

# L'Immobilier en pratique 2019-2020

---

**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

© 2019 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/2019/2664/123  
978-94-03-01082-3  
BP/GUIDIMM-YI19001

# 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	96
Bail à ferme, Droit de préemption	96
Bail à ferme, Fermage, Coefficients de fermage	98

Bail à ferme, Indemnité d'éviction	100
Bail à ferme, Indemnité d'éviction complémentaire	102
Bail à ferme, Indemnité pour constructions et plantations	103
Bail à ferme, Régime fiscal IPP	104
Bail à ferme, Résiliation	105
Bail commercial, Affichage	106
Bail commercial, Cession de bail et sous-location	106
Bail commercial, Champ d'application	107
Bail commercial, Demande de renouvellement	107
Bail commercial, Durée	109
Bail commercial, Exceptions	110
Bail commercial, Indemnités d'éviction	110
Bail commercial, Loyer	112
Bail commercial, Tacite reconduction	113
Bail commercial, Travaux d'aménagement exécutés par le preneur	113
Bail commercial, Vente du bien loué	114
Bail commercial de courte durée, Pop-up store	115
Bail d'habitation, Généralités, Région de Bruxelles-Capitale	119
Bail d'habitation, Généralités, Région wallonne	121
Bail d'habitation, Bail glissant, Cession du bail, Région de Bruxelles-Capitale	122
Bail d'habitation, Bail glissant, Cession du bail, Région wallonne	122
Bail d'habitation, Bail glissant, Champ d'application, Région de Bruxelles-Capitale	124
Bail d'habitation, Bail glissant, Champ d'application, Région wallonne	125
Bail d'habitation, Bail glissant, Durée du bail, Région de Bruxelles-Capitale	126
Bail d'habitation, Bail glissant, Durée du bail, Région wallonne	126
Bail d'habitation, Bail glissant, Précompte immobilier, Région de Bruxelles-Capitale	126

Bail d'habitation, Bail glissant, Responsabilités des parties, Région de Bruxelles-Capitale	126
Bail d'habitation, Discrimination, Région de Bruxelles-Capitale	127
Bail d'habitation, Discrimination, Région wallonne	127
Bail d'habitation, Disposition commune, Bail de rénovation, Région de Bruxelles-Capitale	127
Bail d'habitation, Disposition commune, Bail de rénovation, Région wallonne	129
Bail d'habitation, Disposition commune, Cession de bail, Région de Bruxelles-Capitale	130
Bail d'habitation, Disposition commune, Cession de bail, Région wallonne	130
Bail d'habitation, Disposition commune, Charges et frais à charge du locataire, Région wallonne	131
Bail d'habitation, Disposition commune, Charges et frais à charge du locataire, Révision, Région de Bruxelles-Capitale	131
Bail d'habitation, Disposition commune, Congé, Région de Bruxelles-Capitale	131
Bail d'habitation, Disposition commune, Congé, Région wallonne	132
Bail d'habitation, Disposition commune, Décès du locataire, Région de Bruxelles-Capitale	132
Bail d'habitation, Disposition commune, Décès du locataire, Région wallonne	132
Bail d'habitation, Disposition commune, Droits et obligations du bailleur, Région wallonne	133
Bail d'habitation, Disposition commune, Droits et obligations du preneur, Région wallonne	135
Bail d'habitation, Disposition commune, Enregistrement du bail, Région de Bruxelles-Capitale	136
Bail d'habitation, Disposition commune, Enregistrement du bail, Région wallonne	138
Bail d'habitation, Disposition commune, État des lieux, Région de Bruxelles-Capitale	139
Bail d'habitation, Disposition commune, État des lieux, Région wallonne	142

