



Guide de l'Immobilier en Belgique 2025

Tout savoir sur les aspects pratiques de l'immobilier en Wallonie, en Flandre et à Bruxelles

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

Nous sommes tous concernés par le droit immobilier, lequel ne cesse de se modifier et de se spécialiser.

> Location

Kot, colocation ou coliving ? Par agent immobilier ou par soi-même ? Comment indexer ou réviser les loyers en 2025 ? Pourquoi flambent-ils ? Obligation d'assurer les lieux ? Quelle récente dénonciation imposée au preneur ? Départ anticipé, mariage, divorce, décès : quel impact sur le bail ?

Ce chapitre traite des aspects pratiques, juridiques et administratifs liés à la location immobilière en Belgique. Il s'adresse autant aux propriétaires qu'aux locataires, en expliquant leurs droits, obligations et responsabilités à chaque étape du processus de location.

- Pour les propriétaires, le chapitre explore les exigences administratives, comme l'enregistrement du bail, l'établissement d'un état des lieux, la fixation du loyer, ainsi que les outils disponibles pour gérer un bien, que ce soit en autonomie ou via des professionnels comme des agents immobiliers ou des agences sociales. Il souligne également l'importance de respecter les règles fiscales et légales pour éviter des sanctions.
- Pour les locataires, le texte met l'accent sur l'importance de bien évaluer son budget, de comprendre les termes du bail et de savoir quels documents peuvent être exigés par le propriétaire. Il aborde aussi la question des discriminations dans le choix des locataires, en précisant les pratiques illégales et les sanctions associées.

Enfin, le chapitre aborde des thématiques connexes comme la taxation des loyers, les obligations légales préalables (certificat PEB, permis de location), et les particularités de certains types de baux. Il vise à fournir un guide complet et accessible pour sécuriser et faciliter le processus de location, tout en minimisant les risques pour les deux parties.

Nouveautés

Le texte explore les obligations et droits des locataires et des bailleurs en Belgique, tout en introduisant des nouveautés pour 2024 et 2025 :

1. Contrôles-mystères pour lutter contre la discrimination au logement en Wallonie :

Depuis le 1er janvier 2024, des «tests de situation» ou contrôles-mystères sont réalisés pour détecter et sanctionner les discriminations pratiquées par les bailleurs ou agents immobiliers. En cas de suspicion, une audition est organisée dans les 30 jours suivant le test, avec possibilité de poursuites pénales si l'infraction est confirmée.

2. Introduction de l'application «loyer chaud» en Wallonie :

Cette application, attendue pour fin 2024, permettra d'estimer les frais énergétiques d'un logement en fonction de critères tels que l'isolation, le type de chauffage, et la composition du ménage locataire. Cela vise à rendre les annonces locatives plus transparentes pour les futurs locataires.

3. Obligation d'information sur les performances énergétiques :

Les annonces locatives doivent inclure des informations détaillées sur la consommation énergétique du bien. Ce renforcement des exigences découle de la mise à jour de la réglementation PEB (Performance Énergétique des Bâtiments).

4. Nouvelles règles pour les modèles de bail standardisés :

Les contrats de bail proposés par des organismes tels que le Syndicat national des propriétaires (SNP) devront intégrer de nouvelles clauses obligatoires dès 2025, notamment pour protéger davantage les droits des locataires.

5. Renforcement des obligations de permis de location pour les logements étudiants :

Les permis de location deviennent plus stricts pour les kots et petits logements en 2024, avec des inspections accrues sur les critères de salubrité et d'habitabilité.

6. Amendes administratives pour non-respect des obligations :

En cas de discrimination ou de non-respect des obligations locatives, des amendes comprises entre 125 et 6200 EUR peuvent être infligées, avec des sanctions plus lourdes en cas de récidive.

Ces nouveautés illustrent un renforcement des règles visant à garantir une location plus équitable et transparente, tout en mettant l'accent sur l'efficacité énergétique et la lutte contre les discriminations.

> **Acheter**

Par agent immobilier ou soi-même ? Des droits d'enregistrement enfin supportables dès 2025 ? A Bruxelles, qu'est-ce que « l'abattement Réno » ?

Le crédit hypothécaire. Lequel choisir ? Influence du PEB sur l'octroi du crédit ? Fin de l'indemnité de emploi en 2025 ?

Acheter un appartement ? Quels pièges à éviter ? Une protection renforcée pour les associations des copropriétaires depuis juin 2024 ? Charges communes en hausse : pourquoi ? Quelles nouvelles primes pour les copropriétaires et la copropriété ? Les ascenseurs aux normes ? Que faire si le syndic ne donne pas satisfaction ?

Le chapitre «Acheter» traite des étapes, des précautions et des spécificités liées à l'acquisition d'un bien immobilier en Belgique. Il explique d'abord les changements récents, comme la redéfinition des immeubles en 3D depuis 2021, intégrant un volume géographique précis. Il distingue les biens du domaine public, inaliénables, de ceux du domaine privé, qui peuvent être vendus, loués ou hypothéqués.

Il aborde ensuite les aspects financiers et administratifs cruciaux, notamment la détermination du budget, incluant les fonds propres nécessaires (souvent 20 % du prix d'achat) et les frais associés, tels que les droits d'enregistrement, les assurances, et les coûts de rénovation éventuelle. Une attention particulière est portée à l'importance d'un compromis de vente, considéré comme un engagement ferme.

Pour l'achat d'un appartement ou d'un bien sous copropriété forcée, des règles spécifiques s'appliquent, comme les obligations d'entretien des parties communes ou la consultation des documents liés à la copropriété. Le chapitre aborde aussi des formules alternatives d'acquisition, comme la co-acquisition parent-enfant ou les partenariats avec des entreprises pour le financement.

En Wallonie, l'achat d'habitations légères (tiny houses, roulottes) est encadré par des critères stricts de durabilité, tandis que des conditions spécifiques s'appliquent aux terrains constructibles ou en zone inondable. Il est recommandé de vérifier l'urbanisme et les servitudes éventuelles auprès des autorités locales.

Enfin, le texte détaille les droits de préemption, par lesquels des tiers, comme les locataires ou les autorités publiques, peuvent prioritairement acheter un bien sous certaines conditions, et souligne l'importance de la prudence dans les démarches, des visites initiales jusqu'à la signature de l'acte authentique.

Nouveautés

Le chapitre sur l'achat immobilier présente plusieurs nouveautés pour 2024 et 2025 qui concernent différents aspects du processus d'acquisition en Belgique :

1. Suppression du bonus-logement pour les maisons secondaires :

Depuis le 1er janvier 2024, la réduction d'impôt fédérale pour l'achat, la rénovation ou la construction de résidences secondaires a été supprimée. Cette mesure affecte directement la fiscalité liée à ce type d'acquisition.

2. Obligation de compteurs individuels en Wallonie :

À partir du 1er janvier 2024, tous les logements situés en Région wallonne doivent être équipés de compteurs individuels pour l'électricité et, le cas échéant, le gaz. Cette mesure inclut également les biens en copropriété forcée, comme les appartements. Le non-respect de cette obligation peut compliquer ou empêcher la vente d'un bien.

3. Droit de préemption renforcé :

L'exercice du droit de préemption par les autorités publiques est davantage encadré, avec des modalités spécifiques pour chaque région (Wallonie, Bruxelles, Flandre). Ce droit permet aux autorités d'acquérir prioritairement des biens dans certaines zones définies ou pour des projets d'intérêt général.

4. Évolutions fiscales liées à la rénovation :

Les taux de TVA applicables aux travaux restent une préoccupation, avec des conditions précises pour bénéficier du taux réduit de 6 %. Le chapitre rappelle l'importance de vérifier ces conditions en fonction de l'âge du bien et de la nature des travaux.

5. Encadrement des zones inondables :

En 2024, les outils régionaux de cartographie, tels que la «carte de l'aléa d'inondation» en Wallonie, jouent un rôle accru pour évaluer les risques liés aux biens immobiliers. Cette vérification est essentielle pour éviter des surprises postérieures à l'achat.

6. Utilisation accrue de la plateforme Biddit.be pour les ventes publiques :

Ce site, conçu par le notariat, gagne en popularité et facilite l'acquisition de biens immobiliers via enchères en ligne, offrant une alternative moderne et sécurisée aux méthodes traditionnelles.

Ces évolutions illustrent une adaptation des règles immobilières pour répondre aux défis actuels, notamment en matière d'efficacité énergétique, de transparence fiscale et d'adaptation aux enjeux environnementaux.

> **Construire**

Quelle formule (entreprise générale, clé sur porte, corps de métier séparés) ? Quel terrain ? Quel coût ? (matériaux en hausse, crédit, architecte, notaire, coordinateur de sécurité, entrepreneur...). Quelle protection pour le maître d'ouvrage (loi Breyne, garantie décennale, assurance obligatoire des entrepreneurs, etc.) ? Quels avantages récents si lourde rénovation ou démolition-reconstruction ?

