CHAPITRE I: LOUER

In	troduction	39
Α.	Avant de mettre en location	40
	§ 1. Louer par soi-même	
	1» Pour le bailleur	40
	a) Louer, vraiment?	40
	b) Quel loyer?	41
	c) Quel bail?	42
	2 Pour le locataire	42
	a) Louer, vraiment?	42
	b) Quel loyer?	42
	c) Quel bail?	43
	5 Z. Faire appel à un professionnel	
	뎔 3. La délicate question de la discrimination au logement : enfin un avis jurisprudentiel	45
В.	Définition du bail	49
	5 1. Ce qu'est un bail à loyer	49
	6 2. Des occupations qui ne constituent pas un bail	49
	1» L'usufruit	50
	2) Le viager	51
	3» Le droit d'habitation	51
	4» Partir sans laisser son logement inoccupé	51
	a) Le gardiennage	52
	b) L'échange de domiciles	53
	5) Le commodat	56
	6» D'autres modes d'occupation	
	53. Le bail de résidence principale	57
C.	Bail écrit ou oral	58
	§ 1. Mentions légales	58
	§ 2. Respect de la vie privée	58
	§ 3. Intérêt de l'écrit	59
D.	Les mentions du bail	60
	5 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	53

	4 La gratuite de l'enregistrement	. อง
	5» Sanctions en cas de non-enregistrement	. 63
	6) L'obligation pour le bailleur de mieux détailler les conditions	
	de mise en location de son bien	. 64
	7D L'obligation d'établir un état des lieux	. 64
	a) Définition	. 64
	b) Obligatoire depuis la réforme locative	
	8 Les conditions minimales d'habitabilité	. 66
	9» L'imputation des charges au bailleur exclusivement	. 66
	10) Une annexe obligatoirement annexée au bail	
	11» Une diminution possible de la garantie locative	. 67
<u> 5</u> 2.	Les autres mentions	. 69
	1 L'intitulé du bail	. 69
	2» L'affectation et la destination du bail	. 69
	3» L'identité et la capacité des parties	. 69
	4» Le loyer et le retard dans son paiement	. 70
	5» La description du bien ou des biens loué(s)	. 71
	6 La durée	. 71
	7 Charges	. 72
	a) Quelles charges?	. 72
	b) Charges communes	. 72
	c) Interdiction d'imputer au preneur les frais d'agence depuis août 2009	
	8 Impôts	. 73
	a) Taxes et impositions quelconques	
	b) Le précompte immobilier et sa réduction possible	
	9» Consommations privées	. 74
	10® Provisions	. 74
	11D Assurances : une obligation pour le locataire wallon dès 2019	
	12D Modification du bien loué	. 80
	13D Expropriation	. 80
	14D Affichage et visites	. 80
	15» Vente publique	. 80
	16D Le règiement d'ordre intérieur	
	17® Résolution judiciaire aux torts du preneur	
	18® Solidarité	
	19® Élection de domicile	. 82
	20 Changement d'état civil	. 82
	21 Clause d'attribution de juridiction ou d'arbitrage	

E. Ei	1 cours de bail	13
	§ 1. L'indexation	3
	1) Le calcul	
	2 La prescription	14
	5 Z. Réparations, entretien et travaux locatifs : qui paie quoi ?	
	53. La révision du loyer	
	1 Quelle révision ?	
	2D Qui peut la demander?	
	3D Quand?	
	4® L'accord amiable	
	5D Le recours judiciaire 8	
	§ 4. La révision des charges	
	5 5. La résiliation anticipée	
	1) Bail de neuf ans, de plus de 9 ans et à vie	
	a) Le locataire donne congé	
	b) Le propriétaire donne congé	
	1° Occupation personnelle	
	2° Travaux)2
	3° Sans motif)3
	2) Bail de trois ans	
	a) Le bailleur donne congé)4
	a) Le Locataire donne congé	}4
	3D La forme du renon)4
	a) Locataires mariés ou en cohabitation légale)4
	b) Point de départ du délai de congé) 5
	§ 6. La récupération du trop payé) 5
	§ 7. Le propriétaire vend	16
	§ 8. La cession du bail) 7
	§ 9. La sous-location du bail	98
	1) Interdiction de sous-louer tout le bien	8
	2) Interdiction de sous-louer si on n'occupe pas les lieux	9
F. À	la fin du bail10	1
	§ 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	
	${f \underline{6}}$. La prorogation pour circonstances exceptionnelles	
	§ 7. Des causes qui n'annulent pas le bail)4
	1D Le décès d'une des parties)4

	2 La clause résolutoire expresse	105
	3» L'aliénation du bien (donation ou vente)	105
	Jantona kann	106
G. D	'autres baux	
	§ 1. Le bail qui ne porte pas sur la résidence principale	
	§ 2. Le bail de rénovation	
	1» Les conditions légales	
	a) Nécessité d'un écrit	
	b) Enregistrement obligatoire	
	c) Une durée des travaux précise	
	d) Une contrepartie claire	
	e) La réception provisoire	
	f) Bien s'assurer	
	2) Les exceptions légales	
	§ 3. Le bail commercial	
	§ 4. Le bail à vie	
	§ 5. La location de kots	
	1» 10 points à garder à l'esprit avant de s'engager	
	2D Le permis de location	. 120
	3 Incidence pour les parents	
	5 5. Le bail de colocation	. 122
	5 7. Le bail glissant en Région wallonne	. 128
H. L	.'aide aux moins nantis	. 129
	§ 1. L'aide juridique	. 129
	§ 2. L'assistance judiciaire	
	§ 3. Les Adil	
I. A	ller en justice	. 132
	5 1. Les différentes procédures	
	1» La conciliation	
	2) Comparution volontaire	
	3D La requête écrite	
	4» L'assignation	
	5 2 5 2 5 6 7 8 8 8 8 8 9 9 10 10 10 11 12 12 12 12 13 14 15 16 17 17 18 19 10 10 10 10 10 10 10 10 10 11 12 12 12 13 14 15 16 17 17 18 18 19 10 10 10 10 10 10 10 11 12 12 13 14 15 16 17 17 18 18 18 19 10 10 10 10	
	☐ ∃. L'expulsion du locataire	

