

TABLE DES MATIERES

Introduction.....	15
Titre 1 - La vente immobilière de gré à gré : aspects civils	17
Section I. - La vente immobilière : formalisme, capacité, validité, obligations des parties et autres dispositions générales.....	17
Quand y a-t-il vente immobilière ?	17
Un compromis doit-il être signé pour qu'il y ait vente ?	17
Quand considèrera-t-on qu'il n'y a pas d'accord valable ?	19
I. En cas d'incapacité d'une des parties.....	19
II. En cas de vice du consentement	20
Qui peut demander l'annulation de la vente ?	23
Que se passera-t-il si la vente est annulée ?	24
I. Pour les parties au contrat de vente	24
II. Pour les tiers au contrat de vente	25
Que se passe-t-il si le bien mis en vente appartient en tout ou en partie à un mineur d'âge ?	26
Que se passe-t-il si le bien immobilier est acheté en tout ou en partie par un mineur d'âge ?	32
Quid du mineur émancipé ?	33
Quid du mineur prolongé ?	33
Quid de l'interdit ?	34
Quid d'une personne munie d'un conseil judiciaire ?	35
Quid d'une personne mise sous administration provisoire ?	36
Quels sont les effets de la vente ?	39
Qu'est-ce qu'une vente réalisée sous condition suspensive - quels en sont les effets ?	39
Qu'est-ce qu'une clause de réserve de propriété ?	41
Qu'est-ce qu'une clause de rachat ?	41
Que se passe-t-il si l'immeuble faisant l'objet de la vente a subi des changements entre la signature du compromis et le jour de la délivrance ?	44
Quelles sont les garanties dues par le vendeur à l'acquéreur ?	44

Qu'est-ce qu'une éviction et quelles sont les garanties contre les évictions dues par le vendeur à l'acquéreur ?	45
I. Principe.....	45
II. Application.....	45
En quoi consiste l'obligation de garantie du vendeur pour cause d'éviction ?.....	48
La portée de la garantie contre l'éviction peut-elle être modulée dans le cadre du compromis de vente et de l'acte authentique de vente ?	50
I. Principe.....	50
II. Les effets des différentes clauses envisageables.....	51
Comment libeller en matière de servitude une clause dégageant le vendeur de toute garantie et respectant les limites autorisées ?.....	52
Qu'est-ce qu'un vice atteignant l'immeuble et quelles sont les garanties contre les vices dues par le vendeur à l'acquéreur ?	53
I. La notion de «vice» affectant la chose vendue	53
II. L'acheteur dispose-t-il d'un recours pour les vices apparents qui affecteraient l'immeuble vendu ?	54
III. La garantie pour vices cachés	54
Lors de la vente, le vendeur doit-il attirer l'attention du candidat acquéreur sur l'existence de vices apparents ou de vices cachés affectant son immeuble et dont il a connaissance ?	56
Les conditions de mise en œuvre de la garantie pour vices cachés étant rencontrées, que peut faire l'acheteur ?	58
Dans quel délai l'acquéreur doit-il soulever l'existence du vice caché affectant le bien et doit-il se retourner contre le vendeur ?	59
Si l'acquéreur avait connaissance du vice caché au moment d'acquérir et au moment du transfert de propriété, peut-il encore invoquer la garantie pour vice caché ?	60
Quelles clauses peut-on insérer dans le compromis de vente et dans l'acte authentique de vente pour adapter les dispositions légales en matière de garantie des vices cachés ?.....	61
Une clause relative à la garantie d'éviction ou pour vice de la chose pourrait-elle ne pas être appliquée au motif qu'il s'agirait d'une «clause de style» ?	62