Ce chapitre fournit un guide pratique pour aborder les étapes liées à la construction ou l'acquisition d'un bien immobilier en Belgique. Il détaille les critères essentiels pour choisir un terrain, en mettant l'accent sur sa localisation, son orientation, la qualité du sol et la prise en compte des servitudes. Il explique également les démarches à suivre en cas de pollution des sols, avec des obligations spécifiques selon les régions (Flandre, Bruxelles, Wallonie), incluant études de sol, assainissement et attestations obligatoires.

Les tendances modernes de construction, comme les maisons passives, habitats groupés ou éco-constructions, sont explorées, avec des considérations économiques, écologiques et sociales. Les aspects juridiques sont examinés, notamment les structures comme les copropriétés ou Community Land Trusts, qui favorisent un accès plus inclusif à la propriété. Le texte s'attarde également sur les formalités administratives, les contraintes urbanistiques et les aides financières disponibles, notamment des taux de TVA réduits, des primes régionales et des crédits adaptés pour soutenir des projets écologiques ou sociaux.

Enfin, il aborde les innovations dans le financement immobilier, comme le crowdfunding, et donne des conseils pour éviter les pièges courants dans la planification, l'exécution et le financement des projets. Le chapitre met en avant l'importance de s'entourer de professionnels qualifiés pour garantir le bon déroulement des démarches, depuis l'achat du terrain jusqu'à la finalisation de la construction.

Nouveautés

Les nouveautés pour 2024 et 2025 concernent plusieurs aspects réglementaires et pratiques :

1. Régimes de TVA pour la démolition et reconstruction :

Depuis le 1er janvier 2024, un régime permanent de TVA réduite à 6 % est en vigueur pour certains travaux de démolition et reconstruction. Deux cas sont prévus :

- Maître d'ouvrage occupant le logement avec critères sociaux (superficie, habitation unique, etc.).
- Logements destinés à la location dans le cadre de la politique sociale pour une durée minimale de 15 ans.

2. Transition vers l'immobilier circulaire :

Une tendance croissante à privilégier la rénovation lourde au lieu de la démolition-reconstruction, encouragée par des aides régionales. Cette pratique vise à conserver ou recycler les matériaux et à réduire les coûts.

3. Habitat passif et écoconstruction :

Les constructions passives, bioconstructions et écoconstructions continuent d'être favorisées avec des primes spécifiques dans les trois régions, notamment pour l'isolation, les systèmes de ventilation double flux et l'énergie renouvelable.

4. Crowdfunding immobilier :

En réponse aux limites de financement, le plafond pour les projets immobiliers soutenus par le crowdfunding a été porté à 300 000 EUR. Ce mode de financement est encadré par des réglementations renforcées.

5. Formalités administratives renforcées :

Les nouvelles obligations liées à l'état des sols sont mises en avant, en particulier en Flandre avec la stricte réglementation sur le «Bodemattest». La Région wallonne met aussi en place des contrôles plus rigoureux via la banque de données sur l'état des sols (BDES).

6. Primes et incitations :

Les Régions continuent d'offrir des aides financières importantes pour des rénovations et constructions répondant à des critères énergétiques stricts. Par exemple, en Flandre, le crédit MijnVerbouwenling à taux zéro est destiné aux ménages modestes pour financer des travaux énergétiques.

Ces mesures reflètent une volonté d'encourager des pratiques durables, tout en offrant des soutiens financiers et des cadres légaux renforcés pour accompagner les projets de construction.

> **La vente**

Seul ou par agent immobilier ? Traditionnelle, publique ou en viager ? En 2025, un record d'obligations imposées au vendeur. Quel prix demander et astuces commerciales utiliser ? Quels dangers et avantages si l'on revend rapidement ?

Ce chapitre explore les différents aspects liés à la vente d'un bien immobilier en Belgique, en fournissant des conseils pratiques pour maximiser le succès de cette opération. Il souligne l'importance de se préparer minutieusement avant la mise en vente, notamment en constituant un dossier administratif complet et en anticipant les questions des potentiels acheteurs. Les aspects juridiques sont largement abordés, comme le droit de préemption, le pacte de préférence ou les implications des biens hérités.

Le texte met également l'accent sur les tendances actuelles du marché immobilier et l'impact des conditions économiques sur les ventes. Il discute des frais associés à la vente, de la fiscalité (taxation des plus-values), des obligations réglementaires (comme les contrôles électriques), et de stratégies telles que le home staging pour augmenter la valeur perçue du bien. Enfin, il décrit plusieurs modes de vente, comme le viager, la vente publique ou encore les options alternatives comme le viager hypothécaire. Le chapitre offre un panorama complet pour aider les propriétaires à naviguer dans les complexités de la vente immobilière en maximisant leur rendement et en évitant les pièges.

Nouveautés

Les nouveautés pour 2024 et 2025 incluent plusieurs évolutions liées à la vente immobilière, notamment :

1. Taxation des plus-values :

La taxation des plus-values immobilières est détaillée, avec des précisions sur les conditions spécifiques pour les biens revendus rapidement, en particulier dans un délai de cinq ans (16,5 % sur la plus-value nette pour les immeubles construits, et d'autres règles pour les terrains ou les biens non bâtis).

2. Changements dans les droits d'enregistrement :

- Des restitutions partielles des droits d'enregistrement pour les biens revendus rapidement sont mises en avant :
- En Wallonie : 60 % pour une revente dans les deux ans.
- À Bruxelles : 36 % pour une revente dans les deux ans.
- En Flandre : 60 %, avec des ajustements pour les taux plein ou réduits (ex. : suppression de la reportabilité).

3. Régime TVA pour les immeubles neufs :

- Les ventes sous le régime d'assujetti occasionnel sont clarifiées, offrant une récupération possible de la TVA pour les propriétaires revendant des constructions récentes.
- Obligation pour les immeubles neufs d'être soumis à la TVA si l'achat inclut simultanément le terrain et la construction.

4. Impact des fluctuations économiques sur le marché immobilier :

- Le chapitre mentionne une augmentation des taux hypothécaires et des exigences accrues pour l'apport personnel (minimum 20 %), freinant les ventes depuis 2023.
- Une hausse continue des loyers est soulignée comme une tendance notable.

5. Obligations et contrôles supplémentaires pour les propriétaires :

- Les installations électriques des biens construits avant 1981 doivent faire l'objet de contrôles spécifiques avant la vente.
- De nouvelles obligations réglementaires et pratiques, comme le home staging ou les certificats énergétiques, visent à améliorer la présentation et la conformité des biens à vendre.

Ces nouveautés reflètent une adaptation aux évolutions économiques et législatives pour rendre le processus de vente plus transparent, sécurisé et aligné avec les normes actuelles.

> **Copropriété**

Ce chapitre aborde la copropriété, en se concentrant principalement sur le fonctionnement des associations de copropriétaires, leurs obligations, et les différentes formes de copropriété (forcée, volontaire, etc.).

Il explore les aspects juridiques, financiers et pratiques liés à la vie en copropriété, notamment :

- Les principes de base de la copropriété forcée : définition des parties communes et privatives, rédaction des statuts, et obligations légales pour les copropriétés.
- L'organisation des associations de copropriétaires : leur personnalité juridique, leur gestion par le syndic, et la tenue des assemblées générales.
- Les droits et devoirs des copropriétaires : répartition des charges, prise de décisions, et règles spécifiques pour certaines parties privatives comme les terrasses.
- Les innovations légales récentes : les lois de 2024 apportant une meilleure protection aux associations de copropriétaires, incluant l'accès à un service bancaire de base et la lutte contre les clauses abusives.
- Les processus de démolition-reconstruction : simplification des majorités nécessaires pour voter ce type de travaux, tout en offrant des recours judiciaires aux copropriétaires en désaccord.

Le chapitre met aussi en lumière les implications fiscales et les réformes destinées à simplifier la gestion des copropriétés, tout en renforçant la protection des copropriétaires face aux abus contractuels ou financiers. Si vous souhaitez un focus sur les nouveautés spécifiques à 2024 et 2025, je peux les extraire et les résumer.

Nouveautés

Voici les principales nouveautés pour 2024 et 2025 en matière de copropriété :

1. Protection renforcée des associations de copropriétaires (ACP) :

- Depuis le 10 juin 2024, deux nouvelles lois offrent une protection accrue aux ACP :
- Accès à un service bancaire de base pour les fonds de roulement et de réserve, limitant les risques d'exclusion bancaire et les frais exagérés.
- Protection contre les clauses abusives incluse dans le Livre III du Code économique, facilitant l'annulation de contrats déséquilibrés ou excessifs (ex. : contrats de maintenance ou d'entretien à durée déraisonnable).

2. Primes pour les copropriétés incluant une personne morale :

Depuis juillet 2024, en Wallonie, les copropriétés comprenant au moins un copropriétaire personne morale (par exemple une société) peuvent bénéficier de primes pour la rénovation, y compris pour des audits énergétiques ou des investissements économes en énergie. Un arrêté wallon du 19 avril 2024 a supprimé les restrictions précédentes.

3. Nouvelle prime énergie à tarif social pour les installations collectives :

- Mise en place à partir de septembre 2024, cette prime est accessible aux copropriétés disposant d'une installation collective de chauffage au gaz ou à l'électricité.
- Les syndics sont tenus d'enregistrer ces biens collectifs auprès du SPF Économie pour permettre aux résidents d'en bénéficier.