CHAPITRE II: ACHETER

A.	INTRODUCTION
	Domaine public et privé
	Achat d'appartement
	Autres formules
В.	ACQUÉRIR UNE MAISON
	§ 1. Avant le compromis
	1 Ne pas mettre la charrue avant les bœufs
	[1. Le budget]
	a) Connaître et respecter sa limite
	b) Frais146
	1° Frais d'acte
	2° Coût de départ des lieux occupés
	3° Coût des assurances à contracter
	4° Coût fiscal de l'opération147
	5° Coût d'entretien du nouveau bien
	6° Coûts divers147
	[2. Acheter pour immédiatement revendre ?]
	2 Comment chercher un bien immobilier?
	[1. Par soi-même]
	a) De gré à gré
	b) En vente publique
	[2. Par professionnels]
	a) L'agent immobilier
	b) Le notaire
	c) D'autres professionnels
	3 Lorsque le bien immobilier est trouvé
	[1. Par soi-même]
	a) Questions de base à se poser
	b) Formalités administratives
	c) Expertise
	d) Si le bien est loué
	e) Un droit de préemption ?
	f) Si le bien doit être rénové
	g) Et la négociation?
	h) Vérification des canalisations souterraines

[2. Par agent immobilier]	168
[3. En vente publique]	168
a) Un peu d'histoire	169
b) Comment se déroule une vente publique?	170
1° Vente publique volontaire	170
2° Vente publique forcée	
3° D'autres causes qui débouchent sur une vente publique	
4° Une procédure encore plus rapide depuis 2018 (Biddit.be)	173
5° Acheter en vente publique par le Net en 2019	173
6° Interdiction confirmée pour un agent immobilier	
de vendre publiquement	176
c) La surenchère	177
[4. En viager]	181
a) Un exemple concret	181
b) Une rente	182
c) Un intérêt pour vendeur et acquéreur	182
d) Le bouquet et la fixation de la rente	183
e) L'occupation du bien	184
f) La durée	184
g) L'indexation de la rente	184
h) L'acte authentique	185
i) Et si le débirentier ne sait plus payer?	185
j) Le fisc veille	186
h) Des droit d'enregistrement réduits en Région wallonne depuis 2018	
Des droits d'enregistrement différents selon les régions	186
[1. Taxation pour l'acte d'achat immobilier]	186
a) Wallonie	187
b) Bruxelles-Capitale	193
c) Région flamande	195
[2. Taxation pour l'acte de crédit hypothécaire]	196
Des honoraires et frais notariés de l'acte de vente et de crédit hypothécaire	197
a) Le décompte financier des opérations	197
b) Application de la TVA sur les honoraires depuis 2012	200
6» Un taux de 21% de TVA sur les terrains depuis 2011	201
7) L'exception de la revente rapide de l'immeuble neuf (assujetti occasionnel)	202
8 Une seconde résidence?	
[1. Acheter à l'étranger : pas sans précautions]	203
[2. L'impact fiscal]	205
9» Une très grande diversité de primes	209

5 2.	Le compromis	. 210
	1 Compromis de vente vaut vente	. 210
	2D Où signer le compromis?	. 211
	3 Les mentions essentielles du compromis	. 212
	[1. Le vendeur]	. 212
	a) Qui est-il?	. 212
	b) Dispose-t-il du droit de vendre?	. 212
	c) Dispose-t-il de la totalité des droits mis en vente?	. 213
	d) Ne doit-il pas trop d'argent au fisc?	. 213
	e) L'influence de la situation matrimoniale	. 213
	f) En présence d'une société	. 214
	g) La vente entre absents (porte-fort, élection de command,	
	société en formation)	. 216
	[2. Le bien]	. 221
	a) Une description précise	. 221
	b) La situation hypothécaire et fiscale	. 222
	c) La situation urbanistique	
	d) Servitude(s)	. 223
	e) Les meubles et le nouveau registre des gages mobiliers depuis 2018	
	f) Le cadastre et la superficie	. 224
	g) Vices cachés et mérule	. 224
	h) Le titre est une donation ou un divorce	. 225
	[3. Le prix, tout le prix?]	
	a) Dissimuler une partie du prix?	
	b) Le risque d'insuffisance	
	c) Les contre-lettres et actes incomplets	
	d) Prescription	. 229
	[4. Les conditions]	. 229
	a) Le délai de passation de l'acte	. 229
	b) Le transfert de propriété	
	c) L'occupation du bien	. 230
	1° La norme	. 230
	2° Occupation anticipée par l'acquéreur	
	3° Occupation prolongée par le propriétaire vendeur	
	4° Les aspects fiscaux	
	d) Le précompte immobilier et autres taxes et impositions quelconques	
	e) Le choix du notaire	
	f) Et si l'acquéreur ne veut plus acheter?	
	1° Compromis de vente vaut vente.	
	2° Aspect fiscal	
	3° Exception fiscale dans les trois régions en cas d'accord commun.	
	g) Autres conditions	

[5. Les modalités d'acquisition]	238
a) Seul ou à plusieurs	
b) En couple	238
c) Entre tontiniers	239
d) Usufruit et nue-propriété	240
e) En présence d'une société	240
1° Adopter un montage légal	240
f) La condition suspensive	245
g) Assurance décès accidentel gratuite	245
4∌ Bientôt un délai de réflexion pour les achats immobiliers?	248
5∌ Un modèle notarial de compromis simplifié depuis le 25 février 2019	249
5 3. Entre compromis et acte notarié	249
[1. Une réflexion préalable]	251
a) Quelle proportion du revenu?	251
b) Quelle durée ?	251
c) Au fond, qu'est une hypothèque?	254
1° Adopter un montage légal 2° Un exemple concret f) La condition suspensive g) Assurance décès accidentel gratuite 4 Bientôt un délai de réflexion pour les achats immobiliers? 5 Un modèle notarial de compromis simplifié depuis le 25 février 2019 5 3. Entre compromis et acte notarié 1 Rôle du notaire 2 Crédit hypothécaire [1. Une réflexion préalable] a) Quelle proportion du revenu? b) Quelle durée? c) Au fond, qu'est une hypothèque? [2. Quelle formule choisir?] a) Distinctions de base. b) Les combinaisons possibles. c) Les crédits sociaux	255
	255
b) Les combinaisons possibles	256
c) Les crédits sociaux	, 259
[3. Un placement bancaire n'est pas une assurance]	260
[4. L'assurance solde restant dû]	
a) Définition	266
b) Quel intérêt pour les parties?	266
c) Et du point de vue fiscal?	
d) Calcul de la prime	
e) Les différentes formules	267
[5. L'assurance perte de revenus]	
[6. Se porter caution]	
a) Introduction	
b) Caution hypothécaire	
c) Caution simple, solidaire et indivisible	
d) Les cautionnements à titre gratuit	
Conseils	
5 4. L'acte notarié et ses suites.	276
1 Provision pour frais d'actes	
? 2 La signature	