Quelles sont les obligations de l'acheteur ?.....	63
I. Prendre possession du bien et l'agréer.....	63
II. Payer le prix.....	65
Si l'acquéreur ne paye pas le prix de vente le jour convenu, doit-il des intérêts ?.....	65
Si l'acquéreur ne me paye pas le prix, quels sont les garanties et les recours dont dispose le vendeur ?	67
I. La mise en demeure préalable	67
II. L'exception d'inexécution.....	67
III. Le choix de l'exécution forcée et la résolution du contrat.....	69
IV. Le cas particulier des ventes moyennant rentes viagères	71
V. Le privil�ge du vendeur impayé.....	72
Quels sont les effets civils de la résolution de la vente ?	72
I. Entre les parties au contrat de vente	72
II. Vis-à-vis des tiers à l'acte de vente	73
Peut-on invoquer un cas de force majeure ou un cas fortuit pour échapper à ses obligations ?.....	75
Peut-on remettre la vente en cause si l'on s'aperçoit que le prix est trop élevé ou, au contraire, insuffisant par rapport à la valeur de l'immeuble ?	76
Que se passe-t-il si l'on constate une erreur de superficie du bien vendu ?.....	78
Lorsque je vends mon immeuble, quels sont les accessoires qui suivent le sort de l'immeuble ?.....	80
Peut-on faire acquérir un bien à son profit par un tiers ?	80
I. Le mandat	80
II. Le porte-fort	82
III. La déclaration de command	83
Qui doit payer les frais d'acte du notaire ?.....	84
Que recouvrent ces frais d'actes ?	84
Qui dispose du choix du notaire qui recevra l'acte authentique de vente ?.....	84
Que se passe-t-il si le délai endéans lequel l'acte authentique doit être reçu est dépassé ?	85
A partir de quand puis-je opposer l'acte de vente aux tiers ?	86
Section II - L'acquisition d'un bien immobilier et le respect des baux en cours.....	93
Dans quelle mesure l'acquéreur doit-il respecter les baux portant sur le bien vendu ?	93

Quelles sont tout d'abord les règles applicables en droit commun de la location ?.....	93
Quelles sont les règles applicables aux baux relatifs à la résidence principale du preneur ?.....	96
Quand et comment l'acquéreur peut-il mettre fin au bail ?	99
I. Le congé pour occupation personnelle	100
II. Le congé en vue de réaliser des gros travaux dans les lieux loués	102
III. Le congé sans motif moyennant indemnité	104
IV. Précisions d'ordre général	104
Quelles sont les règles applicables aux baux commerciaux ?	106
Quelles sont les règles applicables aux baux à ferme ?	108
Qu'est-ce qu'un pacte de préférence, qu'est-ce qu'un droit de préemption et quels en sont les effets et conséquences ?	109
I. Le pacte de préférence.....	109
II. Le droit de préemption.....	111

Section III. - Règles propres à la vente d'immeubles d'habitation à construire ou en voie de construction119

I. Les textes applicables.....	119
II. Dispositions impératives.....	119
III. Les conventions visées par la loi Breyne	120
IV. Les conditions d'application de la loi - la vente d'unbien non achevé - l'obligation du vendeur/constructeur de mener la construction à bonne fin.....	122
V. Les conditions d'application de la loi - autres conditions	123
VI. Dérogations apportées par la loi Breyne au droit commun de la vente.....	124
VII. Le transfert de propriété	125
VIII. Le transfert des risques	126
IX. La responsabilité du vendeur, de l'entrepreneur et/ou du promoteur	127
X. Les obligations d'information de l'acquéreur, les obligations en matière de révision du prix et en matière de réception des travaux.....	129
XI. Modalités de paiement du prix	138
XII. L'interdiction des clauses de rachat ou pacte de réméré	140
XIII. Cautionnement et garantie d'achèvement	141

Section IV. - L'agent immobilier et son client.....	145
Quelle est la nature de la convention passée entre l'agent immobilier et son client ?.....	145
L'agent immobilier est-il astreint au secret professionnel ?....	149
Le devoir d'information entre l'agent immobilier et son client.....	150
A partir de quand l'agent immobilier peut-il percevoir sa rémunération ?	154
L'agent immobilier est un commerçant	158
I. L'indication des prix	159
II. La publicité.....	159
III. Les clauses abusives.....	161
IV. Les clauses pénales et les clauses de dédit	163
L'Arrêté royal du 12 janvier 2007	169
V. Contrats à distance et contrats conclus en dehors de l'agence immobilière	171
Mesures de protection accordées au consommateur par la loi du 14 juillet 1991	172
Dispositions complémentaires apportées par l'Arrêté royal du 12 janvier 2007	177