Bail d'habitation, Disposition commune, État du bien loué, Exigences minimales de qualité et de sécurité des logements, Région de Bruxelles-Capitale	146
Bail d'habitation, Disposition commune, Fin du bail, Région wallonne	149
Bail d'habitation, Disposition commune, Frais d'agence, Région de Bruxelles-Capitale	150
Bail d'habitation, Disposition commune, Informations précontractuelles à fournir par le bailleur, Région de Bruxelles-Capitale	150
Bail d'habitation, Disposition commune, La forme du bail, Les éléments essentiels, Région wallonne	151
Bail d'habitation, Disposition commune, La forme du bail, Région de Bruxelles-Capitale	152
Bail d'habitation, Disposition commune, Les travaux en cours de bail, Région de Bruxelles-Capitale	153
Bail d'habitation, Disposition commune, Les travaux en cours de bail, Région wallonne	154
Bail d'habitation, Disposition commune, Loyer, Grille indicative, Région de Bruxelles-Capitale	155
Bail d'habitation, Disposition commune, Loyer, Grille indicative, Région wallonne	156
Bail d'habitation, Disposition commune, Loyer, Indexation, Région de Bruxelles-Capitale	156
Bail d'habitation, Disposition commune, Loyer, Indexation, Région wallonne	157
Bail d'habitation, Disposition commune, Modes alternatifs de résolution de conflit : médiation ou arbitrage, Région de Bruxelles-Capitale	159
Bail d'habitation, Disposition commune, Précompte immobilier, Région de Bruxelles-Capitale	159
Bail d'habitation, Disposition commune, Réparations et entretien, Région de Bruxelles-Capitale	160
Bail d'habitation, Disposition commune, Réparations et entretien, Région wallonne	160
Bail d'habitation, Disposition commune, Sélection du candidat locataire sans discrimination, Région de Bruxelles-Capitale	161

Bail d'habitation, Disposition commune, Sélection du candidat locataire sans discrimination, Région wallonne	162
Bail d'habitation, Disposition commune, Sous-location, Région de Bruxelles-Capitale	162
Bail d'habitation, Disposition commune, Sous-location, Région wallonne	163
Bail d'habitation, Disposition commune, Transfert de propriété du bien loué, Dispositions générales, Région de Bruxelles-Capitale	164
Bail d'habitation, Disposition commune, Transfert de propriété du bien loué, Dispositions générales, Région wallonne	165
Bail d'habitation, Habitat intergénérationnel et solidaire, Région de Bruxelles-Capitale	166
Bail d'habitation portant sur la colocation, Baux visés, Champ d'application, Région de Bruxelles-Capitale	167
Bail d'habitation portant sur la colocation, Baux visés, Champ d'application, Région wallonne	168
Bail d'habitation portant sur la colocation, Pacte de colocation, Région de Bruxelles-Capitale	169
Bail d'habitation portant sur la colocation, Pacte de colocation, Région wallonne	170
Bail d'habitation portant sur la colocation, Résiliation du bail, Région de Bruxelles-Capitale	170
Bail d'habitation portant sur la colocation, Résiliation du bail, Région wallonne	172
Bail d'habitation portant sur la colocation, Solidarité entre les colocataires, Région de Bruxelles-Capitale	173
Bail d'habitation portant sur la colocation, Solidarité entre les colocataires, Région wallonne	174
Bail d'habitation portant sur la résidence principale, Généralités, Région de Bruxelles-Capitale	174
Bail d'habitation portant sur la résidence principale, Généralités, Région wallonne	175
Bail d'habitation portant sur la résidence principale, Baux visés, Champ d'application, Région de Bruxelles-Capitale	176
Bail d'habitation portant sur la résidence principale, Champ d'application, Région wallonne	178

Bail d'habitation portant sur la résidence principale, Durée, Région de Bruxelles-Capitale	179
Bail d'habitation portant sur la résidence principale, Durée, Région wallonne	188
Bail d'habitation portant sur la résidence principale du preneur, Garantie locative, Région wallonne	197
Bail d'habitation portant sur la résidence principale, Sous-location, Région de Bruxelles-Capitale	199
Bail d'habitation portant sur la résidence principale, Prorogation pour circonstances exceptionnelles, Région de Bruxelles-Capitale	200
Bail d'habitation portant sur la résidence principale, Transfert de propriété du bien loué, Région de Bruxelles-Capitale	201
Bail d'habitation portant sur la résidence principale, Transfert de propriété du bien loué, Région wallonne	203
Bail d'habitation portant sur le logement étudiant, Baux visés, Champ d'application, Région de Bruxelles-Capitale	204
Bail d'habitation portant sur le logement étudiant, Baux visés, Champ d'application, Région wallonne	205
Bail d'habitation portant sur le logement étudiant, Durée du bail, Région de Bruxelles-Capitale	207
Bail d'habitation portant sur le logement étudiant, Durée du bail, Région wallonne	208
Bail d'habitation portant sur le logement étudiant, Label bail d'étudiant, Région de Bruxelles-Capitale	210
Bail d'habitation portant sur le logement étudiant, Précompte immobilier, Région de Bruxelles-Capitale	212
Bail d'habitation portant sur le logement étudiant, Précompte immobilier, Région wallonne	212
Bail d'habitation portant sur le logement étudiant, Révision du loyer, Région de Bruxelles-Capitale	212
Bail d'habitation portant sur le logement étudiant, Sous-location, Région wallonne	212
Bail de logements, Exigences minimales de qualité et de sécurité des logements, Dispositions applicables à tout le territoire belge	213