3» Les formalités postérieures à l'acte	277
4» Le déménagement et l'importance de la chronologie	279
5∌ Assurer son nouveau bien	279
a) Introduction	279
b) Ce qui est assuré	279
c) Assurer un objet de valeur	281
d) Le danger de l'application de la règle proportionnelle	283
e) Le service "Ombudsman"	285
f) Les lois et projets récents en faveur du consommateur	286
1° Une couverture obligatoire pour les catastrophes naturelles	286
2° Les obligations pour les agents et courtiers d'assurance	, 290
3° Le risque terroriste automatiquement assuré	292
4° Les règles de conduite pour l'accueil des plaintes	
dans les entreprises d'assurance	294
6 La découverte de vices cachés et/ou de mérule	296
a) Comment l'acquéreur est-t-il protégé?	296
b) Aller en justice	297
c) La mérule	299
d) Conseil	299
7» Les troubles de voísinage	300
a) Introduction	300
b) Quels troubles de voisinage?	301
1° Les atteintes au sens	301
2° La mitoyenneté	302
3° Les servitudes	306
8» Prévenir les dégâts d'eau	310
9® Prévenir les incendies	313
10» Façade et trottoir : éviter d'engager sa responsabilité vis-à-vís de tiers	315
§ 5. Le sort des immeubles communs suite à divorce	
1» Réforme de la législation	
a) Introduction	317
b) Ancien régime	
c) Régime actuel	318
2) Le sort des immeubles	319
[1. Divorce par consentement mutuel	
a) Deux parties	319
b) Quatre solutions quant au sort de l'immeuble	
[2. La désunion irrémédiable	
a) Définition	
b) Sort des immeubles	322

C. QUELQUES PISTES DE RÉFORME	324
§ 1. Pour la vente de gré à gré	324
1) Le constat	324
2 Une piste de solution pour l'avenir	325
§ 2. Pour la vente publique	325
1» Le constat	325
a) Louer une salle de vente?	325
b) Les horaires	325
c) Plusieurs séances	325
2 Pistes de solution pour l'avenir	326
CHAPITRE III : CONSTRUIRE	
A. AVANT LE COMPROMIS	331
5 1. Le terrain	331
1» Le terrain lui-même	331
2∌ Et si l'on découvre que le terrain est pollué?	331
3 Projets particuliers	337
a) La maison passive, maison de l'avenir?	338
b) L'habitat groupé	344
c) Le Community Land Trust	352
d) Le crowdfunding	355
e) D'autres concepts de construction	358
4» Formalités administratives	359
§ 2. Le budget	359
1» Les frais liés au terrain	359
2» Les frais d'acte pour le terrain et les constructions	360
a) Le terrain	360
b) Les constructions	361
1° Le principe	361
2° Les exceptions : le taux réduit à 6 %	361
* Les nouvelles constructions	
* Démolition (éradiquer les chancres urbains)	
* Rénovation	
3» Les frais liés à la construction	ან2
4) Les honoraires d'architecte	

В.	COMPROMIS ET ACTE NOTARIÉ	364
	§ 1. Le certificat d'urbanisme	364
	§ 2. Le permis d'urbanisme	365
	1 Le principe	365
	2 Les sanctions	366
	3 Acquisition d'un bien construit illégalement	369
	4» Les petits permis (aménagements extérieurs)	369
	a) Région wallonne	370
	b) Région de Bruxelles-Capitale	
	c) Région flamande	372
	頁 3. L'achat sur plan : loi Breyne, une protection renforcée	375
	54. Le droit d'accession	377
	§ 5. Les modalités d'acquisition	382
	1 L'emphytéose	382
	2 La superficie et le sursol	383
	3» Le leasing immobilier	384
C.	LES INTERVENANTS AU CHANTIER	388
	§ 1. L'architecte	388
	a) Statut	
	b) Missions, obligations et déontologie	
	c) Exercice en personne morale	
	d) Obligation d'assurance	
	e) Honoraires	
	f) Contrat	392
	§ ≥. Le coordinateur de sécurité	
	a) Présence obligatoire	
	b) Obligation du maître de l'ouvrage	
	c) Délai	393
	d) Honoraires	
	e) Une véritable obligation	
	f) Nécessité d'une formation	
	g) Mission	394
	h) Champ d'application de la loi de 2001 réduit	
	§ ∃. L'entreprise générale	
	a) Définition, mission et adjudication	
	b) Recherches préalables et suppression de l'obligation	
	d'enregistrement depuis 2012	395
	c) Obligation de retenue de fonds depuis 2008	
	d) Obligation d'accès à a la profession	