4. Démolition-reconstruction simplifiée :

La réforme existante est maintenue, mais les copropriétaires peuvent voter ce type de projet avec une majorité qualifiée de 80 %. Les opposants disposent de recours devant le juge de paix pour contester les décisions dans un délai de quatre mois.

Ces évolutions montrent une volonté de rendre les copropriétés plus inclusives, efficaces et protégées sur le plan financier et juridique, tout en favorisant des rénovations durables et économes en énergie.

> Donner

Don manuel d'argent gratuit ou don taxable par notaire ? Don d'immeuble(s) ? Des taux élevés mais des héritiers ultérieurement soulagés (planification successorale) ? Bientôt un taux très réduit si donation de la résidence principale entre cohabitants de fait.

Ce chapitre traite des donations, en particulier dans le cadre de biens immobiliers en Belgique. Il explique les aspects juridiques, fiscaux et pratiques liés à l'acte de donation et met en évidence les implications pour les donateurs et les donataires. Les sujets principaux incluent :

1. Définition et conditions de la donation :

- Une donation est un acte par lequel une personne (le donateur) se dépouille d'un bien en faveur d'une autre personne (le donataire), de manière irrévocable.
- Le chapitre aborde des concepts comme la capacité juridique à donner, l'intention de s'appauvrir définitivement, l'acceptation du donataire, et la mutation officielle des biens.

2. Donations interdites et restrictions :

Certaines donations sont illégales, comme celles effectuées par des patients en dernière maladie envers leurs soignants, ou celles réalisées sans autorisation dans le cadre d'une tutelle.

3. Types de donations :

- Donation mobilière : concerne des biens non immobiliers (argent, œuvres d'art, bijoux).
- Donation immobilière : implique des biens immobiliers et nécessite un acte notarié obligatoire.
- Les avantages fiscaux associés et les implications successorales sont discutés.

4. Réglementations fiscales et succession :

- L'impact des donations sur les droits de succession est examiné, notamment les règles de rapport et de réduction pour éviter de désavantager certains héritiers.
- Le texte détaille les barèmes fiscaux et les exonérations pour certains types de biens ou situations.

5. Planification successorale et montage patrimonial :

Il est expliqué comment les donations peuvent être utilisées pour optimiser une succession, réduire l'impact fiscal, ou organiser la répartition équitable des biens entre les héritiers.

6. Spécificités régionales :

Les règles diffèrent selon les régions (Bruxelles, Flandre, Wallonie), avec des particularités pour les taux de taxation et les avantages fiscaux.

Le chapitre conclut sur l'importance de consulter un notaire pour anticiper les conséquences civiles, fiscales et successorales d'une donation, afin d'éviter des conflits ou des erreurs coûteuses.

Nouveautés

1. Donations entre cohabitants de fait à Bruxelles :

- Depuis le 1er janvier 2024, les cohabitants de fait vivant ensemble depuis au moins un an peuvent bénéficier des taux de taxation réduits habituellement réservés aux époux et cohabitants légaux pour les donations.
- Ceux qui cohabitent depuis au moins trois ans bénéficient également des avantages fiscaux applicables aux donations de sociétés et entreprises familiales.

2. Fiscalité des biens immobiliers classés en Wallonie :

Les donations de biens classés sont exemptées de droits de donation à condition d'investir le montant économisé dans des travaux de restauration ou de maintenance du bien dans un délai de dix ans après la donation.

3. Clarifications sur les donations avec réserve d'usufruit en Flandre :

La Région flamande continue d'intégrer dans la succession les donations avec réserve d'usufruit, même si celles-ci ont été réalisées plus de trois ans avant le décès, en cas de non-respect des conditions strictes définies par l'administration fiscale.

4. Taux réduits pour les zones Natura 2000 :

Les biens situés dans ces zones continuent de bénéficier d'une exonération des droits de donation. De nouvelles précisions pour 2024 facilitent le traitement fiscal de ces biens pour garantir l'exonération correcte.

5. Nouvelles règles pour la révocation des donations :

L'extension des causes de révocation, notamment en cas de manquement aux conditions attachées à la donation ou d'ingratitude du donataire, est clarifiée.

6. Harmonisation des règles pour les donations-partages :

À partir de 2024, des ajustements permettent de faciliter la mise en œuvre de donations-partages, réduisant les tensions entre héritiers et optimisant la fiscalité pour les biens immobiliers concernés.

Ces nouveautés montrent une adaptation des règles pour favoriser la flexibilité des donations tout en assurant une taxation équitable et des protections renforcées dans des cas spécifiques.

> **Succession**

De quelle part héritent époux(se) et enfants ? Et en présence d'une famille recomposée, de cohabitants légaux ? Bientôt des droits fortement réduits en cas d'héritage de la résidence principale entre cohabitants de fait. Comment planifier au mieux sa succession ? Testament ? Les droits de succession bientôt diminués de 50 % en Région wallonne : réaliste ?

Ce chapitre traite de la gestion des successions, en explorant les étapes à suivre après un décès, les implications légales et fiscales, ainsi que les droits des héritiers. Les principaux thèmes abordés sont :

1. Formalités administratives initiales :

- Obtention d'un certificat médical et déclaration officielle du décès.
- Rôle des testaments, mandats de protection et assurances obsèques.

2. Gestion patrimoniale et dévolution successorale :

- Distinction entre successions avec ou sans testament.
- Répartition des biens selon les ordres (héritiers directs, collatéraux) et les degrés.
- Définition des règles de réserve héréditaire, quotité disponible et rapport des donations.

3. Aspects fiscaux :

- Calcul de l'actif brut et net de la succession pour déterminer les droits de succession.
- Régimes spécifiques pour les donations antérieures et leur impact sur la fiscalité successorale.

4. Protection des héritiers :

- Mesures comme le blocage des comptes et la gestion des avoirs dormants.
- Règles spécifiques pour les conjoints survivants et cohabitants légaux, incluant leur droit d'usufruit sur le logement familial.

5. Planification successorale :

- Utilisation d'outils comme les pactes successoraux ou testaments pour anticiper la répartition des biens.
- Options pour réduire les droits de succession via des donations stratégiques.

Le chapitre met également en lumière les spécificités régionales (Flandre, Wallonie, Bruxelles) et les évolutions législatives récentes en matière de successions.

Nouveautés

1. Changements dans les règles d'usufruit et de nue-propriété :

Les tables de conversion de l'usufruit pour 2024, publiées au Moniteur belge du 1er juillet 2024, reflètent une hausse importante des taux d'intérêt. Cela augmente la valeur de l'usufruit dans les successions. Ces tables influencent directement le calcul des parts entre l'usufruitier (souvent le conjoint survivant) et les nus-propriétaires (généralement les enfants ou d'autres héritiers).

2. Extension des droits pour les cohabitants légaux en Flandre :

À partir de 2024, un cohabitant de fait qui prouve une cohabitation d'au moins un an avec le défunt bénéficie des mêmes avantages fiscaux que le cohabitant légal pour les droits de succession.

3. Simplification de la gestion des successions complexes :

La numérisation accrue des registres successoraux facilite la recherche d'héritiers, de testaments et de contrats de mariage grâce à l'intégration des données dans des plateformes interconnectées entre régions belges et pays européens.

4. Adaptations fiscales sur les biens donnés ou reçus en héritage :

En 2024, la Flandre a révisé les règles pour inclure des donations sous réserve d'usufruit dans le calcul des droits de succession, même si elles ont eu lieu plus de trois ans avant le décès.

5. Prise en compte des nouvelles obligations écologiques pour les biens immobiliers :

Les successions impliquant des biens immobiliers doivent respecter les réglementations environnementales régionales (comme la certification énergétique obligatoire avant transmission). Ces obligations s'appliquent dès 2025.

6. Reconnaissance renforcée des «pactes successoraux» :

En 2024, les pactes successoraux conclus dans un cadre familial élargi sont davantage encadrés pour permettre une répartition équitable des biens, notamment dans les familles recomposées.

Ces nouveautés reflètent une modernisation du cadre légal et fiscal des successions en Belgique, tout en tenant compte des besoins spécifiques des familles et des évolutions économiques.