Bail de logements, Exigences minimales de qualité et de sécurité des logements, Région wallonne	216
Bail de logements, Exigences minimales de qualité et de sécurité des logements, Région wallonne, Logements collectifs et petits logements individuels (chambres d'étudiant)	216
Bail de logements, Exigences minimales de qualité et de sécurité des logements, Règlements communaux	218
Bail portant sur la résidence principale, Conciliation	218
Bail portant sur la résidence principale, Congé et cohabitation légale, Région wallonne et Région de Bruxelles-Capitale	219
Bail portant sur la résidence principale, Loyer, Généralités, Région de Bruxelles-Capitale	219
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Bail à rénovation, Région wallonne	221
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Bail à vie, Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne	222
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Cession de bail, Région wallonne	223
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Charges et frais à charge du locataire, Révision, Région wallonne et Région de Bruxelles-Capitale	223
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Congé et mariage du preneur, Région wallonne et Région de Bruxelles-Capitale	223
Bail portant sur la résidence principale, Enregistrement du bail (Région wallonne)	224
Bail portant sur la résidence principale du preneur, État du bien loué	225
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Expulsion, Région wallonne et Région de Bruxelles-Capitale	226
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Loyer, Indexation	227
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Loyer, Indexation, Région wallonne	229
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Loyer, Révision, Région wallonne et Région de Bruxelles-Capitale	230
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Précompte immobilier, Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne	231

Bail portant sur la résidence principale du preneur, Prorogation pour circonstances exceptionnelles, Région wallonne	231
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Réparation	232
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Révision du loyer et des charges, Région wallonne	232
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Sous-location, Région wallonne	234
Bail portant sur la résidence principale du preneur, Transfert de propriété du bien loué	234
Banque-Carrefour des Entreprises	235
Bien immeuble	236
Bien meuble	238
Blanchiment d'argent	239
Bonus logement, Emprunt hypothécaire	239
Bonus logement, Frais accessoires	246
Bonus logement, Hypothèque pour toutes sommes	249
Bonus logement, Remboursement anticipé	250
Bonus logement, Sixième réforme de l'État, Avantages fiscaux avant 2015	253
Bonus logement, Sixième réforme de l'État, Avantages fiscaux après 2015	264
Bruciel	275
Brucodex	275
BruGIS	275
Bruit	276
Bruxelles Environnement (anciennement appelé l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE))	277
<b>C</b>	279
Câbles et conduites	279
Cadastre, Déclaration auprès de l'Administration du cadastre	280
Cadastre, Documentation cadastrale	281

---

Cadastre, Services du	286
Cahier des charges, Construction	286
Cahier des charges, Vente immobilière	287
Centre Scientifique et Technique de la Construction (CSTC)	287
Certificat d'environnement, Région de Bruxelles-Capitale	288
Certificat d'urbanisme	289
Certificat de conformité, Logement, Région de Bruxelles-Capitale	291
Certificat énergétique	291
Certificat immobilier, Généralités	291
Certificat immobilier, Cours	292
Certificat immobilier, Leasing immobilier	293
Certificat immobilier, Point de vue économique	294
Certificat immobilier, Régime fiscal	294
Cession d'un fonds de commerce, Check-list	295
Cession d'un fonds de commerce, Obligation de notification	296
Cession de bail	297
Chambre d'étudiant	298
Chambre de conciliation et d'arbitrage en matière immobilière (CCAI)	298
Chambres des métiers et négoce	298
Chantiers en voirie	299
Charges d'urbanisme	299
Chèques-habitat, Région wallonne	301
Clause de réflexion	308
Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie (COBRACE)	308
Code du Développement Territorial (CoDT)	311
Code du logement	312
Code rural	312
Code wallon du Patrimoine (CoPAT), Région wallonne	312
Coefficient de revalorisation	313