e) Une préconvention ?	398
f) La formule « clé sur porte »	
g) Le contrat d'entreprise	399
1° Pouvoirs du cocontractant	
2° Description des travaux	400
3° Le délai d'exécution des travaux	
4° Le budget	401
5° La clause de révision de prix	
6° Les tranches de paiement	402
7° Les diverses assurances (RC, TRC, GD)	
8° Litige	
h) Une nouvelle obligation légale de s'assurer depuis juillet 2018	
5 4. Les corps de métier séparés	408
5. Le maître de l'ouvrage	409
5 6. Construíre ou rénover à l'aide de bénévoles	409
1) Les proches seulement	409
2 Sanctions	
Quelques conseils	413
D. RÉCEPTION PROVISOIRE, DÉFINITIVE, GARANTIE DÉCENNALE	414
CHAPITRE IV : VENDRE	
CHAPITRE IV : VENDRE A. AVANT LE COMPROMIS	420
CHAPITRE IV : VENDRE A. AVANT LE COMPROMIS	420
CHAPITRE IV : VENDRE A. AVANT LE COMPROMIS § 1. Une réflexion préalable. 1 Dispose-t-on de tous les droits pour vendre?	
CHAPITRE IV : VENDRE A. AVANT LE COMPROMIS 5 1. Une réflexion préalable. 1 Dispose-t-on de tous les droits pour vendre? 2 Est-ce le bon moment?	
CHAPITRE IV : VENDRE A. AVANT LE COMPROMIS § 1. Une réflexion préalable. 1 Dispose-t-on de tous les droits pour vendre?	
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? [1. Actif et passif]	
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? [1. Actif et passif] [2. Frais immédiats].	
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? [1. Actif et passif]	
CHAPITRE IV: VENDRE A. AVANT LE COMPROMIS 5 1. Une réflexion préalable. 1 Dispose-t-on de tous les droits pour vendre? 2 DEst-ce le bon moment? 3 Quelles conséquences du point de vue strictement financier? [1. Actif et passif] [2. Frais immédiats]. [3. Recourir au home staging et/ou au coaching immobilier:	
CHAPITRE IV: VENDRE A. AVANT LE COMPROMIS § 1. Une réflexion préalable. 1 Dispose-t-on de tous les droits pour vendre? 2 DEst-ce le bon moment? 3 Quelles conséquences du point de vue strictement financier? [1. Actif et passif] [2. Frais immédiats]. [3. Recourir au home staging et/ou au coaching immobilier: une réelle plus-value à la vente?].	
CHAPITRE IV: VENDRE A. AVANT LE COMPROMIS § 1. Une réflexion préalable. 1 Dispose-t-on de tous les droits pour vendre? 2 DEst-ce le bon moment? 3 Quelles conséquences du point de vue strictement financier? [1. Actif et passif] [2. Frais immédiats]. [3. Recourir au home staging et/ou au coaching immobilier: une réelle plus-value à la vente?] [4. Si le bien est loué] [5. Restitution partielle de droits d'enregistrement] a) Région wallonne.	
CHAPITRE IV: VENDRE A. AVANT LE COMPROMIS 5 1. Une réflexion préalable. 1 Dispose-t-on de tous les droits pour vendre? 2 DESt-ce le bon moment? 3 Quelles conséquences du point de vue strictement financier? [1. Actif et passif] [2. Frais immédiats]. [3. Recourir au home staging et/ou au coaching immobilier: une réelle plus-value à la vente?] [4. Si le bien est loué] [5. Restitution partielle de droits d'enregistrement] a) Région wallonne. b) Région de Bruxelles-Capitale.	
CHAPITRE IV: VENDRE A. AVANT LE COMPROMIS § 1. Une réflexion préalable. 1 Dispose-t-on de tous les droits pour vendre? 2 DEst-ce le bon moment? 3 Quelles conséquences du point de vue strictement financier? [1. Actif et passif] [2. Frais immédiats]. [3. Recourir au home staging et/ou au coaching immobilier: une réelle plus-value à la vente?]. [4. Si le bien est loué] [5. Restitution partielle de droits d'enregistrement] a) Région wallonne. b) Région de Bruxelles-Capitale. c) Région flamande et reportabilité	
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? [1. Actif et passif] [2. Frais immédiats]. [3. Recourir au home staging et/ou au coaching immobilier: une réelle plus-value à la vente?] [4. Si le bien est loué] [5. Restitution partielle de droits d'enregistrement] a) Région wallonne. b) Région de Bruxelles-Capitale. c) Région flamande et reportabilité [6. L'exception de l'immeuble neuf]	
CHAPITRE IV: VENDRE A. AVANT LE COMPROMIS § 1. Une réflexion préalable. 1 Dispose-t-on de tous les droits pour vendre? 2 DEst-ce le bon moment? 3 Quelles conséquences du point de vue strictement financier? [1. Actif et passif] [2. Frais immédiats]. [3. Recourir au home staging et/ou au coaching immobilier: une réelle plus-value à la vente?]. [4. Si le bien est loué] [5. Restitution partielle de droits d'enregistrement] a) Région wallonne. b) Région de Bruxelles-Capitale. c) Région flamande et reportabilité	

4D Les différents modes de vente	434
a) Vendre en viager?	434
b) Bientôt la vente en viager hypothécaire ?	434
c) Vendre en vente publique	437
d) Vendre sous pacte de réméré	438
e) Vendre suite à expropriation	440
f) Échanger son bien	444
g) Concéder une option cessible? Fortement déconseillé	447
h) Vendre la société propriétaire de l'immeuble	447
5∌ De plus en plus d'obligations à charge du propriétaire	. , 449
[1. Installations électriques]	449
[2. Certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB)]	453
[3. Détecteurs de fumée]	460
[4. Attestation de sol]	464
[5. Région flamande : l'isolation des toits devient obligatoire depuis 2015]	464
[6. Une recherche urbanistique préalable à toute vente ou location	
en Région bruxelloise]	465
[7. Le dossier d'intervention ultérieure (DIU)]	465
[8. Un nouveau devoir d'information en Région flamande	
depuis le 1er janvier 2015]	466
[9. Arrivée en Flandre du «woningpas» (laissez-passer) depuis 2019]	
[10. Les cuves à mazout]	
6» Et si on est contraint de vendre afin de rembourser la banque?	
§ 2. À quel prix?	
1® Aspect subjectif de l'évaluation	469
2® Pistes pour collecter des données objectives	
§ 3. Par qui?	
1) Par soi-même	
[1. Des lieux présentables]	471
[2. Insertion de l'annonce]	471
[3. L'affiche]	471
[4. Écarter les importuns]	472
[5. Visites]	
[6. Un prix de départ plus élevé]	472
[7. Le bien est loué]	472
[8. Garder le contrôle]	
[9. Comment réagir aux offres ?]	
[10. Éviter les nuisances].	
[11. Préparer un dossier complet et soigné]	473