Titre 2 - La vente immobilière de gré à gré : aspects fiscaux..... 179

Section I. - Les droits d'enregistrement179

1. Généralités.....	179
Que sont les droits d'enregistrement dus à l'occasion d'une vente immobilière ?	179
Qu'entend-on par enregistrement ?	179
Quel est le but des droits d'enregistrement ?	180
Dans quel délai la vente immobilière doit-elle être présentée à la formalité de l'enregistrement ?	180
Qu'entend-on par indivisibilité par l'enregistrement ?	181
Où la déclaration ou le compromis de vente doit-elle/il être enregistré(e) ?.....	181
Quand faut-il payer les droits d'enregistrement ?	181
Qui est tenu de faire enregistrer la déclaration ou le compromis et donc de payer les droits d'enregistrement ?.....	182

2. Champ d'application du droit de mutation immobilière.....	182
Quelles sont les conditions d'application des droits d'enregistrement (droit de vente) ?	182
Quelles sont les opérations juridiques tombant sous l'application du droit de vente ?.....	184
Que se passe-t-il avec les dispositions dépendantes et indépendantes ?.....	185
Quid de la règle «non bis in idem» ?.....	186
3. Base imposable et taux des droits d'enregistrement	187
Quelle est la base imposable sur laquelle les droits d'enregistrement sont calculés ?	187
Quid en cas de retard à la présentation de l'enregistrement ?.....	189
Quid si le prix de vente convenu entre les parties contractantes consiste en une rente ?	189
Quid des charges convenues en plus du prix de vente ?	190
Quid en cas d'apport d'immeubles en société ?.....	191
Quid d'une convention portant sur un usufruit ou une nue-propiété ?.....	191
Quels sont les taux de droits d'enregistrement applicables ?	193
Y a-t-il des régimes de faveur prévus par le Code des droits d'enregistrement ?.....	193
Quid pour les ventes immobilières aux sociétés immobilières de droit public ?	194
Quid pour les ventes d'habitations aux personnes bénéficiant de la prime à l'acquisition ?	195
Quid pour les ventes d'habitations modestes et de petites propriétés rurales ?.....	195
Quelles sont les conditions et formalités à remplir pour pouvoir bénéficier du droit réduit pour habitation modeste ?.....	196
Les droits d'enregistrement sont-ils réduits si j'achète un terrain qui servira à la construction d'une habitation modeste ?	198
Quelle est l'incidence d'une séparation de fait des époux sur l'application des taux réduits pour acquisition d'une habitation modeste ?.....	198
Quid en cas de revalorisation postérieure à la vente du revenu cadastral de l'immeuble acquis avec application du taux réduit ?.....	200

Quid de l'appréciation de la condition d'inscription de l'acheteur dans les registres de la population ?	203
Quid de la réduction des droits d'enregistrement pour les marchands d'immeubles professionnels ?.....	204
Quid du régime de l'abattement en Région de Bruxelles Capitale ?	205
Quid du régime de l'abattement et de la reportabilité en Région flamande ?.....	207
Quelles sont les conditions d'application du régime de l'abattement en Région flamande ?.....	208
Quelles sont les conditions d'application du régime de la reportabilité en Région flamande ?.....	209
Y-a-t-il des exemptions de droit d'enregistrement prévues par le Code ?	212
4. Les modalités du contrat de vente	215
Quid des obligations sous condition ?	215
Quid des obligations affectées d'un terme ?.....	217
Qu'entend-on par une vente en triangle ?	217
Quid en cas d'acquisition par un mandataire ou de vente avec porte-fort ?	218
Quid en cas d'acquisition d'un bien immobilier par une société en formation ?	219
Une clause prévoyant un transfert différé de la propriété pourrait-elle permettre d'éviter de payer les droits d'enregistrement ?.....	220
5. Les sanctions prévues par le Code des droits d'enregistrement et les moyens mis à disposition de l'administration.....	220
Comment l'administration fiscale est-elle informée des ventes immobilières intervenues ?.....	220
Quelles sont les conséquences fiscales lorsque l'on déchire un compromis ?	221
Quid en cas de simulation des parties ?	222
Qu'est-ce que la théorie de la mutation apparente ?	222
Qu'entend-on par la formule «le fisc est un tiers pour la perception des droits d'enregistrement» ?	223
Des sanctions pénales sont-elles prévues ?.....	223
6. Divers	225
Le Code des droits d'enregistrement contient-il des présomptions d'achat d'immeubles ?.....	225
Quelles sont les règles applicables en matière de restitution des droits d'enregistrement ?	226

