Bail d'habitation portant sur le logement étudiant, Baux visés, Champ d'application, Région de Bruxelles-Capitale	227
Bail d'habitation portant sur le logement étudiant, Baux visés, Champ d'application, Région wallonne	228
Bail d'habitation portant sur le logement étudiant, Durée du bail, Région de Bruxelles-Capitale	230
Bail d'habitation portant sur le logement étudiant, Durée du bail, Région wallonne	231
Bail d'habitation portant sur le logement étudiant, Label bail d'étudiant, Région de Bruxelles-Capitale	233
Bail d'habitation portant sur le logement étudiant, Précompte immobilier, Région de Bruxelles-Capitale	235
Bail d'habitation portant sur le logement étudiant, Précompte immobilier, Région wallonne	235
Bail d'habitation portant sur le logement étudiant, Révision du loyer, Région de Bruxelles-Capitale	236
Bail d'habitation portant sur le logement étudiant, Sous-location, Région wallonne	236
Bail de logements, Exigences minimales de qualité et de sécurité des logements, Région de Bruxelles-Capitale	237

Bail de logements, Exigences minimales de qualité et de sécurité des logements, Région wallonne	238
Bail de logements, Exigences minimales de qualité et de sécurité des logements, Région wallonne, Logements collectifs et petits logements individuels (chambres d'étudiant)	239
Bail de logements, Exigences minimales de qualité et de sécurité des logements, Régionalisation des dispositions applicables à tout le territoire belge	240
Bail de logements, Exigences minimales de qualité et de sécurité des logements, Règlements communaux	243
Bail portant sur la résidence principale, Conciliation	244
Bail portant sur la résidence principale, Congé et cohabitation légale, Région wallonne et Région de Bruxelles-Capitale	244
Bail portant sur la résidence principale, Loyer, Généralités, Région de Bruxelles-Capitale	245
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Bail à rénovation, Région wallonne	246
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Bail à vie, Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne	248
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Cession de bail, Région wallonne	248
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Charges et frais à charge du locataire, Révision, Région wallonne et Région de Bruxelles-Capitale	248
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Congé et mariage du preneur, Région wallonne et Région de Bruxelles-Capitale	249
Bail portant sur la résidence principale, Enregistrement du bail (Région wallonne)	249
Bail portant sur la résidence principale du preneur, État du bien loué	251
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Expulsion, Région wallonne et Région de Bruxelles-Capitale	252
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Loyer, Indexation, Région de Bruxelles-Capitale	253
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Loyer, Indexation, Région wallonne	254

Bail portant sur la résidence principale du preneur, Loyer, Révision, Région wallonne et Région de Bruxelles-Capitale	255
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Précompte immobilier, Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne	256
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Prorogation pour circonstances exceptionnelles, Région wallonne	256
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Réparation	257
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Révision du loyer et des charges, Région wallonne	258
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Sous-location, Région wallonne	259
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Transfert de propriété du bien loué	260
Banque-Carrefour des Entreprises	260
Bien immeuble	261
Bien meuble	264
Blanchiment d'argent	265
Bonus logement, Emprunt hypothécaire	265
Bonus logement, Frais accessoires	272
Bonus logement, Hypothèque pour toutes sommes	275
Bonus logement, Remboursement anticipé	276
Bonus logement, Sixième réforme de l'État, Avantages fiscaux avant 2015	279
Bonus logement, Sixième réforme de l'État, Avantages fiscaux après 2015	290
Bruciel	302
Brucodex	302
BruGIS	303
Bruit	303
Bruxelles Environnement (anciennement appelé l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE))	304

C	307
Câbles et conduites	307
Cadastre, Déclaration auprès de l'Administration du cadastre	308
Cadastre, Documentation cadastrale	309
Cadastre, Services du	314
Cahier des charges, Construction	314
Cahier des charges, Vente immobilière	315
Centre Scientifique et Technique de la Construction (CSTC)	315
Certificat d'environnement, Région de Bruxelles-Capitale	316
Certificat d'urbanisme	317
Certificat de conformité, Logement, Région de Bruxelles-Capitale	319
Certificat énergétique	319
Certificat immobilier, Généralités	319
Certificat immobilier, Cours	320
Certificat immobilier, Leasing immobilier	321
Certificat immobilier, Point de vue économique	322
Certificat immobilier, Régime fiscal	322
Cession d'un fonds de commerce, Check-list	323
Cession d'un fonds de commerce, Obligation de notification	324
Cession de bail	325
Chambre d'étudiant	326
Chambre de conciliation et d'arbitrage en matière immobilière (CCAI)	326
Chambres des métiers et négoce	326
Chantiers en voirie	327
Charges d'urbanisme	327
Chèques-habitat, Région wallonne	329
Clause de réflexion	336
Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie (COBRACE)	336
Code du Développement Territorial (CoDT)	339