2» Par professionnels	475
[1. Par agent immobilier]	475
a) Protection du titre d'agent immobilier et bientôt d'expert immobilier	475
b) Un Code de déontologie et une nouvelle loi depuis fin 2017	475
c) Les obligations légales en matière de relations contractuelles	
entre propriétaires et agents immobiliers.	478
1° L'obligation de l'écrit	
2° La mention manuscrite par le consommateur de la date et de	
l'adresse exacte de l'endroit où le contrat de courtage a été conclu	480
3° La durée	
4° Un délai de rétractation de 7 ou 14 jours	
5° Une définition précise de la mission de l'agent	
6° Une commission claire et une publicité complète	
7° La limite aux pouvoirs de l'agent, l'obligation d'assurance et	
le nouveau compte de tiers depuis août 2018	483
8° La résiliation anticipée	
9° Un rapport mensuel d'activité par l'agent au client	
10° Des clauses pénales réciproques et équivalentes	
[2. Par notaire]	
a) Exception à l'obligation d'agréation	
b) Les obligations légales qui régissent les relations contractuelles	
entre propriétaires et notaires	486
1° Nécessité d'un lien avec un acte de son ministère	486
2° Priorité à l'agent immobilier	486
3° Nécessité d'un écrit	
4° Honoraires limités	486
5° Mandat de 6 mois, sans tacite reconduction	487
6° Pas d'honoraires si pas de vente	487
7° Aucune exclusivité entre notaires	487
[3. Par d'autres professionnels]	
B. LE COMPROMIS	488
§ 1. Vers le compromis	
1D Documents préalables	
2D Les vices de consentement	488
a) L'erreur	
b) La violence	
c) Le dol	
d) La lésion	
3» Présence au compromis	
§ 2. Le compromis	492

C. ENTRE COMPROMIS ET ACTE NOTARIÉ493
§ 1. Rôle du notaire
6 Z. Le déménagement
1 Respecter les délais prévus par le droit immobilier
a) De locataire, on devient propriétaire
1° D'un bien immobilier existant
2° D'un bien immobilier que l'on fait construire
b) On yend et on achète
2» L'importance de la chronologie
a) De 4 mois à 1 mois avant le déménagement
b) De 1 mois à 2 semaines avant le déménagement
c) De 2 semaines à la veille du déménagement
d) Le grand jour
e) Dans les 8 jours du déménagement
3 Bien assurer son déménagement
a) Un déménageur professionnel
b) Déménager entre amis
1° Le mobilier
2° Les véhicules
3° Les personnes
D. ACTE NOTARIÉ ET SES SUITES
§ 1. Le déroulement des opérations chez le notaire
504 E. Le précompte immobilier504
506 3. Si le bien est hypothéqué
1 Maintevée
2) Transfert d'hypothèque
3∌ Indemnité de remploi
a) Définition
b) Vers une importante diminution en cas de remboursement anticipé?509
CHAPITRE V. LA COPROPRIÉTÉ
A. DÉFINIR LA NOTION DE «COPROPRIÉTÉ FORCÉE»
► 1. Ce qu'est une copropriété forcée 516
1 Scopropriété
2) Forcée

	듈 Z. Ce que n'est pas une copropriété forcée	516
	1) L'immeuble à appartements qui appartient à une seule personne	
	2D La multipropriété et la nouvelle loi du 28 août 2011	517
	3) Les autres indivisions	521
	§ ∃. L'application de la loi	522
	1 Tous les immeubles à appartements?	
	2 Liens avec d'autres branches du droit	. , , , 522
	3⊪ La réforme de 2018 et l'historique légal	523
В.	QU'IMPOSE LA NAISSANCE D'UNE COPROPRIÉTÉ FORCÉE?	524
	<u>Б</u> 1. Acte de base	524
	5 2. Règlement de copropriété	525
	5 3. Règlement d'ordre intérieur obligatoire depuis 2019	
	5 4. La personnalité juridique (associations et sous-indivisions)	, 526
	§ 5. Quelques questions	528
	1 Comment distinguer parties communes et privatives?	528
	2) Que risque un copropriétaire si les conditions pour bénéficier	
	de la personnalité juridique ne sont pas remplies?	529
	3D Le promoteur syndic	529
	49 Un copropriétaire pourrait-il refuser l'accès à sa terrasse lorsqu'il s'agit	
	d'exécuter des travaux dans l'intérêt de la copropriété? Qui paie ces travaux?	530
	5» A quelles conditions un particulier, qui n'est pas agent immobilier	
	peut être nommé syndic?	531
	6) Puis-je me faire assister par une personne lors de l'assemblée générale ?	532
C.	ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ	533
	₫ 1. L'association des copropriétaires	533
	5 Z. L'assemblée générale	
	1 Définition	533
	2 L'assemblée générale ordinaire	533
	a) Convocation et ordre du jour	533
	b) Composition, tenue et procès-verbal	535
	c) Pouvoirs	536
	d) Quorums de présence	536
	e) Quorum en matière de vote	537
	1° Principe	537
	2° Si le droit de propriété est divisé	
	3° Le sort des absentions	538

	f) Limitation à la puissance de vote	541
	g) Représentation	542
	3 L'assemblée générale extraordinaire	542
5 3.	Le syndic	543
	1 Definition et statut	543
	2 Nomination	544
	3 Missions	545
	a) Vis-à-vis du fonctionnement de l'assemblée générale	545
	1° La tenue de l'assemblée générale	545
	2° Assemblées générales ordinaires et extraordinaires	545
	3° L'emploi des langues	546
	b) Vis-à-vis de l'association des copropriétaires	546
	1° Il accomplit tous les actes conservatoires et tous actes	
	d'administration provisoire	546
	2° Il administre les fonds de l'association des copropriétaires	548
	3° Il représente l'association des copropriétaires tant en justice	
	que dans la gestion des affaires communes	554
	c) Vis-à-vis des occupants non propriétaires	555
	d) En cas de vente d'un lot	555
	4» Limitations légales et interdictions	555
	a) Durée de trois ans	555
	b) Responsabilité	556
	c) Votes	556
	d) Décision le concernant	556
	5 Révocation	556
	6 Syndic provisoire	557
	7 Rémunération	558
	8 Responsabilité personnelle	559
	a) Responsabilité contractuelle	559
	b) Responsabilité (quasi) délictuelle	559
	c) Responsabilité pénale	560
	9» Syndic bénévole	561
	10 Assurer sa responsabilité	561
	11D Quelques questions	561
	a) Pourquoi toujours le même entrepreneur?	562
	b) Caméras de surveillance et vie privée	563
	c) L'absence de syndic	567
	d) La négligence du syndic	
	e) Les limites à la responsabilité du syndic	
<u>5</u> 4.	Le conseil de copropriété	
	1 Création et composition du conseil de copropriété	569
	2 Attributions	569