TABLES DES MATIÈRES

CHAPITRE I : LOUER

Introduction	39
A. Avant de mettre en location	40
§ 1. Louer par soi-même	40
1► Pour le bailleur	40
a) Louer, vraiment?	40
b) Quel loyer? L'importance des grilles indicatives et du futur loyer « chaud »	41
c) Quel bail?	42
2► Pour le locataire	42
a) Prendre en location, vraiment?	42
b) Quel loyer?	42
c) Quel bail?	43
§ 2. Faire appel à un professionnel pour la mise en location et la gestion	43
§ 3. La délicate question de la discrimination au logement : du nouveau en region wallonne depuis 2024 (Contrôles-mystères)	45
§ 4. La taxation des loyers soumis à TVA (depuis 2019) et professionnels	51
1► Loyers professionnels	51
2► Régime TVA	54
§ 5. Louer par une A.I.S (agence immobilière sociale)	55
B. Définition du bail	56
§ 1. Ce qu'est un bail à loyer	56
§ 2. Des occupations qui ne constituent pas un bail	56
1► L'usufruit	57
2► Le viager	57
3► Le droit d'habitation	58
4► Partir sans laisser son logement inoccupé	58
a) Le gardiennage	59
b) L'échange de domiciles	59
5► Le commodat	61
6► D'autres modes d'occupation	62
§ 3. Le bail de résidence principale	62

C. Bail écrit ou oral	64
§ 1. Mentions légales	64
§ 2. Respect de la vie privée	64
§ 3. Intérêt de l'écrit	66
§ 4. Les recherches légales et obligations préalables à la location	67
D. Les mentions du bail	70
§ 1. La réforme locative en 2018.	71
1) L'interdiction du bail oral.	71
2) Le délai pour enregistrer le bail.	71
3) Une obligation d'enregistrement au Fédéral et au Régional dès 2025.	72
4) La gratuité de l'enregistrement et son exécution en ligne depuis 2020.	73
5) Sanctions en cas de non-enregistrement.	73
6) L'obligation pour le bailleur de mieux détailler les conditions de mise en location de son bien	74
7) L'obligation d'établir un état des lieux	75
a) Définition	75
b) Obligatoire depuis la réforme locative.	76
8) Des conditions minimales d'habitabilité et de nouveaux critères de qualité en Région bruxelloise dès 2026.	76
9) L'imputation des réparations au bailleur exclusivement.	77
10) Une annexe détaillée obligatoirement annexée au bail.	77
11) La garantie locative et son possible emprunt à 0 % dans les trois Régions	79
12) En Région bruxelloise, obligation depuis décembre 2021 de mentionner dans le bail le loyer de référence (grille indicative des loyers)	83
§ 2. Les autres mentions	84
1) L'intitulé du bail	84
2) L'affectation et la destination du bail	84
3) L'identité et la capacité des parties	85
4) Le loyer, le retard dans son paiement et sa mention dans une grille indicative	85
5) La description du bien ou des biens loué(s)	87
6) La durée	87
7) Charges	88
a) Quelles charges?	88
b) Charges communes	89
c) Interdiction d'imputer au preneur les frais d'agence depuis août 2009.	89
d) Interdiction pour l'agent de réclamer une commission de réservation	90
8) Impôts.	92
a) Taxes et impositions quelconques.	92
b) Le précompte immobilier et sa réduction possible.	92
9) Consommations privées.	92
10) Provisions.	92

11	Assurances : une obligation pour le locataire wallon et flamand depuis 2019	93
12	Modification du bien loué	95
13	Expropriation	95
14	Affichage et visites	96
15	Vente publique	96
16	Le règlement d'ordre intérieur	96
17	Résolution judiciaire aux torts du preneur	97
18	Solidarité	97
19	Élection de domicile	97
20	Changement d'état civil	97
21	Clause d'attribution de juridiction ou d'arbitrage	98
§ 3.	Ordonnance bruxelloise en cours d'examen en vue de concrétiser le droit au logement	98

E.	En cours de bail	100
§ 1.	L'indexation	100
1	Le calcul	100
2	La prescription	101
3	Pas d'indexation sans enregistrement	102
4	En 2022, un « mauvais » PEB pouvait interdire totalement ou partiellement l'indexation.	102
5	Nouveau mode de calcul de l'indexation pour les biens à mauvais PEB.	104
6	Depuis 2023, indexation fortement limitée des baux commerciaux bruxellois	109
§ 2.	Réparations, entretien et travaux locatifs : qui paie quoi ?	110
§ 3.	La révision du loyer	113
1	Quelle révision ?	113
2	Qui peut la demander ?	113
3	Quand ?	113
4	L'accord amiable	114
5	Le recours judiciaire.	114
§ 4.	La révision des charges et l'incidence pour le locataire de l'explosion du coût énergétique depuis 2022 sur celles-ci.	115
§ 5.	La résiliation anticipée	117
1	Bail de neuf ans, de plus de 9 ans et à vie	117
a)	Le locataire donne congé	118
b)	Le propriétaire donne congé	118
1°	Occupation personnelle	119
2°	Travaux.	120
3°	Sans motif	120
2	Bail de trois ans	121
a)	Le bailleur donne congé	122
b)	Le Locataire donne congé	122

3) La forme du renon	122
a) Locataires mariés ou en cohabitation légale.....	122
b) Point de départ du délai de congé.....	123
§ 6. La récupération du trop payé	123
§ 7. Le propriétaire vend	123
§ 8. La cession du bail	125
§ 9. La sous-location du bail.....	126
1) Conditions	126
2) Interdiction de sous-louer tout le bien	127
3) Interdiction de sous-louer si on n'occupe pas les lieux	128
§ 10. En 2024, un droit de préférence conféré au locataire bruxellois en cas de vente	129
§ 11. Depuis 2024, le locataire doit dénoncer le bailleur s'il lui verse des loyers professionnels	132

F. À la fin du bail

§ 1. La fin de la période convenue	134
§ 2. La tacite reconduction	134
§ 3. L'état des lieux de sortie	134
§ 4. Le sort de la garantie locative	135
§ 5. Résiliation pour inexécution fautive	135
§ 6. La prorogation pour circonstances exceptionnelles	135
§ 7. Des causes qui n'annulent pas le bail.....	137
1) Le décès d'une des parties	137
2) La clause résolutoire expresse	139
3) L'aliénation du bien (donation ou vente)	139

G. D'autres baux

§ 1. Le bail qui ne porte pas sur la résidence principale.....	140
§ 2. Le bail de rénovation	140
1) Les conditions légales	141
a) Nécessité d'un écrit	141
b) Enregistrement obligatoire	141
c) Une durée des travaux précise.....	142
d) Une contrepartie claire	142
e) La réception provisoire.....	142
f) Bien s'assurer	143
2) Les exceptions légales.....	143
§ 3. Le bail commercial	143
§ 4. Le bail à ferme et la loi de 2020	149
§ 5. Le bail à vie	150
§ 6. La location de kots	151

1► 10 points à garder à l'esprit avant de s'engager	151
2► Le permis de location (kots et certains studios)	156
3► Incidence pour les parents	157
§ 7. Le bail de colocation et le coliving soumis à permis depuis septembre 2024.	158
§ 8. Le bail glissant en Région wallonne	166
§ 9. La «location écurueil» (leasing immobilier)	166
§ 10. Quels droits d'enregistrement ?	167

H. L'aide aux moins nantis	169
§ 1. L'aide juridique	169
§ 2. L'assistance judiciaire	170
§ 3. Les Adil et les A.I.S.	170

I. Aller en justice	173
§ 1. Les différentes procédures	173
1► La conciliation et un nouveau droit participatif depuis 2019	173
2► Comparution volontaire	174
3► La requête écrite	174
4► L'assignation	175
§ 2. Se défendre seul	175
§ 3. L'expulsion du locataire et un nouveau fichier des locataires expulsés	178

CHAPITRE II : ACHETER

A. INTRODUCTION	183
------------------------------	-----

Nouvelle définition de l'immeuble et de son volume depuis septembre 2021	183
Domaine public et privé	183
Achat d'appartement	184
Acheter une habitation légère en Wallonie	184
Autres formules	185

B. ACQUÉRIR UNE MAISON	186
-------------------------------------	-----

§ 1. Avant le compromis	186
1► Ne pas mettre la charrue avant les bœufs	186
[1. Le budget]	186
a) Connaître et respecter sa limite	186
b) Frais	187
1° Frais d'acte	187
2° Coût de départ des lieux occupés	187

3° Coût des assurances à contracter	188
4° Coût fiscal de l'occupation	188
5° Coût d'entretien du nouveau bien	188
6° Coûts divers	188
7° Suppression du bonus-logement pour les maisons secondaires	189
[2. Acheter pour immédiatement revendre ?]	189
2) Comment chercher un bien immobilier ?	189
[1. Par soi-même]	189
a) De gré à gré	189
b) En vente publique	191
[2. Par professionnels]	192
a) L'agent immobilier	192
b) Le notaire	195
c) D'autres professionnels	195
3) Lorsque le bien immobilier est trouvé	196
[1. Par soi-même]	196
a) Questions de base à se poser	196
b) Formalités administratives	198
c) Expertise	198
d) Si le bien est loué	198
e) Un droit de préemption ?	199
f) Si le bien doit être rénové	205
g) Et la négociation ?	208
h) Vérification des canalisations souterraines et des zones inondables	209
i) Depuis 2024, en Région wallonne, obligation de disposer d'un compteur individuel pour tous les biens	209
[2. Par agent immobilier]	210
[3. En vente publique]	210
a) Un peu d'histoire	210
b) Comment se déroule une vente publique ?	211
1° Vente publique volontaire	211
2° Vente publique forcée	212
3° D'autres causes qui débouchent sur une vente publique	214
4° Une procédure encore plus rapide depuis 2018 (Biddit.be)	214
5° Acheter en vente publique par le Net en 2025	215
6° Interdiction confirmée pour un agent immobilier de vendre publiquement	218
c) La surenchère	218
[4. En viager]	222
a) Un exemple concret	222
b) Une rente	223
c) Un intérêt pour vendeur et acquéreur	223