Code du logement	340
Code rural	340
Code wallon du Patrimoine (CoPAT), Région wallonne	340
Coefficient de revalorisation	341
Collège d'environnement, Région de Bruxelles-Capitale	350
Collège d'urbanisme, Région de Bruxelles-Capitale	351
Commission Conciliation Construction	352
Commission consultative d'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM), Région wallonne	353
Commission d'enregistrement des entrepreneurs	353
Commission de concertation, Région de Bruxelles-Capitale	353
Commission régionale de développement (CRD)	354
Commission régionale de l'aménagement du territoire (CRAT)	354
Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS)	355
Compromis de vente	355
Concordat judiciaire	356
Condition résolutoire	356
Condition suspensive	357
Conseil d'État	358
Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable (CWEDD) ou pôle « Environnement »	359
Continuité des entreprises	359
Coordinateur de chantier	360
Copropriété, Généralités	361
Copropriété, Assemblée générale	364
Copropriété, Association des copropriétaires	370
Copropriété, Associations partielles	371
Copropriété, Charges communes	372
Copropriété, Commissaire aux comptes	373
Copropriété, Conseil de copropriété	373

Copropriété, Fonds de réserve	374
Copropriété, Fonds de roulement	375
Copropriété, Indivision	375
Copropriété, Locataires	376
Copropriété, Parties privatives, Parties communes	376
Copropriété, Quotités	377
Copropriété, Répartition des charges	378
Copropriété, Statuts, Acte de base, Règlement de copropriété	378
Copropriété, Syndic	380
Copropriété, Transmission d'un lot privatif	384
Copropriété et administration provisoire	387
Crédit hypothécaire, Indices de référence	387
D	391
Déclaration de command, Vente avec –	391
Déclaration urbanistique préalable, Région wallonne	391
Déduction pour investissement, Investissements en sécurisation	392
Dépenses de rénovation d'habitations données en location à un loyer modéré, Réduction d'impôt	396
Dépenses de sécurisation des habitations contre le vol et l'incendie, Réduction d'impôt	399
Dépenses effectuées en vue d'économiser l'énergie, Réduction d'impôt	399
Détecteurs d'incendie	401
Développement durable	404
Discrimination	404
Domicile	405
Donation	405
Dossier d'intervention ultérieure (DIU)	406
Droit d'accession	406
Droits d'enregistrement, Généralités	408

Droits d'enregistrement, Baux de logement, Gratuité	408
Droits d'enregistrement, Baux de résidence principale, Sanction du défaut d'enregistrement	408
Droits d'enregistrement, Contrats constructifs de droits d'emphytéose ou de superficie	408
Droits d'enregistrement, Détermination de la valeur de l'usufruit constitué sur des biens immobiliers	410
Droits d'enregistrement, Donations d'immeubles, Région de Bruxelles-Capitale	412
Droits d'enregistrement, Donations d'immeubles, Région flamande	413
Droits d'enregistrement, Donations d'immeubles, Région wallonne	415
Droits d'enregistrement, Droit proportionnel	417
Droits d'enregistrement, Droit proportionnel, Région de Bruxelles-Capitale	419
Droits d'enregistrement, Droit proportionnel, Région flamande	422
Droits d'enregistrement, Droit proportionnel, Région wallonne	433
Droits d'enregistrement, Immeuble classé, Région wallonne, Exemption	436
Droits d'enregistrement, Insuffisance	438
Droits d'enregistrement, Mention du prix	439
Droits d'enregistrement, Partage ou acte équipollent à partage	439
Droits d'enregistrement, Réduction à l'achat de biens agricoles construits destinés au logement	439
Droits d'enregistrement, Réduction à l'achat de terrains agricoles construits non destinés à l'habitation	440
Droits d'enregistrement, Réduction à l'achat de terrains agricoles non construits	440
Droits d'enregistrement, Réduction pour acquisition de logements modestes	441
Droits d'enregistrement, Résiliation amiable d'une vente immobilière	446
Droits d'enregistrement, Restitution lors de la revente	447
Droits d'enregistrement sur les baux en général, Généralités	448
Droits d'enregistrement sur les baux en général, Délais	451