3 Limites aux pouvoirs	569
4) S'assurer	570
5 S. Autres fonctions	570
1) Le bureau	570
2) Président du bureau	
3) Secrétaire	
4) Scrutateur	571
5) Le commissaire aux comptes	571
5 6. Le copropriétaire	572
1 Définition	572
2D Obligations	
a) Paiement des charges communes	572
b) Respect des statuts	572
c) Depuis 2019, communiquer au syndic tout changement personnel	
ou réel (lot)	573
3 Droits	
a) Vis-à-vis des parties communes	573
b) Vis-à-vis de l'assemblée générale	573
c) Vis-à-vis de tout recours judicaire	575
4 Quelques questions	575
a) Dégâts privatifs	575
b) Modifier les parties privatives	575
c) Donner en location	576
d) L'absence de convocation d'un copropriétaire à l'association	576
e) Récupération du fonds de roulement en cas de vente	577
57. Le locataire	577
1) Le droit de recevoir une convocation à l'assemblée	578
2 Le droit de solliciter sa présence à l'assemblée	578
3) Le droit de s'opposer à une décision qui lui cause préjudice	578
5 8. Depuis 2019, un nouveau venu : l'administrateur provisoire	579
D. L'ACHAT D'UN LOT	580
§ 1. Informations préalables	580
§ 2. Rôle légal du notaire et du syndic	
§ 3. L'enjeu	
§ 4. Et si le bien est loué?	583
§ 5. La distinction entre fonds de réserve et de roulement et	_
une nouvelle obligation depuis 2019	584
Quelques conseils pour le candidat acquéreur	586

E. LITIGES 587
§ 1. Les différents recours du copropriétaire
1 Annulation d'une décision de l'assemblée générale
a) Comment définir une décision irrégulière ?
b) Comment définir une décision frauduleuse?
c) Comment définir une décision abusive?
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
5D L'abus de minorité589
6Dissolution de l'assemblée
7» Imputation de frais judiciaires pour le copropriétaire qui agit contre l'association 590
8» L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice
9D Le syndic a qualité pour agir en justice591
10» Le recours à un administrateur provisoire judiciaire possible depuis 2019 591
5 2. Arbitrage, médiation et droit collaboratif depuis 2019
1 L'arbitrage592
2 » La médiation592
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 payeurs598
4) Une méconnaissance profonde de la loi sur la copropriété
Conclusion
CHAPITRE VI. DONNER
A. INTRODUCTION
B. DÉFINITION
§ 1. La capacité juridique de donner604
§ 2. L'intention de s'appauvrir de manière définitive
5 3. La mutation du bien
§ 4. L'acceptation du donataire

C. LES DONATIONS INTERDITES	606
§ 1. Dernière maladie	606
§ 2. Tuteur	607
D. DISTINGUER LA DONATION MOBILIÈRE ET IMMOBILIÈRE	608
§ 1. Donation mobilière	608
1 Qu'est-ce qu'une donation mobilière ?	608
2) Le don manuel	608
a) Définition	608
b) Inconvénients	609
1° Règle des 3 ans	609
2° Donation avec charges	610
3° Pacte adjoint	610
c) Assurer le don	610
3 Recevoir une œuvre d'art	611
4 Quel taux pour les donations mobilières?	612
a) Région flamande	612
b) Région de Bruxelles-Capitale	612
c) Région wallonne	613
5» La règle des 3 ans	613
6) Le recours obligatoire à l'acte notarié	614
§ 2. Donation immobilière	614
1∍ Qu'est une donation immobilière?	614
2 Avantages	615
3D Qui paie la donation?	615
4 Quels taux?	615
E. ET LES COHABITANTS?	618
§ 1. En Région wallonne	618
5 2. En Région bruxelloise	618
§ 3. En Région flamande	619
g J. Lii Region namono	
F. EST-CE QU'UNE DONATION EST TOUJOURS DÉFINITIVE?	620
5 1. La règle en la matière est celle de l'irrévocabilité	620
§ 2. Exceptions	620
a) Du vivant du donateur	
1° Donation sous condition	

	2° Droit de retour	620
	3° Donation révoquée : une extension des causes d'ingratitude depuis 2013	621
	b) Dans le cadre de la succession du donateur	622
	1º Atteinte à la quotité disponible	
	2° Rapport et/ou réduction de la donation	624
G.	PEUT-ON PROFITER D'UNE ACQUISITION POUR SÉPARER	
u.	USUFRUIT ET NUE-PROPRIÉTÉ?	625
Н.	PEUT-ON DONNER À SES ENFANTS UN BIEN IMMOBILIER	
П.	EN NUE-PROPRIÉTÉ ET GARDER L'USUFRUIT?	626
	EN NOL-1 ROTRIETE ET GARDER E GOOTROTT	020
l.	LA DONATION-PARTAGE	629
J.	LA DONATION DÉGUISÉE	630
	6 1. Définition	
	§ 2. Est-ce légal?	
	5 3. Le danger	
	Conclusion	
CHA	APITRE VII. SUCCESSION	
INIT	RODUCTION	COE
\$1 4 I	RODUCTION	635
A. l	JNE SUCCESSION DE FORMALITÉS	636
	§ 1. Un certificat médical	636
	§ ≥. Déclaration de décès	
	§ ∃. Présence ou absence d'une assurance obsèques	
	1∌ Une assurance de plus en plus répandue	
	2» Quel coût?	
	3) Une cotisation modeste	
	4) Une forme d'assurance-vie	
	5) Le rachat	
	6» La réduction	641
	6) La réduction	641 641
	6 La réduction	641 641 642
	6 La réduction	641 641 642
	6 La réduction	641 641 642 642