d) Le bouquet et la fixation de la rente	224
e) L'occupation du bien	225
f) La durée	225
g) L'indexation de la rente	225
h) L'acte authentique	226
i) Et si le débirentier ne sait plus payer?	226
j) Le fisc veille.....	227
4) Des droits d'enregistrement différents selon les Régions	227
[1. Taxation pour l'acte d'achat immobilier]	227
a) Wallonie (avec une réduction importante des droits dès 2025)	228
b) Bruxelles-Capitale	234
c) Région flamande	238
[2. Taxation pour l'acte de crédit hypothécaire]	242
5) Les honoraires et frais notariés de l'acte de vente et de crédit hypothécaire	243
a) Le décompte financier des opérations	243
b) Application de la TVA sur les honoraires depuis 2012	245
c) Une réduction conséquente des frais de notaire depuis 2023	246
d) Une réduction des coûts administratifs liés à la documentation patrimoniale (hypothèques et enregistrement)	247
6) Un taux de 21 % de TVA sur les terrains depuis 2011	248
7) L'exception de la revente rapide de l'immeuble neuf (assujetti occasionnel)	249
8) Une seconde résidence?	249
[1. Acheter à l'étranger : pas sans précautions]	249
[2. L'impact fiscal]	252
9) Une très grande diversité de primes	255
§ 2. Le compromis	256
1) Compromis de vente vaut vente	256
2) Où signer le compromis?	257
3) Les mentions essentielles du compromis	258
[1. Le vendeur]	258
a) Qui est-il?	258
b) Dispose-t-il du droit de vendre?	258
c) Dispose-t-il de la totalité des droits mis en vente?	258
d) Ne doit-il pas trop d'argent au fisc?	259
e) L'influence de la situation matrimoniale	259
f) En présence d'une société	259
g) La vente entre absents (porte-fort, élection de command, société en formation)	261
[2. Le bien]	267
a) Une description précise	267
b) La situation hypothécaire et fiscale	268
c) La situation urbanistique	269

d) Servitude(s)	270
e) Les meubles et le registre des gages mobiliers depuis 2018	270
f) Le cadastre, la superficie et « Cadastrefinder »	270
g) Vices cachés et mэрule	271
h) Le titre est une donation ou un divorce	271
[3. Le prix, tout le prix ?]	273
a) Dissimuler une partie du prix ?	273
b) Le risque d'insuffisance	276
c) Les contre-lettres et actes incomplets	276
d) Prescription	277
[4. Les conditions]	277
a) Le dэlai de passation de l'acte	277
b) Le transfert de propriэtэ	278
c) L'occupation du bien	278
1° La norme	278
2° Occupation anticipэe par l'acquэreur	278
3° Occupation prolongэe par le propriэtaire vendeur	281
4° Les aspects fiscaux	282
d) Le prэcompte immobilier et autres taxes et impositions quelconques	282
e) Le choix du notaire	282
f) Et si l'acquэreur ne veut plus acheter ?	283
1° Compromis de vente vaut vente	283
2° Aspect fiscal	284
3° Exception fiscale dans les trois Rэgions en cas d'accord commun de rэsolution	284
g) Autres conditions	285
[5. Les modalitэs d'acquisition]	286
a) Seul ou  plusieurs	286
b) En couple	286
c) Entre tontiniers	287
d) L'achat scindэ (usufruit et nue-propriэtэ) et la donation prэalable aux enfants	288
e) En prэsence d'une sociэtэ	289
f) La condition suspensive	290
g) Assurance dэcès accidentel gratuite	292
h) Vente de la totalitэ des actions d'une sociэtэ propriэtaire de l'immeuble	294
4) Un modэle notarial de compromis rэguliэrement rэactualisэ	296
5) Une visite obligatoire par les parties un jour avant la signature de l'acte ?	296
§ 3. Entre compromis et acte notariэ	298
1) Rôle du notaire	298

2) Crédit hypothécaire	299
[1. Une réflexion préalable]	299
a) Quelle proportion du revenu ?	300
b) Quelle durée ?	300
c) Au fond, qu'est une hypothèque ?	302
d) En 2024, un PEB désastreux peut fortement limiter ou interdire l'accès au crédit hypothécaire	303
e) Une diminution des frais bancaires depuis 2024.	303
[2. Quelle formule choisir ?]	304
a) Distinctions de base.	304
b) Les combinaisons possibles, dont la formule magique du mandat hypothécaire	305
c) Les crédits sociaux.	308
[3. L'opportunité du rachat hypothécaire : du nouveau depuis juin 2024]	309
[4. L'assurance solde restant dû]	311
a) Définition	311
b) Quel intérêt pour les parties ?	312
c) Et du point de vue fiscal ?	312
d) Calcul de la prime	312
e) Les différentes formules	313
f) Suis-je obligé de souscrire l'assurance que me propose le banquier ? Du nouveau depuis juin 2024	314
[5. L'assurance perte de revenus]	314
[6. Se porter caution]	318
a) Introduction	318
b) Caution hypothécaire.	319
c) Caution simple, solidaire et indivisible	319
d) Les cautionnements à titre gratuit	320
Conseils.	321
§ 4. L'acte notarié et ses suites	322
1) Provision pour frais d'actes	322
2) La signature en présentiel ou distanciel	322
3) Les formalités postérieures à l'acte et l'accès gratuit à un coffre-fort virtuel	323
4) Le déménagement et l'importance de la chronologie	326
5) Assurer son nouveau bien	326
a) Introduction	326
b) Ce qui est assuré	326
c) Assurer un objet de valeur	327
d) Le danger de l'application de la règle proportionnelle	330
e) Le service "Ombudsman"	332

f) Des couvertures de risques de plus en plus étendues depuis 2005	333
1° Une couverture obligatoire pour les catastrophes naturelles	333
2° Les obligations pour les agents et courtiers d'assurance	333
3° Le risque terroriste automatiquement assuré	335
4° Les règles de conduite pour l'accueil des plaintes dans les entreprises d'assurance	337
6) La découverte de vices cachés et/ou de mэрule	339
a) Comment l'acquéreur est-il protégé ?	339
b) Aller en justice	340
c) La mэрule	341
d) Conseil	342
7) La réparation des troubles de voisinage codifiée depuis septembre 2021	343
a) Introduction	343
b) Réparations des troubles de voisinage depuis 2021	344
c) Quels troubles de voisinage ?	345
1° Les atteintes au sens	345
2° La mitoyenneté rénovée depuis septembre 2021	346
3° Les servitudes depuis septembre 2021	349
8) Prévenir les dégâts d'eau	354
9) Prévenir les incendies	357
10) Façade et trottoir : éviter d'engager sa responsabilité vis-à-vis de tiers	359
§ 5. Le sort des immeubles communs suite à divorce	360
1) Réforme de la législation	360
a) Introduction	360
b) Ancien régime	360
c) Régime actuel	361
2) Le sort des immeubles	362
[1. Divorce par consentement mutuel	362
a) Deux parties	362
b) Quatre solutions quant au sort de l'immeuble	362
[2. La désunion irrémédiable	364
a) Définition	364
b) Sort des immeubles	364

C. QUELQUES PISTES DE RÉFORME 366

§ 1. Pour la vente de gré à gré	366
1) Le constat	366
2) Une piste de solution pour l'avenir	367
§ 2. Pour la vente publique	367
1) Le constat	367

a) Louer une salle de vente ?	367
b) Les horaires	368
c) Le nombre de séances	368
2) Pistes de solution pour l'avenir	369

CHAPITRE III : CONSTRUIRE

A. AVANT LE COMPROMIS373

§ 1. Le terrain	373
1) Le terrain lui-même	373
2) Et si l'on découvre que le terrain est pollué?	373
3) Projets particuliers.....	379
a) La maison passive, maison de l'avenir?	379
b) L'habitat groupé.....	381
c) Le <i>Community Land Trust</i>	389
d) Le <i>crowdfunding</i>	393
e) Un nouvel habitat dit «inclusif et solidaire»	394
f) Juste acheter les constructions?	395
g) D'autres concepts de construction et l'exemple de l'hébergement touristique wallon en 2024	395
4) Formalités administratives	396
§ 2. Le budget	397
1) Les frais liés au terrain.....	397
2) Les frais d'acte pour le terrain et les constructions.....	397
a) Le terrain.....	397
b) Les constructions.....	397
1° Le principe	397
2° Les exceptions	398
3° Nouvelle prime de rénovation en Région flamande depuis septembre 2022 (<i>MijnVerbouwLening</i>).....	402
4° Nouvelle prime temporaire en Région flamande pour l'isolation de la toiture ou du plancher du grenier.....	403
5° Depuis juillet 2023, une augmentation de certaines primes en Région wallonne.....	403
6° Plus de 10 millions d'EUR consacrés à Bruxelles aux primes dites « Rénolution ».....	403
3) Les frais liés à la construction et nouveautés TVA depuis 2021	403
4) Les honoraires d'architecte.....	406
5) Région flamande : depuis 2023, travaux imposés en présence d'un mauvais PEB....	406
6) Région flamande : depuis octobre 2023, travaux imposés pour toute rénovation ou construction (puits d'eau).....	407