Droits d'enregistrement sur les baux en général, Tarifs	451
Droit d'habitation	454
Droit de gestion publique des logements, Logement abandonné ou inoccupé, Région de Bruxelles-Capitale	455
Droit de préemption	455
Droits de succession, Acquisition scindée	457
Droits de succession, Biens soumis aux	462
Droits de succession, Délais de déclaration et de paiement	463
Droits de succession, Détermination de la valeur de l'actif	463
Droits de succession, Détermination de la valeur de l'usufruit	464
Droits de succession, Immeubles classés, Région wallonne	464
Droits de succession, Passif	468
Droits de succession, Réforme, Région de Bruxelles-Capitale	469
Droits de succession, Réforme, Région wallonne	471
Droits de succession, Taux, Région de Bruxelles-Capitale, Exemption du logement familial	474
Droits de succession, Taux, Région flamande	476
Droits de succession, Taux, Région wallonne	477
E	479
Échelage (droit d') ou servitude de tour d'échelle	479
Économie collaborative, Nouveau régime fiscal IPP et TVA	479
Embuild	493
Emphytéose	494
Emprunt hypothécaire, Remboursement anticipé	495
Emprunt hypothécaire, Remboursement du capital à terme fixe	496
Entrepreneur, Généralités	496
Entrepreneur, Accès à la profession	497
Entrepreneur, Adjudication	497
Entrepreneur, Agréation	497

TABLE DES MATIÈRES

Entrepreneur, Contrat d'entreprise	498
Entrepreneur, Enregistrement	498
Entrepreneur, Enregistrement comme, Situation jusqu'au 31 décembre 2007	499
Entrepreneur, Obligations du maître de l'ouvrage	500
Entrepreneur, Sous-traitant	502
État des lieux, Généralités	502
État des lieux, Avant travaux	502
État des lieux, Location	503
Expropriation	504
Expulsion	505
F	507
Faillite	507
Fonctionnaire délégué	507
Fonctionnaire technique	507
Fonds de commerce	508
G	509
Garantie décennale	509
Garantie locative	509
Gaz	509
Géomètre-expert, Assurance obligatoire	510
Géomètre-expert, Conseil fédéral	512
Géomètre-expert, Procès-verbal de mesurage, Check-list	514
Géomètre-expert, Protection du titre et de la profession	515
Géomètres-experts, Unions professionnelles	517

H	519
Habitation	519
Habitation propre, Notion, Sixième réforme de l'État	519
Hébergements collectifs, Urbanisme, Région de Bruxelles-Capitale	524
Hébergements touristiques, Région de Bruxelles-Capitale	524
Hébergements touristiques, Région wallonne	526
Hypothèque, Bureau Sécurité juridique (anciennement Bureau des hypothèques)	529
Hypothèque, Constitution, Frais d'	531
Hypothèque, Radiation	532
Hypothèque, Rang de l' -	533
Hypothèque, Salaire du conservateur des hypothèques	533
I	537
Implantation commerciale	537
hub.brussels (anciennement Impulse.brussels)	538
Indexation des loyers	538
Indexation des loyers, Généralités	539
Indexation des loyers, Formule d'indexation	540
Indexation des loyers, Le calculateur de loyer	541
Indice des prix à la consommation	542
Indice des prix à la consommation, Base 1974/75	542
Indice des prix à la consommation, Base 1981	543
Indice des prix à la consommation, Base 1988	545
Indice des prix à la consommation, Base 1996	546
Indice des prix à la consommation, Base 2004	547
Indice des prix à la consommation, Base 2013	548
Indice des prix à la consommation, Coefficients de conversion	549
Indice des prix à la construction, Indice ABEX	550
Indice-santé	553