Collège d'environnement, Région de Bruxelles-Capitale	314
Collège d'urbanisme, Région de Bruxelles-Capitale	315
Commission Conciliation Construction	315
Commission consultative d'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM), Région wallonne	316
Commission d'enregistrement des entrepreneurs	316
Commission de concertation, Région de Bruxelles-Capitale	316
Commission régionale de développement (CRD)	317
Commission régionale de l'aménagement du territoire (CRAT)	318
Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS)	318
Compromis de vente	319
Concordat judiciaire	319
Condition résolutoire	319
Condition suspensive	320
Confédération Construction	320
Conseil d'État	321
Conseil wallon de l'environnement pour le développement durable (CWEDD) ou pôle « Environnement »	322
Continuité des entreprises	322
Coordinateur de chantier	323
Copropriété, Généralités	324
Copropriété, Assemblée générale	326
Copropriété, Association des copropriétaires	330
Copropriété, Associations partielles	332
Copropriété, Charges communes	332
Copropriété, Commissaire aux comptes	334
Copropriété, Conseil de copropriété	334
Copropriété, Fonds de réserve	334
Copropriété, Fonds de roulement	335
Copropriété, Indivision	335

Copropriété, Locataires	336
Copropriété, Parties privatives, Parties communes	336
Copropriété, Quotités	337
Copropriété, Répartition des charges	337
Copropriété, Statuts, Acte de base, Règlement de copropriété	338
Copropriété, Syndic	340
Copropriété, Transmission d'un lot privatif	342
Crédit hypothécaire, Indices de référence	344
<b>D</b>	347
Déclaration de command, Vente avec –	347
Déclaration urbanistique préalable, Région wallonne	347
Déduction pour investissement, Investissements en sécurisation	348
Dépenses de rénovation d'habitations données en location à un loyer modéré, Réduction d'impôt	351
Dépenses de sécurisation des habitations contre le vol et l'incendie, Réduction d'impôt	354
Dépenses effectuées en vue d'économiser l'énergie, Réduction d'impôt	355
Détecteurs d'incendie	357
Développement durable	359
Discrimination	360
Domicile	360
Donation	360
Dossier d'intervention ultérieure	361
Droit d'accession	361
Droits d'enregistrement, Généralités	362
Droits d'enregistrement, Baux de logement, Gratuité	362
Droits d'enregistrement, Baux de résidence principale, Sanction du défaut d'enregistrement	363
Droits d'enregistrement, Contrats constructifs de droits d'emphytéose ou de superficie	363

Droits d'enregistrement, Détermination de la valeur de l'usufruit constitué sur des biens immobiliers	365
Droits d'enregistrement, Donations d'immeubles, Région de Bruxelles-Capitale	366
Droits d'enregistrement, Donations d'immeubles, Région flamande	368
Droits d'enregistrement, Donations d'immeubles, Région wallonne	370
Droits d'enregistrement, Droit proportionnel	372
Droits d'enregistrement, Droit proportionnel, Région de Bruxelles-Capitale	373
Droits d'enregistrement, Droit proportionnel, Région flamande	377
Droits d'enregistrement, Droit proportionnel, Région wallonne	383
Droits d'enregistrement, Immeuble classé, Région wallonne, Exemption	387
Droits d'enregistrement, Insuffisance	388
Droits d'enregistrement, Mention du prix	389
Droits d'enregistrement, Partage ou acte équipollent à partage	390
Droits d'enregistrement, Réduction à l'achat de biens agricoles construits destinés au logement	390
Droits d'enregistrement, Réduction à l'achat de terrains agricoles construits non destinés à l'habitation	390
Droits d'enregistrement, Réduction à l'achat de terrains agricoles non construits	391
Droits d'enregistrement, Réduction pour acquisition de logements modestes	392
Droits d'enregistrement, Résiliation amiable d'une vente immobilière	396
Droits d'enregistrement, Restitution lors de la revente	398
Droits d'enregistrement sur les baux en général, Généralités	399
Droits d'enregistrement sur les baux en général, Délais	400
Droits d'enregistrement sur les baux en général, Tarifs	401
Droit d'habitation	404
Droit de gestion publique des logements, Logement abandonné ou inoccupé, Région de Bruxelles-Capitale	404
Droit de préemption	405