B. COMPROMIS ET ACTE NOTARIÉ 408

§ 1. Le certificat d'urbanisme	408
§ 2. Le permis d'urbanisme	409
1► Le principe	409
2► Les sanctions	410
3► Acquisition d'un bien construit illégalement	413
4► Les petits permis (aménagement extérieurs)	413
a) Région wallonne	414
b) Région de Bruxelles-Capitale	415
c) Région flamande	416
§ 3. L'achat sur plan : loi Breyne, une protection renforcée	419
§ 4. Le droit d'accession	421
§ 5. Les modalités d'acquisition	426
1► L'emphytéose depuis le 1 ^{er} septembre 2021	426
2► La superficie et le sursol depuis le 1 ^{er} septembre 2021	427
3► Le leasing immobilier	428

C. LES INTERVENANTS AU CHANTIER 432

§ 1. L'architecte	432
a) Statut	432
b) Missions, obligations et une nouvelle déontologie depuis fin 2021	433
c) Exercice en personne morale	434
d) Obligation d'assurance	434
e) Honoraires	435
f) Contrat	435
§ 2. Le coordinateur de sécurité	437
a) Présence obligatoire	437
b) Obligation du maître de l'ouvrage	437
c) Délai	437
d) Honoraires	438
e) Une véritable obligation	438
f) Nécessité d'une formation	438
g) Mission	438
h) Champ d'application de la loi de 2001 réduit	439
§ 3. L'entreprise générale	439
a) Définition, mission et adjudication	439
b) Recherches préalables et suppression de l'obligation d'enregistrement depuis 2012	440
c) Obligation de retenue de fonds depuis 2008	440
d) Obligation d'accès à la profession	442

e) Une préconvention ?	443
f) La formule « clé sur porte »	443
g) Le contrat d'entreprise	444
1° Pouvoirs du cocontractant	444
2° Description des travaux	444
3° Le délai d'exécution des travaux	444
4° Le budget	445
5° La clause de révision de prix	446
6° Les tranches de paiement	446
7° Les diverses assurances (RC, TRC, GD)	446
8° Litige	450
h) L'obligation légale de s'assurer depuis 2018	451
i) Depuis 2022, une nouvelle obligation légale de rénovation en Région flamande	453
§ 4. Les corps de métier séparés	453
§ 5. Le maître de l'ouvrage	454
§ 6. Construire ou rénover à l'aide de bénévoles	454
1► Les proches seulement	455
2► Sanctions	455
Quelques conseils	459

D. RÉCEPTION PROVISOIRE, DÉFINITIVE, GARANTIE DÉCENNALE... 460

CHAPITRE IV : VENDRE

A. AVANT LE COMPROMIS 466

§ 1. Une réflexion préalable	466
1► Dispose-t-on de tous les droits pour vendre?	466
2► Est-ce le bon moment?	468
3► Quelles conséquences du point de vue strictement financier?	469
[1. Actif et passif]	469
[2. Frais immédiats]	470
[3. Recourir au <i>home staging</i> et/ou au coaching immobilier : une réelle plus-value à la vente ?]	470
[4. Si le bien est loué]	473
[5. Restitution partielle de droits d'enregistrement]	473
a) Région wallonne	473
b) Région de Bruxelles-Capitale	474
c) Région flamande et fin de la reportabilité	474
[6. L'exception de l'immeuble neuf]	475

[7. Taxation sur plus-value]	477
[8. Et si l'on avait bénéficié du taux réduit lors de l'acquisition ?]	480
4) Les différents modes de vente	480
a) Vendre en viager ?	480
b) Bientôt la vente en viager hypothécaire ?	481
c) Vendre en vente publique	482
d) Vendre sous pacte de réméré	482
e) Vendre suite à expropriation	483
f) Échanger son bien	486
g) Concéder une option cessible ? Fortement déconseillé.	489
h) Vendre la société propriétaire de l'immeuble.	489
5) De plus en plus d'obligations à charge du propriétaire	491
[1. Installations électriques]	491
[2. Certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB) et nouveautés en 2024]	494
[3. Détecteurs de fumée et renforcement des règles à Bruxelles dès 2025]	497
[4. Attestation de sol]	502
[5. Région flamande : l'isolation des toits devient obligatoire depuis 2015]	502
[6. Une recherche urbanistique préalable à toute vente ou location en Région bruxelloise]	502
[7. Le dossier d'intervention ultérieure (DIU)]	503
[8. Devoir d'information étendu en Région flamande depuis le 1 ^{er} janvier 2015] ..	503
[9. Arrivée en Flandre du «Woningpas» (laissez-passer) depuis 2019]	503
[10. Les cuves à mazout]	504
[11. Un descriptif sommaire du bien en Région bruxelloise depuis avril 2018] ..	505
[12. Un nouveau PEB]	505
[13. Entrée en vigueur du CertiBEau depuis le 1 ^{er} juin 2021]	505
[14. L'exigence Q-ZEN depuis le 1 ^{er} janvier 2021]	505
[15. Un nouveau registre bruxellois des PEB	506
[16. L'exigence d'un certificat d'absence d'amiante en Région flamande depuis le 23 novembre 2022 (asbestattest)]	506
6) Et si on est contraint de vendre afin de rembourser la banque ?	508
§ 2. À quel prix ?	509
1) Aspect subjectif de l'évaluation	509
2) Pistes pour collecter des données objectives	509
§ 3. Par qui ?	510
1) Par soi-même	510
[1. Des lieux présentables]	510
[2. Insertion de l'annonce]	510
[3. L'affiche]	511
[4. Écarter les importuns]	511
[5. Visites]	512
[6. Un prix de départ plus élevé]	512

[7. Le bien est loué]	512
[8. Garder le contrôle]	513
[9. Comment réagir aux offres ?]	513
[10. Éviter les nuisances]	513
[11. Préparer un dossier complet et soigné]	513
2) Par professionnels	515
[1. Par agent immobilier]	515
a) Protection du titre d'agent immobilier et bientôt d'expert immobilier	515
b) Un Code de déontologie et une nouvelle loi depuis fin 2017	516
c) Depuis février 2024, de nouvelles obligations légales en matière de relations contractuelles entre propriétaires et agents immobiliers	517
1° L'obligation de l'écrit	517
2° Depuis février 2024, fin de la mention manuscrite du consommateur sur la date et lieu de signature du contrat	519
3° La durée et les nouveaux délais de préavis en cas de reconduction tacite depuis février 2024	519
4° Un délai de rétractation unique et facultatif de 14 jours calendrier depuis 2024	519
5° Une définition précise de la mission de l'agent	520
6° Une commission claire et des nouvelles démarches administratives ou intellectuelles facturables au client depuis février 2024	521
7° La limite aux pouvoirs de l'agent, l'obligation d'assurance et le compte de tiers depuis août 2018	523
8° La résiliation anticipée : des indemnités revues depuis février 2024	524
9° Un rapport mensuel d'activité par l'agent au client	524
10° Des clauses pénales réciproques et équivalentes	525
11° L'application des lois anti-blanchiment et le nouveau règlement de 2022	525
[2. Par notaire]	525
a) Exception à l'obligation d'agrément	526
b) Les obligations légales qui régissent les relations contractuelles entre propriétaires et notaires	526
1° Nécessité d'un lien avec un acte de son ministère	526
2° Priorité à l'agent immobilier	526
3° Nécessité d'un écrit	526
4° Honoraires limités	527
5° Mandat de 6 mois, sans tacite reconduction	527
6° Pas d'honoraires si pas de vente	527
7° Aucune exclusivité entre notaires	527
[3. Par d'autres professionnels]	527

B. LE COMPROMIS 528

- § 1. Vers le compromis 528
 - 1) Documents préalables 528
 - 2) Les vices de consentement 528
 - a) L'erreur 529
 - b) La violence 529
 - c) Le dol 530
 - d) La lésion 530
 - 3) Présence au compromis 531
- § 2. Le compromis 531

C. ENTRE COMPROMIS ET ACTE NOTARIÉ 532

- § 1. Rôle du notaire 532
- § 2. Le déménagement 532
 - 1) Respecter les délais prévus par le droit immobilier 532
 - a) De locataire, on devient propriétaire 532
 - 1° D'un bien immobilier existant 532
 - 2° D'un bien immobilier que l'on fait construire 533
 - b) On vend et on achète 534
 - 2) L'importance de la chronologie 534
 - a) De 4 mois à 1 mois avant le déménagement 535
 - b) De 1 mois à 2 semaines avant le déménagement 536
 - c) De 2 semaines à la veille du déménagement 537
 - d) Le grand jour 538
 - e) Dans les 8 jours du déménagement 538
 - 3) Bien assurer son déménagement 539
 - a) Un déménageur professionnel 539
 - b) Déménager entre amis 541
 - 1° Le mobilier 541
 - 2° Les véhicules 542
 - 3° Les personnes 542