Insaisissabilité du domicile des indépendants	555
INSPIRE	556
Installation électrique, Contrôle, Vente	557
Intérêt, Taux légal	558
Intérêts, Déduction fiscale, Déduction ordinaire	558
Intérêts, Réduction fiscale, Réduction complémentaire	559
Intérêts de retard	562
J	565
Jours et vues	565
K	567
Kot (d'étudiant)	567
L	569
Leasing immobilier, Généralités	569
Leasing immobilier, Aspects fiscaux	569
Leasing immobilier, Sale and lease back	570
Leasing immobilier, Structure juridique	570
Lésion	571
Location, Immeubles de bureaux, Check-list	571
Logement (Code du)	572
Logements abandonnés, Mécanisme spécial, Région wallonne	573
Logements abandonnés, Taxe sur les (...), Région wallonne	574
Logements inoccupés, Région de Bruxelles-Capitale	578
Loi Breyne	579
Loi cadenas	579

M	581
Maître architecte (bMa), Région de Bruxelles-Capitale	581
Mandat	582
Mandat hypothécaire	582
Métré	583
Mise à disposition d'un emplacement pour antennes GSM, Régime fiscal des indemnités	583
Mise en demeure	585
Mise en location d'un bien immobilier, Annonce, Région de Bruxelles-Capitale	586
Mise en location d'un bien immobilier, Annonce, Région wallonne	587
Mise en location d'un bien immobilier, Certificat PEB	587
Mise en vente d'un bien immobilier, Annonce, Conseils pratiques	593
Mise en vente d'un bien immobilier, Certificat PEB	594
Mitoyenneté	595
Multipropriété	597
N	599
Natura 2000	599
Notaire, Généralités	600
Notaire, Choix du	601
Notaire, Honoraires à l'achat	601
Notaire, Honoraires à la constitution d'un crédit hypothécaire	601
Notaire, Honoraires à la levée d'hypothèque	602
Notaire, Honoraires lors de l'ouverture d'un crédit	602
Notaire, Notification fiscale	602
Notaire, Réduction des honoraires de	602

O	603
Occupation précaire	603
Occupation sans droit, ni titre	603
Office national des locataires	607
Offre conjointe	607
Option cessible	608
Option d'achat	608
P	609
Panneaux solaires	609
Performance énergétique des bâtiments (PEB)	609
Performance énergétique des bâtiments (PEB), Certificat, Région de Bruxelles-Capitale	610
Performance énergétique des bâtiments (PEB), Certificat, Région wallonne	612
Performance énergétique des bâtiments (PEB), Exigences, Région de Bruxelles-Capitale	613
Performance énergétique des bâtiments (PEB), Exigences, Région wallonne	615
Permis d'environnement, Région de Bruxelles-Capitale	615
Permis d'environnement, Région wallonne	618
Permis d'urbanisation, Région wallonne	620
Permis d'urbanisme, Généralités	621
Permis d'urbanisme, Actes dispensés du permis	622
Permis d'urbanisme, Actes et travaux soumis à permis	623
Permis d'urbanisme, Activité commerciale	624
Permis d'urbanisme, Affichage	624
Permis d'urbanisme, Avis du fonctionnaire délégué	625
Permis d'urbanisme, Cas où l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas requis	626
Permis d'urbanisme, Changement d'affectation	627

Permis d'urbanisme, Contenu	628
Permis d'urbanisme, Début des travaux	629
Permis d'urbanisme, Délais de réponse	630
Permis d'urbanisme, Demande et introduction du dossier	632
Permis d'urbanisme, Examen de la demande	633
Permis d'urbanisme, Information	633
Permis d'urbanisme, Mesures de publicité	634
Permis d'urbanisme, Modification du nombre d'unités de logement	635
Permis d'urbanisme, Péremption	635
Permis d'urbanisme, Permis de régularisation	636
Permis d'urbanisme, Recours au Conseil d'État	638
Permis d'urbanisme, Recours des tiers	639
Permis d'urbanisme, Refus, Recours	639
Permis d'urbanisme, Région de Bruxelles-Capitale, Dispense de l'intervention de l'architecte	640
Permis d'urbanisme, Région de Bruxelles-Capitale, Enquêtes publiques	641
Permis d'urbanisme, Région de Bruxelles-Capitale, Isolation de la toiture	642
Permis d'urbanisme, Région wallonne, Déclaration d'achèvement	642
Permis d'urbanisme, Saisine du fonctionnaire délégué	643
Permis de bâtir	644
Permis de location	644
Permis de lotir, Région de Bruxelles-Capitale, Généralités	645
Permis de lotir, Région de Bruxelles-Capitale, Charges d'urbanisme	646
Permis de lotir, Région de Bruxelles-Capitale, Contenu	646
Permis de lotir, Région de Bruxelles-Capitale, Nature et effets	647
Permis de lotir, Région de Bruxelles-Capitale, Péremption	647
Permis de lotir, Région de Bruxelles-Capitale, Procédure	648
Permis d'urbanisme modificatif	648
Permis socio-économique	648
Petits logements	649