Droits de succession, Biens soumis aux	406
Droits de succession, Délais de déclaration et de paiement	406
Droits de succession, Détermination de la valeur de l'actif	407
Droits de succession, Détermination de la valeur de l'usufruit	407
Droits de succession, Immeubles classés, Région wallonne	408
Droits de succession, Passif	412
Droits de succession, Réforme, Région de Bruxelles-Capitale	413
Droits de succession, Réforme, Région wallonne	415
Droits de succession, Taux, Région de Bruxelles-Capitale, Exemption du logement familial	418
Droits de succession, Taux, Région flamande	419
Droits de succession, Taux, Région wallonne	420
<b>E</b>	423
Échelage (droit d') ou servitude de tour d'échelle	423
Économie collaborative, Nouveau régime fiscal IPP et TVA	423
Emphytéose	433
Emprunt hypothécaire, Remboursement anticipé	434
Emprunt hypothécaire, Remboursement du capital à terme fixe	434
Entrepreneur, Généralités	434
Entrepreneur, Accès à la profession	435
Entrepreneur, Adjudication	435
Entrepreneur, Agréation	435
Entrepreneur, Contrat d'entreprise	436
Entrepreneur, Enregistrement	436
Entrepreneur, Enregistrement comme, Situation jusqu'au 31 décembre 2007	437
Entrepreneur, Obligations du maître de l'ouvrage	438
Entrepreneur, Sous-traitant	440
État des lieux, Généralités	440

État des lieux, Avant travaux	440
État des lieux, Location	441
Expropriation	442
Expulsion	443
<b>F</b>	445
Faillite	445
Fonctionnaire délégué	445
Fonctionnaire technique	445
Fonds de commerce	446
<b>G</b>	447
Garantie décennale	447
Garantie locative	447
Gaz	447
Géomètre-expert, Assurance obligatoire	448
Géomètre-expert, Conseil fédéral	449
Géomètre-expert, Procès-verbal de mesurage, Check-list	450
Géomètre-expert, Protection du titre et de la profession	451
Géomètres-experts, Unions professionnelles	453
<b>H</b>	455
Habitation	455
Habitation propre, Notion, Sixième réforme de l'État	455
Hébergements touristiques, Région de Bruxelles-Capitale	460
Hébergements touristiques, Région wallonne	462
Hypothèque, Bureau des hypothèques	465
Hypothèque, Constitution, Frais d'	466
Hypothèque, Radiation	467

---

Hypothèque, Rang de l' -	468
Hypothèque, Salaire du conservateur des hypothèques	468
<b>I</b>	471
Implantation commerciale	471
Impulse.brussels	472
Indexation des loyers	472
Indexation des loyers, Généralités	474
Indexation des loyers, Formule d'indexation	474
Indexation des loyers, Le calculateur de loyer	475
Indice des prix à la consommation	476
Indice des prix à la consommation, Base 1974/75	476
Indice des prix à la consommation, Base 1981	478
Indice des prix à la consommation, Base 1988	479
Indice des prix à la consommation, Base 1996	480
Indice des prix à la consommation, Base 2004	482
Indice des prix à la consommation, Base 2013	483
Indice des prix à la consommation, Coefficients de conversion	483
Indice des prix à la construction : indice ABEX	485
Indice-santé	488
Insaisissabilité du domicile des indépendants	490
INSPIRE	491
Installation électrique, Contrôle, Vente	492
Intérêt, Taux légal	492
Intérêts, Déduction fiscale, Déduction ordinaire	493
Intérêts, Réduction fiscale, Réduction complémentaire	493
Intérêts de retard	496
<b>J</b>	499