Quelles sont les règles applicables en matière de prescription ?	228
Quelles sont les règles de procédure applicables ?	228
7. Les conventions «voisines» du contrat de vente immobilière.....	229
Un contrat d'emphytéose est-il passible des droits d'enregistrement ?	229
Un contrat de superficie est-il passible des droits d'enregistrement ?	230
Section II. - La taxe sur la valeur ajoutée.....	231
Quand la TVA est-elle applicable à l'exclusion des droits d'enregistrement ?	231
Quand peut-on parler de «bâtiment neuf» ?	231
Qui est susceptible de céder un bâtiment neuf ?	232
Puis-je bénéficier d'un taux de TVA réduit si j'achète une habitation sociale avec application du régime TVA ?.....	232
Quelle est la base d'imposition à la TVA ?	232
La cession d'un terrain est-elle susceptible de donner lieu à application du régime TVA ?.....	233
Faut-il appliquer la TVA sur les loyers payés par le locataire ?	233
Quid de l'application de la TVA en cas de leasing immobilier ?	234
Section III. - Les impôts sur les revenus.....	237
1. Introduction.....	237
Après avoir acquis mon immeuble, sur quoi vais-je être taxé ?	237
Qui est redevable de l'impôt sur les revenus immobiliers ? ...	237
2. Le revenu cadastral.....	237
Qu'est-ce que le revenu cadastral d'un immeuble ?.....	237
Comment le revenu cadastral est-il calculé ?	238
Y-a-t-il des déclarations à faire par le propriétaire ?.....	239
Les revenus cadastraux sont-ils révisés en dehors des péréquations générales ?.....	239
Comment le revenu cadastral est-il notifié au propriétaire ?..	240
Quels sont les moyens d'investigation de l'administration du cadastre ?	240
Comment réclamer contre la fixation du revenu cadastral ?.....	241
A combien s'élèvent les frais d'arbitrage et qui doit les payer ?.....	242

Quelles sont les conditions de réduction du revenu cadastral ?	243
3. Le précompte immobilier	243
Qu'est-ce que le précompte immobilier ?	243
Qui doit le précompte immobilier en cas d'achat ou de vente d'un immeuble ?	244
Quand doit-on payer le précompte immobilier lors de la construction d'une nouvelle habitation ?	245
Quel est le taux du précompte immobilier ?	245
Quid des additionnels au précompte immobilier ?	246
Quelles sont les exonérations possibles du précompte immobilier en Région wallonne ?	247
Comment la jurisprudence apprécie-t-elle la condition d'improductivité des revenus ?	247
Quelles sont les exonérations de précompte immobilier possibles en Région flamande ?	249
Quelles sont les exonérations de précompte immobilier possibles pour la Région de Bruxelles-Capitale ?	250
Quelles sont les règles de réduction de précompte immobilier ?	250
Quelles sont les réductions possibles de précompte immobilier en tant que propriétaire ou locataire d'une habitation lorsque l'on est reconnu handicapé ?	251
Peut-on bénéficier d'une réduction du précompte immobilier en tant que propriétaire ou locataire d'une habitation lorsque l'on est reconnu grand invalide de guerre ?	252
Quid si j'ai des personnes handicapées à charge ?	254
Quid si l'on a d'autres personnes que des enfants ou des personnes handicapées à charge ?	255
Quelles sont les modalités à accomplir pour obtenir une réduction de précompte immobilier ?	255
Quelles sont les règles de perception du précompte immobilier ?	256
Le précompte immobilier est-il imputable sur l'impôt des personnes physiques ?	256
Existe-t-il une exonération pour habitation propre ?	257
Qu'entend-on par régime de déduction pour habitation propre et unique du contribuable ?	258