a) Certificat d'hérédité	. 643
b) Attestation de dévolution	643
c) Acte d'hérédité	644
49 Identifin	. 644
들 后. Apposition de scellés ?	. 649
B. ABSENCE D'UN TESTAMENT	. 650
§ 1. Comment s'assurer de l'absence d'un testament?	. 650
5 2. Le Registre central des dispositions de dernières volontés (CRT) et	
des contrats de mariage (RCCM)	. 650
53. La notion d'« ordre »	. 652
§ 4. La notion de « degré »	. 652
5 S. Comment déterminer les héritiers?	. 653
1 Une extension notable des causes d'exclusions depuis 2013	. 653
2▶ Les interdictions (article 909 du Code civil)	. 655
3∌ Ordre et degré	. 655
4 Succession en latence et vacante	. 656
5D Depuis 2013, on peut directement hériter de ses grands-parents	. 656
員 后. Le statut particulier du conjoint survivant	. 657
1 Consistance de l'héritage	. 657
2 Conversion et capitalisation de l'usufruit	. 658
3» Depuis 2015, une nouvelle loi a modifié le mode de calcul de la valeur de l'usufruit	. 659
57. Le cohabitant légal	. 660
1≫ Un nouveau statut	
2» Formalités	
3 Avantages	. 661
4» Le contrat de vie commune	. 662
5» L'usufruit ou le droit au bail de l'immeuble familial	
5 8. En l'absence de conjoint survivant ou de cohabitant légal.	. 663
1. Présence de descendants	
2. Absence de descendants	. 004
a) Succession recueillie par les ascendants et les collatéraux	C C A
privilégiés (frères et sœurs)	. 004
b) Succession recueillie par les autres collatéraux	
5 9. La fente	. 004
	000
C. EN PRÉSENCE D'UN TESTAMENT	666
5 1. Les différentes sortes de testament	666
1 le testament authentique	666

2 Le testament olographe	666
3 Le testament international	667
4® Le codicille	668
5D Le « testament de vie »	668
5 Z. Les héritiers réservataires	
2 Les héritiers réservataires	669
5 3. Trois sortes de légataires	670
5 4. Saisine, envoi en possession et délivrance de legs	
§ 5. Inventaire	
D. LES DIFFÉRENTES OPTIONS DES BÉNÉFICIAIRES D'UNE SUCCESSION	671
§ 1. Acceptation pure et simple	671
1 Définition	
2» Le risque	
§ 2. Acceptation sous bénéfice d'inventaire	
1» Définition	
2) Le danger de l'absence du bénéfice d'inventaire	
5 3. La renonciation	
1 Définition.	
2) Les dangers qui justifient la renonciation	
5 4. Les formalités de renonciation ou d'acceptation plus aisées depuis juin 2014	
5 5. Un nouveau Registre Central Successoral (RCS) depuis mars 2018	
E. LA DÉCLARATION DE SUCCESSION	675
§ 1. Qui doit déclarer?	675
頁 Z. Lieu de dépôt de la déclaration	676
§ 3. Forme de la déclaration	676
5 4. Nouveaux délais pour déposer la déclaration	676
§ 5. Contenu de la déclaration	677
1 Composition de l'actif brut de la succession	677
a) L'actif brut proprement dit	677
b) Le rapport depuis septembre 2018	677
c) Réduction	679
d) Les immeubles	679
e) L'expertise préalable	680
f) Les donations	681
g) La stipulation pour autrui	681
h) Trois présomptions de fraude	682

	1° L'acquisition usutruit et nue-propriété	
	2° Le partage avec usufruit	683
	3° La vente avec réserve d'usufruit	684
	2 Composition du passif de la succession	684
	3» Composition de l'actif net de la succession	685
F. LE CAL	CUL DES DROITS	686
5 1. l	_e principe	686
62.	Le calcul	686
ur	1 Région wallonne	689
	a) Exemptions	689
	b) Réductions	692
	2 ▶ Région bruxelloise	695
	a) Exemptions	695
	b) Réductions	697
	3 Région flamande	698
	a) Exemptions	698
	b) Réductions	700
§ 3.	Le crédit d'impôt successoral	/01
54.	Le blocage des sommes dues à l'égard du fisc ou de la sécurité sociale depuis $2012\dots$	/02
G. LE PAI	IEMENT DES DROITS	703
5 1 i	Le principe	703
6.2	Conséquences du non-paiement des droits	704
ij Ŀ <i>.</i>	1) Intérêts moratoires au taux civil	704
	2 Débition solidaire?	704
	3» Amendes	704
5 3.	La dation en paiement (œuvre d'art)	705
<u>5</u> 4.	Les garanties de l'État	706
H. LE PA	RTAGE	707
5 1.	Partage amiable	707
-,	1) En présence de majeur	707
	2 En présence d'un mineur	708
§ 2.	Le partage judiciaire	708
	1 Assignation pour sortir d'indivision	708
	2 Le procès-verbal d'ouverture des opérations	709
	3 Dresser inventaire	709
	4D Le procès-verbal de dires et difficultés	709
	5ª L'eynertise	709