TABLE DES MATIÈRES

Phone shops	649
Plan d'affectation du sol	649
Plan d'alignement	649
Plan de sécurité et de santé	650
Plan financier, Modèle pour la construction d'une maison d'habitation	650
Plans d'aménagement, Région de Bruxelles-Capitale	653
Plans et schémas d'aménagement, Généralités	656
Plans et schémas d'aménagement, Hiérarchie	656
Plans et schémas d'aménagement, Information	657
Plans et schémas d'aménagement, Région wallonne	658
Plate-forme Maison Passive asbl (PMP)	660
Plus-values immobilières, Généralités	661
Plus-values immobilières et l'impôt des personnes physiques, Généralités	661
Plus-values immobilières et l'impôt des personnes physiques, Gestion normale d'un patrimoine privé	662
Plus-values immobilières et l'impôt des personnes physiques, Immeubles bâtis détenus depuis moins de 5 ans	662
Plus-values immobilières et l'impôt des personnes physiques, Immeubles non bâtis	664
Plus-values immobilières et l'impôt des personnes physiques, Impôt des non-résidents, Précompte professionnel	665
Plus-values immobilières et l'impôt des personnes physiques, Opérations dans le cadre de l'activité professionnelle	667
Plus-values immobilières et l'impôt des personnes physiques, Opérations occasionnelles à caractère spéculatif	669
Plus-values immobilières et l'impôt des personnes physiques, Quotité monétaire	670
Plus-values immobilières et l'impôt des personnes physiques, Vente avec option d'achat	670
Plus-values immobilières et l'impôt des sociétés, Généralités	670
Plus-values immobilières et l'impôt des sociétés, Plus-values réalisées	671

Plus-values immobilières et l'impôt des sociétés, Terrains affectés à des exploitations agricoles ou horticoles	672
Pollution des sols	672
Pratiques de commerce et protection des consommateurs	672
Précompte immobilier, Généralités	673
Précompte immobilier, Enrôlement, Copropriété	673
Précompte immobilier, Immeubles nouvellement construits et modifiés	675
Précompte immobilier, Immunisation	675
Précompte immobilier, Immunisation, Région de Bruxelles-Capitale	676
Précompte immobilier, Réductions	682
Précompte immobilier, Réductions, Réforme en Région wallonne	687
Précompte immobilier, Réductions, Région flamande	697
Précompte immobilier, Région wallonne, Exonérations de nature économique	701
Précompte immobilier, Remise ou réduction pour cause d'improductivité, Généralités	704
Précompte immobilier, Remise ou réduction pour cause d'improductivité, Région flamande	705
Précompte immobilier, Remise ou réduction pour cause d'improductivité, Région de Bruxelles-Capitale	706
Précompte immobilier, Remise ou réduction pour cause d'improductivité, Région wallonne	707
Précompte immobilier, Restitution, Intérêts moratoires	714
Précompte immobilier, Taux	715
Prime d'habitation, Région de Bruxelles-Capitale	717
Produits de la construction	718
Professions libérales	719
Project manager (Chef de projet)	719
Projet mixte	719
Promesse de vente	720

Promotion	720
Propriétaires réunis asbl	721
R	723
Réception des travaux	723
Règlements et guides d'urbanisme	724
Relocator	726
Renseignements urbanistiques	726
Rente viagère, Généralités	727
Rente viagère, Calcul d'une	728
Rente viagère, Tables de conversion	728
Responsabilité décennale	733
Revenu cadastral, Généralités	733
Revenu cadastral, Indexation	734
Revenu cadastral, Péréquation cadastrale	735
Revenu cadastral, Réclamations	735
Revenu cadastral, Révision spéciale et extraordinaire	736
Revenus immobiliers et l'impôt des sociétés	737
Revenus immobiliers et l'IPP, Généralités	737
Revenus immobiliers et l'IPP, Bail à ferme	738
Revenus immobiliers et l'IPP, Bail à ferme de longue durée	738
Revenus immobiliers et l'IPP, Bail de carrière	738
Revenus immobiliers et l'IPP, Changement de propriétaire	738
Revenus immobiliers et l'IPP, Constitution ou cession d'un droit d'emphytéose, de superficie ou d'un droit immobilier similaire	739
Revenus immobiliers et l'IPP, Déduction pour maison d'habitation	741
Revenus immobiliers et l'IPP, Exonération du RC de l'habitation propre	742
Revenus immobiliers et l'IPP, Immeuble affecté à l'activité professionnelle de son propriétaire	742