Jours et vues	499
<b>K</b>	501
Kot (d'étudiant)	501
<b>L</b>	503
Leasing immobilier, Généralités	503
Leasing immobilier, Aspects fiscaux	503
Leasing immobilier, Sale and lease back	504
Leasing immobilier, Structure juridique	504
Lésion	505
Location, Immeubles de bureaux, Check-list	505
Logement (Code du)	506
Logements abandonnés, Mécanisme spécial, Région wallonne	507
Logements abandonnés, Taxe sur les (...), Région wallonne	508
Logements inoccupés, Région de Bruxelles-Capitale	512
Loi Breyne	512
Loi cadenas	513
<b>M</b>	515
Maître architecte (bMa), Région de Bruxelles-Capitale	515
Mandat	516
Mandat hypothécaire	516
Métré	516
Mise à disposition d'un emplacement pour antennes GSM, Régime fiscal des indemnités	517
Mise en demeure	519
Mise en location d'un bien immobilier, Annonce, Région de Bruxelles-Capitale	519
Mise en location d'un bien immobilier, Annonce, Région wallonne	520

---

Mise en location d'un bien immobilier, Certificat PEB	521
Mise en vente d'un bien immobilier, Annonce, Conseils pratiques	526
Mise en vente d'un bien immobilier, Certificat PEB	528
Mitoyenneté	528
Multipropriété	529
<b>N</b>	531
Natura 2000	531
Notaire, Généralités	532
Notaire, Choix du	533
Notaire, Honoraires à l'achat	533
Notaire, Honoraires à la constitution d'un crédit hypothécaire	533
Notaire, Honoraires à la levée d'hypothèque	534
Notaire, Honoraires lors de l'ouverture d'un crédit	534
Notaire, Notification fiscale	534
Notaire, Réduction des honoraires de	534
<b>O</b>	535
Occupation précaire	535
Occupation sans droit, ni titre	535
Office national des locataires	539
Offre conjointe	539
Option cessible	539
Option d'achat	540
<b>P</b>	541
Panneaux solaires	541
Performance énergétique des bâtiments (PEB)	541
Performance énergétique des bâtiments (PEB), Certificat, Région de Bruxelles-Capitale	542

Performance énergétique des bâtiments (PEB), Certificat, Région wallonne	544
Performance énergétique des bâtiments (PEB), Exigences, Région de Bruxelles-Capitale	545
Performance énergétique des bâtiments (PEB), Exigences, Région wallonne	547
Permis d'environnement, Région de Bruxelles-Capitale	547
Permis d'environnement, Région wallonne	550
Permis d'urbanisation, Région wallonne	552
Permis d'urbanisme, Généralités	553
Permis d'urbanisme, Actes dispensés du permis	554
Permis d'urbanisme, Actes et travaux soumis à permis	555
Permis d'urbanisme, Activité commerciale	556
Permis d'urbanisme, Affichage	557
Permis d'urbanisme, Avis du fonctionnaire délégué	557
Permis d'urbanisme, Cas où l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas requis	558
Permis d'urbanisme, Changement d'affectation	560
Permis d'urbanisme, Contenu	560
Permis d'urbanisme, Début des travaux	561
Permis d'urbanisme, Délais de réponse	562
Permis d'urbanisme, Demande et introduction du dossier	563
Permis d'urbanisme, Examen de la demande	565
Permis d'urbanisme, Information	565
Permis d'urbanisme, Mesures de publicité	565
Permis d'urbanisme, Modification du nombre d'unités de logement	567
Permis d'urbanisme, Péremption	567
Permis d'urbanisme, Permis de régularisation	568
Permis d'urbanisme, Recours au Conseil d'État	569
Permis d'urbanisme, Recours des tiers	569
Permis d'urbanisme, Refus, Recours	569

---

Permis d'urbanisme, Région de Bruxelles-Capitale, Dispense de l'intervention de l'architecte	571
Permis d'urbanisme, Région de Bruxelles-Capitale, Enquêtes publiques	571
Permis d'urbanisme, Région wallonne, Déclaration d'achèvement	572
Permis d'urbanisme, Saisine du fonctionnaire délégué	573
Permis de bâtir	574
Permis de location	574
Permis de lotir, Région de Bruxelles-Capitale, Généralités	575
Permis de lotir, Région de Bruxelles-Capitale, Charges d'urbanisme	576
Permis de lotir, Région de Bruxelles-Capitale, Contenu	576
Permis de lotir, Région de Bruxelles-Capitale, Nature et effets	576
Permis de lotir, Région de Bruxelles-Capitale, Péremption	577
Permis de lotir, Région de Bruxelles-Capitale, Procédure	577
Permis socio-économique	578
Petits logements	578
Phone shops	578
Plan d'affectation du sol	578
Plan d'alignement	579
Plans d'aménagement, Région de Bruxelles-Capitale	579
Plans et schémas d'aménagement, Généralités	582
Plans et schémas d'aménagement, Hiérarchie	583
Plans et schémas d'aménagement, Information	583
Plans et schémas d'aménagement, Région wallonne	584
Plan de sécurité et de santé	587
Plan financier, Modèle pour la construction d'une maison d'habitation	587
Plate-forme Maison Passive asbl (PMP)	590
Plus-values immobilières, Généralités	590
Plus-values immobilières et l'impôt des personnes physiques, Généralités	591
Plus-values immobilières et l'impôt des personnes physiques, Gestion normale d'un patrimoine privé	591