D. ACTE NOTARIÉ ET SES SUITES 543

- § 1. Le déroulement des opérations chez le notaire 543
- § 2. Le précompte immobilier 543
- § 3. Si le bien est hypothéqué 545
 - 1) Mainlevée 545
 - 2) Transfert d'hypothèque 547
 - 3) La fin de l'indemnité de remploi depuis juin 2024 547

CHAPITRE V. LA COPROPRIÉTÉ

A. DÉFINIR LA NOTION DE « COPROPRIÉTÉ FORCÉE »552

§ 1. Ce qu'est une copropriété forcée	552
1) Copropriété.	552
2) Forcée.	552
§ 2. Ce que n'est pas une copropriété forcée	552
1) L'immeuble à appartements qui appartient à une seule personne	552
2) La multipropriété et la nouvelle loi du 28 août 2011	553
3) Les autres indivisions. (volontaire et forcée)	557
§ 3. L'application de la loi.	558
1) Tous les immeubles à appartements ?	558
2) Liens avec d'autres branches du droit	558
3) La réforme de 2018 et l'historique légal	559
4) Taux réduit de TVA et primes diverses (électricité, gaz, mazout)	559
5) Fin de l'exclusion des copropriétés pour les primes à la rénovation.	561
6) Nouvelle prime « énergie » à tarif social pour les installations collectives.	562

B. QU'IMPOSE LA NAISSANCE D'UNE COPROPRIÉTÉ FORCÉE?563

§ 1. Acte de base	563
§ 2. Règlement de copropriété.	564
§ 3. Règlement d'ordre intérieur obligatoire depuis 2019	564
§ 4. La personnalité juridique (associations et sous-indivisions)	565
§ 5. Une protection accrue des associations de copropriétaires depuis le 10 juin 2024.	567
§ 6. Quelques questions	568
1) Comment distinguer parties communes et privatives?	568
2) Que risque un copropriétaire si les conditions pour bénéficier de la personnalité juridique ne sont pas remplies?	569
3) Le promoteur syndic	569
4) 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?	569
5) A quelles conditions un particulier, qui n'est pas agent immobilier, peut être nommé syndic?	571
6) Puis-je me faire assister par une personne lors de l'assemblée générale?	572
7) Et si l'immeuble à appartements multiples a subi une démolition-reconstruction?	572
8) Le syndic peut-il communiquer mes données personnelles aux autres copropriétaires?	574

C. ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ575

§ 1. L'association des copropriétaires.....	575
§ 2. L'assemblée générale.....	575
1) Définition.....	575
2) L'assemblée générale ordinaire.....	575
a) Convocation et ordre du jour.....	575
b) Composition, tenue et procès-verbal.....	577
c) Pouvoirs.....	578
d) Quorums de présence.....	578
e) Quorum en matière de vote.....	579
1° Principe.....	579
2° Si le droit de propriété est divisé.....	579
3° Le sort des absents.....	580
f) Limitation à la puissance de vote.....	583
g) Représentation.....	584
3) L'assemblée générale extraordinaire.....	584
§ 3. Le syndic.....	585
1) Définition, statut et obligations et obligation d'inscription à l'IPI et à la BCE.....	585
2) Nomination.....	586
3) Missions.....	587
a) Vis-à-vis du fonctionnement de l'assemblée générale.....	587
1° La tenue de l'assemblée générale.....	587
2° Assemblées générales ordinaires et extraordinaires.....	588
3° L'emploi des langues.....	588
b) Vis-à-vis de l'association des copropriétaires.....	588
1° Il accomplit tous les actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire.....	588
2° Il administre les fonds de l'association des copropriétaires.....	591
3° Il représente l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes.....	596
c) Vis-à-vis des occupants non propriétaires.....	597
d) En cas de vente d'un lot.....	597
4) Limitations légales et interdictions.....	597
a) Durée de trois ans.....	597
b) Responsabilité.....	598
c) Votes.....	598
d) Décision le concernant.....	598
5) Révocation.....	598
6) Syndic provisoire.....	599
7) Rémunération.....	600

8) Responsabilité personnelle	601
a) Responsabilité contractuelle	601
b) Responsabilité (quasi) délictuelle	601
c) Responsabilité pénale	602
9) Syndic bénévole	603
10) Assurer sa responsabilité	603
11) Quelques questions	603
a) Pourquoi toujours le même entrepreneur?	603
b) Caméras de surveillance et vie privée	604
c) L'absence de syndic	608
d) La négligence du syndic	609
e) Les limites à la responsabilité du syndic	609
§ 4. Le conseil de copropriété	610
1) Création et composition du conseil de copropriété	610
2) Attributions	611
3) Limites aux pouvoirs	611
4) S'assurer	612
§ 5. Autres fonctions	612
1) Le bureau	612
2) Président du bureau	612
3) Secrétaire	612
4) Scrutateur	613
5) Le commissaire aux comptes	613
§ 6. Le copropriétaire	613
1) Définition	613
2) Obligations	614
a) Paiement des charges communes	614
b) Respect des statuts	614
c) Depuis 2019, communiquer au syndic tout changement personnel ou réel (lot)	615
3) Droits	615
a) Vis-à-vis des parties communes	615
b) Vis-à-vis de l'assemblée générale	615
c) Vis-à-vis de tout recours judiciaire	617
4) Quelques questions	617
a) Dégâts privatifs	617
b) Modifier les parties privatives	617
c) Donner en location	618
d) L'absence de convocation d'un copropriétaire à l'association	618
e) Récupération du fonds de roulement en cas de vente	618
f) Mise en conformité des ascenseurs avant 2023 : délai prolongé à 2024 ou 2027	619

g) Puis-je placer une borne électrique sans l'accord de l'AG ?	620
h) Un PEB est-il imposé pour les parties communes ?	621
§ 7. Le locataire	621
1) Le droit de recevoir une convocation à l'assemblée	622
2) Le droit de solliciter sa présence à l'assemblée.	622
3) Le droit de s'opposer à une décision qui lui cause préjudice	622
§ 8. Depuis 2019, un nouveau venu : l'administrateur provisoire	623

D. L'ACHAT D'UN LOT 624

§ 1. Informations préalables	624
§ 2. Rôle légal du notaire et du syndic.	625
§ 3. L'enjeu	627
§ 4. Et si le bien est loué?.	627
§ 5. La distinction entre fonds de roulement et de réserve et la quantification de ce dernier depuis 2019	628
Quelques conseils pour le candidat acquéreur	630

E. LITIGES..... 631

§ 1. Les différents recours du copropriétaire	631
1) Annulation d'une décision de l'assemblée générale	631
a) Comment définir une décision irrégulière?.	632
b) Comment définir une décision frauduleuse?.	632
c) Comment définir une décision abusive?.	632
2) Convocation d'une assemblée générale	632
3) Exécution de travaux urgents et nécessaires	632
4) Répartition des charges et des quotes-parts dans les parties communes	633
5) L'abus de minorité	633
6) Dissolution de l'assemblée	634
7) Imputation de frais judiciaires pour le copropriétaire qui agit contre l'association	634
8) L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice	635
9) Le syndic a qualité pour agir en justice	635
10) Le recours à un administrateur provisoire judiciaire possible depuis 2019	635
§ 2. Arbitrage, médiation et droit collaboratif depuis 2019	635
1) L'arbitrage	635
2) La médiation	636
3) Le droit collaboratif depuis 2019	636

F. QUELQUES SUGGESTIONS POUR L'AVENIR	637
§ 1. Quelques pistes	637
1► Une inadéquation entre la réalité vécue et la technologie.	637
2► L'absence de communication	641
3► Les mauvais payeurs	642
4► Une méconnaissance profonde de la loi sur la copropriété.	642
Conclusion	643

CHAPITRE VI. DONNER

A. INTRODUCTION	647
------------------------------	-----

B. DÉFINITION	648
----------------------------	-----

§ 1. La capacité juridique de donner	648
§ 2. L'intention de s'appauvrir de manière définitive	648
§ 3. La mutation du bien	649
§ 4. L'acceptation du donataire	649

C. LES DONATIONS INTERDITES	650
--	-----

§ 1. Dernière maladie	650
§ 2. Tuteur	651

D. DISTINGUER LA DONATION MOBILIÈRE ET IMMOBILIÈRE	652
---	-----

§ 1. Donation mobilière	652
1► Qu'est-ce qu'une donation mobilière?	652
2► Le don manuel	653
a) Définition	653
b) Inconvénients	654
1° Règle des 3 et 5 ans en Région wallonne depuis 2022	654
2° Donation avec charges	655
3° Pacte adjoint	655
c) Assurer le don	655
d) Enregistrement en ligne d'une donation depuis mai 2022 (Myfin)	656
3► Recevoir une œuvre d'art ou des parts sociales nominatives	656
4► Quel taux pour les donations mobilières?	657
a) Région flamande	657
b) Région de Bruxelles-Capitale	658
c) Région wallonne	658