Quel était le régime de la déduction pour habitation unique ?.....	259
Quels sont dans ce cas les intérêts déductibles des revenus immobiliers ?	260
Comment la jurisprudence interprète-t-elle cet adverbe ?	262
4. Les différentes formes d'imposition des revenus immobiliers en fonction de l'utilisation de l'immeuble.....	263
Sur quoi est-on taxé lorsque l'on habite son immeuble ?.....	263
Quid pour les immeubles sis en Belgique dont on est propriétaire et que l'on ne donne pas en location ?.....	263
Quid si après acquisition d'un immeuble sis en Belgique on le donne en location ?.....	263
Qu'entend-on par loyer brut majoré des avantages locatifs ?.....	265
Quid si l'immeuble est loué partiellement à des fins privées et professionnelles ?.....	266
Quid de l'immeuble sis en Belgique donné en location à un agriculteur ou un horticulteur ?	267
Quid de l'immeuble loué à un locataire déduisant le loyer en tant que frais professionnels à l'insu du bailleur ?	267
Les indemnités de résiliation sont-elles taxables ?.....	270
Quid des immeubles loués meublés par le bailleur ?	271
Quid des immeubles affectés à l'activité professionnelle du propriétaire ?.....	271
Quid de la requalification possible des revenus immobiliers en revenus professionnels : hypothèse de la location par un dirigeant à sa société personnelle ?	271
Quelles sont les règles applicables en matière de taxation d'avantages de toute nature ?	273
Quid de l'imposition des revenus immobiliers comme revenus professionnels ?	274
Quelles sont les dépenses «immobilières» que l'on peut déduire des revenus professionnels ?	275
Quelles sont les règles applicables aux amortissements ?.....	275
Quid des revenus de la sous-location d'un immeuble ?	276
Quid si je cède les actions d'une société immobilière dont je suis actionnaire ?.....	278
Quelles sont les règles de taxation à l'impôt sur les revenus applicables aux contrats d'emphytéose ou de superficie ?	279
Quid d'une vente en rente viagère ?.....	280

5.	Comment déclarer les revenus immobiliers en fonction des régimes matrimoniaux des propriétaires ?	282
	Comment déclarer le revenu immobilier en cas d'imposition conjointe avec mon épouse si je suis marié sous le régime de la communauté légale ?	282
	Quid si je suis marié sous le régime de la séparation de biens ?	284
	Quid si je vis sous le régime de la cohabitation légale ?	284
	Comment déclarer le revenu immobilier si je suis copropriétaire ?	284
	Quid si l'on utilise une partie de son habitation à des fins professionnelles ?	285
6.	L'imposition des plus-values à l'impôt des personnes physiques.....	286
	Quid si l'on revend son immeuble par la suite : les plus-values réalisées sont-elles taxées à l'impôt des personnes physiques ?.....	286
	Quelles sont les règles de taxation des plus-values prévues par le Code des impôts sur les revenus ?	287
	Quelle est la base imposable de la plus-value ?.....	287
	Ces dispositions s'appliquent-elles également en cas d'acquisition par voie de donation ou de succession ? ...	289
	Quid en cas d'intention spéculative dans le chef du contribuable ?.....	289
	Quid de la taxation des plus-values réalisées comme revenus professionnels ?.....	290
	Quid des plus-values en cas de cessation d'activités ?	290
	Les plus-values réalisées sur des éléments affectés de manière durable exclusivement à des fins non professionnelles entre la date de la cessation de l'activité professionnelle et celle de l'aliénation du bien sont-elles également imposables ?.....	291
	Quel est le taux d'imposition des plus-values réalisées en cas de cessation d'activités ?.....	292
7.	Les éléments d'extranéité à l'impôt des personnes physiques.....	293
	Que faut-il déclarer au fisc en cas d'acquisition d'un immeuble sis à l'étranger ?	293
	Comment sera-t-on taxé en Belgique sur les immeubles dont on est propriétaire à l'étranger ?	294
	Quels sont les pays avec lesquels la Belgique a conclu des conventions préventives de double imposition ?.....	295

Comment le fisc belge sera-t-il informé de mon acquisition immobilière à l'étranger ?.....	299
8. La taxation des sociétés à l'impôt sur les revenus	300
Comment s'opère la taxation des sociétés propriétaires d'immeubles ?.....	300
Comment les sociétés sont-elles taxées sur les plus-values réalisées à l'occasion de la vente d'immeubles ?.....	300
Quid des plus-values réalisées sur les immeubles situés à l'étranger ?.....	303
Quid pour les plus-values réalisées sur des immeubles «marchandises» ?.....	304