Plus-values immobilières et l'impôt des personnes physiques, Immeubles bâtis détenus depuis moins de 5 ans	592
Plus-values immobilières et l'impôt des personnes physiques, Immeubles non bâtis	593
Plus-values immobilières et l'impôt des personnes physiques, Impôt des non-résidents, Précompte professionnel	595
Plus-values immobilières et l'impôt des personnes physiques, Opérations dans le cadre de l'activité professionnelle	596
Plus-values immobilières et l'impôt des personnes physiques, Opérations occasionnelles à caractère spéculatif	598
Plus-values immobilières et l'impôt des personnes physiques, Quotité monétaire	599
Plus-values immobilières et l'impôt des personnes physiques, Vente avec option d'achat	599
Plus-values immobilières et l'impôt des sociétés, Généralités	599
Plus-values immobilières et l'impôt des sociétés, Plus-values réalisées	600
Plus-values immobilières et l'impôt des sociétés, Terrains affectés à des exploitations agricoles ou horticoles	601
Pollution des sols	601
Pratiques de commerce et protection des consommateurs	601
Précompte immobilier, Généralités	602
Précompte immobilier, Enrôlement, Copropriété	602
Précompte immobilier, Immeubles nouvellement construits et modifiés	604
Précompte immobilier, Immunisation	604
Précompte immobilier, Immunisation, Région de Bruxelles-Capitale	605
Précompte immobilier, Réductions	610
Précompte immobilier, Réductions, Réforme en Région wallonne	615
Précompte immobilier, Réductions, Région flamande	625
Précompte immobilier, Région wallonne, Exonérations de nature économique	630
Précompte immobilier, Remise ou réduction pour cause d'improductivité, Généralités	632

---

Précompte immobilier, Remise ou réduction pour cause d'improductivité, Région flamande	633
Précompte immobilier, Remise ou réduction pour cause d'improductivité, Région de Bruxelles-Capitale	634
Précompte immobilier, Remise ou réduction pour cause d'improductivité, Région wallonne	635
Précompte immobilier, Restitution, Intérêts moratoires	642
Précompte immobilier, Taux	643
Prêts verts, Bonification d'intérêts, Réduction d'impôt	645
Prime d'habitation, Région de Bruxelles-Capitale	649
Produits de la construction	651
Professions libérales	651
Project manager (Chef de projet)	652
Projet mixte	652
Promesse de vente	652
Promotion	653
Propriétaires réunis asbl	653
<b>R</b>	655
Réception des travaux	655
Règlements et guides d'urbanisme	656
Relocator	658
Renseignements urbanistiques	658
Rente viagère, Généralités	659
Rente viagère, Calcul d'une	660
Rente viagère, Tables de conversion	660
Responsabilité décennale	664
Revenu cadastral, Généralités	664
Revenu cadastral, Indexation	665
Revenu cadastral, Péréquation cadastrale	666