Revenus immobiliers et l'IPP, Immeuble donné en location à une personne physique qui l'affecte totalement ou partiellement à son activité professionnelle	742
Revenus immobiliers et l'IPP, Immeuble donné en location à une société ou un groupement sans personnalité juridique	745
Revenus immobiliers et l'IPP, Immeuble donné en location pour un usage privé	746
Revenus immobiliers et l'IPP, Immeuble non donné en location	746
Revenus immobiliers et l'IPP, Immeuble situé à l'étranger	746
Revenus immobiliers et l'IPP, Location d'un immeuble meublé	761
Revenus immobiliers et l'IPP, Requalification des revenus locatifs des dirigeants d'entreprise	762
Revenus immobiliers et l'IPP, Sous-location ou cession de bail	765
S	767
Schéma de développement communal (SDC), Ancien schéma de structure communale (SSC)	767
Schéma de développement du territoire (SDT), Ancien schéma de développement de l'espace régional (SDER)	767
Service d'Inspection Régionale (SIR)	768
Servitude	768
Sicafi	769
Sixième réforme de l'État, Nouveau paysage de l'impôt des personnes physiques	770
Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB) ou « Citydev »	777
Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB)	778
Société en formation	779
Société simple (momentanée)	779
Société Wallonne du Logement (SWL)	780
Sols	780
Sous-location	781

TABLE DES MATIÈRES

Sous-traitant, Action directe	782
Standstill	782
Superficie, Calcul en cas de location	783
Superficie, Code de mesurage (norme NBN B06.002)	783
Superficie, Droit de	784
Surenchère, Faculté de -	785
Syndic, Généralités	786
Syndic, Règlement de déontologie	789
Syndic, TVA et régime fiscal	789
Syndicat des locataires	790
T	791
Taxe sur les bénéficiaires résultant de la planification spatiale (planbatenheffing), Région flamande	791
Taxe sur les occupants d'immeuble, Région de Bruxelles-Capitale	791
Time-sharing	796
Tontine	797
TVA, Assujettissement des notaires	798
TVA, Base de calcul	799
TVA, Cession simultanée d'un bâtiment et du terrain y attenant : nouveau régime	799
TVA, Délais de transfert de propriété	804
TVA – fourniture de logements meublés	806
TVA, Nouvelle construction, Déclaration	807
TVA, Révision	808
TVA, Scission et apport en société	809
TVA, Taux dans le secteur de la construction	809
TVA, Taxation optionnelle des loyers	820
TVA sur les travaux effectués par le locataire	822
TVA sur travaux immobiliers	822

U	825
Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI)	825
Urbanisme, Généralités	825
Urbanisme, Infractions	826
Urbanisme, Région de Bruxelles-Capitale, Amendes administratives	827
Urbanisme, Région de Bruxelles-Capitale, Conservation du patrimoine immobilier	828
Urbanisme, Région de Bruxelles-Capitale, Expropriation	830
Urbanisme, Région de Bruxelles-Capitale, Permis unique en matière d'urbanisme et de patrimoine	831
Urbanisme, Sanctions	831
Urban.brussels	832
Usufruit, Conjoint survivant	832
Usufruit, Conversion de l'	833
Usufruit, Tables de conversion	833
V	839
Vente, Généralités	839
Vente, Contrat de vente, Check-list	839
Vente, Droits du locataire	839
Vente, Faculté de rachat ou vente à réméré	840
Vente, Frais d'acte	841
Vente, Lésion	841
Vente, Renseignements pour l'agent immobilier, Check-list	841
Vente, Vices cachés	843
Vente avec rente viagère	844
Vente de gré à gré, Frais	844
Vente publique	845

TABLE DES MATIÈRES

Z	847
Zonage, Zone	847
Zone d'enjeu régional et zone d'enjeu communal, Région wallonne	847
Zones à risque d'inondation	848
Zones d'aménagement communal concerté à caractère économique (ZACC), Région wallonne	849