6» L'état liquidatif, le projet de partage et les contredits	710
7∌ Une réforme de la procédure de liquidation-partage judiciaire	710
5 3. Réflexion sur le partage judiciaire	
I. UN NOUVEAU STATUT JURIDIQUE POUR L'ABSENT	713
§ 1. L'ancien régime	713
5 Z. Le nouveau régime	714
§ 3. Présomption d'absence	714
5 4. Déclaration d'absence	715
5 5. Et si l'absent réapparaît?	715
5 6. Une nouvelle procédure en présence d'une très forte probabilité de décès	716
J. ALLÉGER LES DROITS DE SUCCESSION?	717
등 1. Le don manuel	717
5 2. La donation d'immeuble(s) avec ou sans réserve d'usufruit	
5 3. L'acquisition d'immeuble	
1 En indivision	
2) En usufruit/nue-propriété	
5 4. L'assurance-vie : beaucoup moins intéressante depuis 2013	
§ 5. Le partage d'ascendant	
§ 6. Utiliser l'emphytéose	
§ 7. Tontine et clause d'accroissement.	
§ □. Les conventions matrimoniales	
§ □. Les dispositions testamentaires	
5 IO. Placer des immeubles en société	
5 11. Les cohabitants de fait	
§ 12. Testament en présence de petits-enfants	
1 En indivision	
2 Séparation usufruit et nue-propriété	
§ 1∃. Léguer à une œuvre caritative?	
§ 14. Le legs <i>de residuo</i> .	
§ 15. L'assurance succession	
K. LA RÉFORME SUCCESSORALE DEPUIS SEPTEMBRE 2018	
\S 1. Une extension des possibilités lors de la conclusion du contrat de mariage	
§ 2. La suppression de l'interdiction du pacte sur succession future	
員 ∃. S'adapter à la réalité des familles recomposées	739
5.4. Une évaluation plus juste des biens donnés du vivant du défunt	740

L. LA CRÉATION D'UN TRIBUNAL DE FAMILLE DEPUIS SEPTEMBRE 2014741
M. QUE PENSER DE LA LOI ANTI-ABUS?744
5 1. « Opérations autorisées »
1) Donations
2) Tontine et clause d'accroissement
3) Testaments
a) Le testament avec <i>generation skipping</i>
b) Le testament-célibataire sans enfant
c) Le testament exposit maximal de régimes préférentiels
d) Le legs en duo
5 2. Opérations considérées comme abusives sur le plan fiscal
19 Donation – acquisition
a) L'achat en usufruit/nue-propriété
b) La construction emphytéotique
2 Clauses matrimoniales
a) Clause de la maison mortuaire
b) Apport par un des époux de biens dans la communauté,
suivi par une donation des deux époux
c) Sortie de la communauté de biens meubles, suivie par
une donation mutuelle des époux
3∍ Testament « Ik opa » (également appelé « du grand-père »)
4 Que penser de cette petite révolution ?
Conclusion
CHAPITRE VIII. LEXIQUE755
CHAPITRE IX. ADRESSES UTILES
5 1. Adresses généralistes
☐ Z. Quelques adresses spécifiques
1 Acheter à l'étranger
29 Assurances
3 Certificat énergétique
4 Codes
5D Le crowdfunding
6Discrimination au logement
7) Échange de domiciles et gardiennage827

table des matières

8» L'écoconstruction	. 828
9» Habitat groupé	. 828
10D Home staging et coaching immobilier	. 829
11D Installations électriques	. 830
12» Léguer à une œuvre caritative	. 830
13D Location	. 830
14» Location de kots	. 831
15® Maison passive	. 834
16D Petits permis urbanistiques	. 834
17» Prêts sociaux	. 835
18) Primes, aides diverses et réductions d'impôt	. 838
19D Revenu cadastral et précompte immobilier	. 839
20) Registre national des gages.	. 840

Philippe Van Someren est licencié en droit et en notariat. Il a travaillé au sein d'une étude notariale pendant huit ans. Spécialiste du droit immobilier, il prodigue depuis un quart de siècle ses conseils à toute personne qui envisage une opération immobilière. Depuis 10 ans, il enseigne le droit à de futurs agents immobiliers dans divers centres Ifapme.

Location, achat, construction, vente, copropriété, donation, succession...

Depuis dix ans déjà, dans un langage clair, l'auteur suit chaque année ce fil rouge afin d'informer au mieux le lecteur. Tout le monde est concerné par le droit immobilier, lequel ne cesse de se modifier et de se spécialiser.

Hous souhaitez louer ou mettre votre bien en location? Que retenir de la réforme locative de 2018? Est-on obligé d'assurer le bien que l'on occupe? Quels sont les nouveaux delais de préavis et indemnités?

Vous souhaitez acheter ? Combien coûte un achat immobilier dans chaque Région ? Comment établir un budget fiable et complet ?

Sur le plan des modes d'acquisitions, l'acquisition scindée (usufruit-nue-propriété) a été actualisée. De nouvelles structures, comme le Crowdfunding, la location-accession (leasing immobilier) ou le Community Land Trust, sont disséquées.

Et le crédit hypothécaire ? Comment négocier au mieux ses conditions ? Quels frais de notaire ?

Vous souhaitez acheter un appartement ? Quelles démarches préalables adopter ? Fonds de réserve et de roulement, charges communes, derniers PV d'assemblée des copropriétaires, autant d'informations à étudier parmi bien d'autres. Et que retenir de la réforme de la loi sur la copropriété qui s'applique pour 2019 ?

Vous souhaitez faire construire? Comment éviter des surcoûts ou des retards dans la construction? Comment acquérir un terrain constructible sans risques? Quelle est la portée de l'assurance que doivent souscrire les entrepreneurs depuis 2018?

Vous souhaitez vendre ? Quels sont les documents à produire au préalable (PEB, installation électrique, D.I.U., urbanisme, woningpas, etc.) ? Vendre seul ou par agent immobilier ou notaire ? Quel montant pourrait me réclamer ce dernier ?

Vous souhaitez donner un immeuble ou des fonds à votre conjoint ou à un enfant ? Depuis 2018, certains taux de donation ont diminués. Quel impact positif réel sur votre future succession ? Quel intérêt d'effectuer à un enfant un don manuel d'espèces ? Et comment faire ? Faut-il passer par notaire ou s'en dispenser ?

Vous souhaitez organiser votre succession? Que retenir de la réforme successorale? Depuis septembre 2018, de quelle part héritent conjoint et enfants? Et en présence d'une famille recomposée? Quels montages légaux adopter pour choisir la voie la moins onéreuse? Comment utiliser au mieux les immeubles présents? Doit-on rédiger un testament?

Last but non least, l'ouvrage comprend également un lexique de quelque 300 mots, nombre d'exemples et une multitude d'adresses utiles.

Un guide devenu une institution, incontournable dès qu'il s'agit d'envisager une opération immobilière.