Revenu cadastral, Réclamations	666
Revenu cadastral, Révision spéciale et extraordinaire	667
Revenus immobiliers et l'impôt des sociétés	668
Revenus immobiliers et l'IPP, Généralités	668
Revenus immobiliers et l'IPP, Bail à ferme	669
Revenus immobiliers et l'IPP, Bail à ferme de longue durée	669
Revenus immobiliers et l'IPP, Bail de carrière	669
Revenus immobiliers et l'IPP, Changement de propriétaire	670
Revenus immobiliers et l'IPP, Constitution ou cession d'un droit d'emphytéose, de superficie ou d'un droit immobilier similaire	670
Revenus immobiliers et l'IPP, Déduction pour maison d'habitation	673
Revenus immobiliers et l'IPP, Exonération du RC de l'habitation propre	673
Revenus immobiliers et l'IPP, Immeuble affecté à l'activité professionnelle de son propriétaire	673
Revenus immobiliers et l'IPP, Immeuble donné en location à une personne physique qui l'affecte totalement ou partiellement à son activité professionnelle	674
Revenus immobiliers et l'IPP, Immeuble donné en location à une société ou un groupement sans personnalité juridique	676
Revenus immobiliers et l'IPP, Immeuble donné en location pour un usage privé	677
Revenus immobiliers et l'IPP, Immeuble non donné en location	677
Revenus immobiliers et l'IPP, Immeuble situé à l'étranger	677
Revenus immobiliers et l'IPP, Location d'un immeuble meublé	681
Revenus immobiliers et l'IPP, Requalification des revenus locatifs des dirigeants d'entreprise	682
Revenus immobiliers et l'IPP, Sous-location ou cession de bail	685
<b>S</b>	687
Schéma de développement communal (SDC) – ancien schéma de structure communal (SSC)	687

---

Schéma de développement du territoire (SDT) – ancien schéma de développement de l'espace régional (SDER)	687
Service d'Inspection Régionale (SIR)	688
Servitude	688
Sicafi	688
Sixième réforme de l'État, Nouveau paysage de l'impôt des personnes physiques	689
Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB) ou « Citydev »	697
Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB)	698
Société en formation	698
Société momentanée	699
Société Wallonne du Logement (SWL)	699
Sols	700
Sous-location	701
Sous-traitant, Action directe	701
Standstill	702
Superficie, Calcul en cas de location	702
Superficie, Code de mesurage (norme NBN B06.002)	702
Superficie, Droit de	703
Surenchère, Faculté de -	704
Syndic, Généralités	705
Syndic, Règlement de déontologie	707
Syndic, TVA et régime fiscal	707
Syndicat des locataires	708
<b>T</b>	709
Taxe sur les bénéficiaires résultant de la planification spatiale (plan-batenheffing), Région flamande	709
Taxe sur les occupants d'immeuble, Région de Bruxelles-Capitale	709
Time-sharing	714

Tontine	715
TVA, Assujettissement des notaires	715
TVA, Base de calcul	716
TVA, Cession simultanée d'un bâtiment et du terrain y attenant : nouveau régime	717
TVA, Délais de transfert de propriété	721
TVA, Nouvelle construction, Déclaration	723
TVA, Révision	724
TVA, Scission et apport en société	724
TVA, Taux dans le secteur de la construction	725
TVA, Taxation optionnelle des loyers	729
TVA, Transformation ou construction, 6 % ou 21 % ?	731
TVA sur les travaux effectués par le locataire	732
TVA sur travaux immobiliers	732
<b>U</b>	735
Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI)	735
Urbanisme, Généralités	735
Urbanisme, Infractions	736
Urbanisme, Région de Bruxelles-Capitale, Amendes administratives	737
Urbanisme, Région de Bruxelles-Capitale, Conservation du patri- moine immobilier	738
Urbanisme, Région de Bruxelles-Capitale, Expropriation	740
Urbanisme, Région de Bruxelles-Capitale, Permis unique en ma- tière d'urbanisme et de patrimoine	741
Urbanisme, Sanctions	741
Urban.brussels	741
Usufruit, Conjoint survivant	742
Usufruit, Conversion de l'	742
Usufruit, Tables de conversion	743

---

<b>V</b>	749
Vente, Généralités	749
Vente, Contrat de vente, Check-list	749
Vente, Droits du locataire	749
Vente, Faculté de rachat ou vente à réméré	750
Vente, Frais d'acte	750
Vente, Lésion	751
Vente, Renseignements pour l'agent immobilier, Check-list	751
Vente, Vices cachés	752
Vente avec rente viagère	754
Vente de gré à gré, Frais	754
Vente publique	754
<b>Z</b>	757
Zonage, Zone	757
Zone d'enjeu régional et zone d'enjeu communal, Région wallonne	757
Zones à risque d'inondation	758
Zones d'aménagement communal concerté à caractère économique (ZACC), Région wallonne	759