5) La règle des 3 ans (et 5 ans en Région wallonne)	658
6) Le recours obligatoire à l'acte notarié	659
7) La donation d'une assurance-vie	659
§ 2. Donation immobilière	660
1) Qu'est une donation immobilière?	660
2) Avantages	660
3) Qui paie la donation?	660
4) Quels taux?	661
5) Biens immobiliers non taxés	664
E. ET LES COHABITANTS?	665
§ 1. En Région wallonne	665
§ 2. En Région bruxelloise : réforme pour les cohabitants de fait depuis 2024	665
§ 3. En Région flamande	666
F. EST-CE QU'UNE DONATION EST TOUJOURS DÉFINITIVE?	667
§ 1. La règle en la matière est celle de l'irrévocabilité	667
§ 2. Exceptions	667
a) Du vivant du donateur	667
1° Donation sous condition	667
2° Droit de retour	667
3° Donation révoquée : une extension des causes d'ingratitude depuis 2013	668
b) Dans le cadre de la succession du donateur	670
1° Atteinte à la quotité disponible	670
2° Rapport et/ou réduction de la donation	671
G. PEUT-ON PROFITER D'UNE ACQUISITION POUR SÉPARER USUFRUIT ET NUE-PROPRIÉTÉ?	672
H. PEUT-ON DONNER À SES ENFANTS UN BIEN IMMOBILIER EN NUE-PROPRIÉTÉ ET GARDER L'USUFRUIT?	673
I. LA DONATION-PARTAGE	677
J. LA DONATION DÉGUISÉE	678
§ 1. Définition	678
§ 2. Est-ce légal?	678
§ 3. Le danger	679
Conclusion	679

CHAPITRE VII. SUCCESSION

INTRODUCTION	683
--------------------	-----

A. UNE SUCCESSION... DE FORMALITÉS.....	684
--	------------

§ 1. Un certificat médical	684
§ 2. Déclaration de décès	684
§ 3. Présence d'un testament, d'un mandat de protection ou d'un « testament de vie »	685
§ 4. Présence ou absence d'une assurance obsèques	685
1) Une assurance de plus en plus répandue	685
2) Quel coût ?	686
3) Une cotisation modeste	686
4) Une forme d'assurance-vie	686
5) Le rachat	688
6) La réduction	689
§ 5. Différentes prises de contact	689
§ 6. Blocage et déblocage des comptes et avoirs	690
1) Obligation d'information et de blocage	690
2) Exception limitée pour le conjoint ou le cohabitant légal	690
3) Formalités pour débloquer les avoirs	691
a) Certificat d'hérédité	691
b) Attestation de dévolution	691
c) Acte d'hérédité	692
4) Identifin	692
§ 7. Apposition de scellés ?	697

B. ABSENCE D'UN TESTAMENT	698
--	------------

§ 1. Comment s'assurer de l'absence d'un testament ?	698
§ 2. Le Registre central des dispositions de dernières volontés (CRT) et des contrats de mariage (RCCM)	698
§ 3. La notion d'« ordre »	700
§ 4. La notion de « degré »	700
§ 5. Comment déterminer les héritiers ?	701
1) Une extension notable des causes d'exclusion depuis 2013	701
2) Les interdictions	703
3) Ordre et degré	703
4) Succession en latence et vacante	704
5) Depuis 2013, on peut directement hériter de ses grands-parents	704

§ 6. Le statut particulier du conjoint survivant	704
1) Consistance de l'héritage	704
2) Conversion et capitalisation de l'usufruit	706
3) Depuis 2015, le mode de calcul de la valeur de l'usufruit a été modifié	707
§ 7. Le cohabitant légal	708
1) Un nouveau statut	708
2) Formalités	709
3) Avantages	709
4) Le contrat de vie commune	709
5) L'usufruit ou le droit au bail de l'immeuble familial	710
6) L'exception flamande du partenaire de fait	711
§ 8. En l'absence de conjoint survivant ou de cohabitant légal	711
1. Présence de descendants	711
2. Absence de descendants	711
a) Succession recueillie par les ascendants et les collatéraux privilégiés (frères et sœurs)	711
b) Succession recueillie par les autres collatéraux	712
§ 9. La fente	712
§ 10. La représentation	712

C. EN PRÉSENCE D'UN TESTAMENT

§ 1. Les différentes sortes de testament	713
1) Le testament authentique	713
2) Le testament olographe	713
3) Le testament international	714
4) Le codicille	715
5) Le « testament de vie » et le « mandat de protection judiciaire »	715
§ 2. Les héritiers réservataires	716
1) La réserve	716
2) Les héritiers réservataires	717
§ 3. Trois sortes de légataires	717
§ 4. Saisine, envoi en possession et délivrance de legs	718
§ 5. Inventaire	718

D. LES DIFFÉRENTES OPTIONS DES BÉNÉFICIAIRES D'UNE SUCCESSION

§ 1. Acceptation pure et simple	719
1) Définition	719
2) Le risque	719

§ 2. Acceptation sous bénéfice d'inventaire	720
1) Définition	720
2) Le danger de l'absence du bénéfice d'inventaire	720
§ 3. La renonciation	720
1) Définition	720
2) Les dangers qui justifient la renonciation	721
§ 4. Les formalités de renonciation ou d'acceptation plus aisées depuis juin 2014	721
§ 5. Un Registre Central Successoral (RCS) depuis mars 2018.	722

E. LA DÉCLARATION DE SUCCESSION

§ 1. Qui doit déclarer?	723
§ 2. Lieu de dépôt de la déclaration	724
§ 3. Forme de la déclaration	724
§ 4. Délais pour déposer la déclaration	724
§ 5. Contenu de la déclaration	725
1) Composition de l'actif brut de la succession	725
a) L'actif brut proprement dit.	725
b) Le rapport depuis septembre 2018.	725
c) Réduction	727
d) Les immeubles	727
e) L'expertise préalable	728
f) Les donations	729
g) La stipulation pour autrui	729
h) Trois présomptions de fraude	730
1° L'acquisition usufruit et nue-propriété	730
2° Le partage avec usufruit	731
3° La vente avec réserve d'usufruit	732
2) Composition du passif de la succession	732
3) Composition de l'actif net de la succession	733

F. LE CALCUL DES DROITS

§ 1. Le principe	734
§ 2. Le calcul	734
1) Région wallonne	737
a) Exemptions	737
b) Réductions	741
2) Région bruxelloise	744
a) Exemptions	744
b) Réductions	746
c) Depuis 2024, un taux réduit pour les cohabitants de fait en Région bruxelloise ...	748

3) Région flamande	749
a) Exemptions	749
b) Réductions	751
§ 3. Le crédit d'impôt successoral	752
§ 4. Le blocage des sommes dues à l'égard du fisc ou de la sécurité sociale depuis 2012.	753

G. LE PAIEMENT DES DROITS

§ 1. Le principe	754
§ 2. Conséquences du non-paiement des droits	755
1) Intérêts moratoires au taux civil	755
2) Débiton solidaire?	755
3) Amendes	755
§ 3. La dation en paiement (œuvre d'art)	756
§ 4. Les garanties de l'État	757

H. LE PARTAGE

§ 1. Partage amiable	758
1) En présence de majeur	758
2) En présence d'un mineur	759
§ 2. Le partage judiciaire	759
1) Assignation pour sortir d'indivision	759
2) Le procès-verbal d'ouverture des opérations	760
3) Dresser inventaire	760
4) Le procès-verbal de dires et difficultés	760
5) L'expertise	760
6) L'état liquidatif, le projet de partage et les contredits	761
7) Une réforme de la procédure de liquidation-partage judiciaire	761

I. UN NOUVEAU STATUT JURIDIQUE POUR L'ABSENT

§ 1. L'ancien régime	762
§ 2. Le nouveau régime	763
§ 3. Présomption d'absence	763
§ 4. Déclaration d'absence	764
§ 5. Et si l'absent réapparaît?	764
§ 6. Une nouvelle procédure en présence d'une très forte probabilité de décès	765

J. ALLÉGER LES DROITS DE SUCCESSION ? SUPPRESSION DÈS 2025?	766
§ 1. Le don manuel	766
§ 2. La donation d'immeuble(s) avec ou sans réserve d'usufruit	767
§ 3. L'acquisition d'immeuble	768
1► En indivision	768
2► En usufruit/nue-propriété	769
§ 4. L'assurance-vie : beaucoup moins intéressante depuis 2013	770
§ 5. Le pacte successoral familial depuis septembre 2018	771
§ 6. Utiliser l'emphytéose	771
§ 7. Tontine et clause d'accroissement	772
§ 8. Les conventions matrimoniales	773
§ 9. Les dispositions testamentaires	774
§ 10. Placer des immeubles en société	775
§ 11. Les cohabitants de fait	775
§ 12. Testament en présence de petits-enfants	775
1► En indivision	775
2► Séparation usufruit et nue-propriété	776
§ 13. Léguer à une œuvre caritative ?	776
§ 14. Le legs <i>de residuo</i>	779
§ 15. L'assurance succession	780
§ 16. La fin des droits de succession programmée dès 2025	783
K. LA RÉFORME SUCCESSORALE DEPUIS SEPTEMBRE 2018	788
§ 1. Une extension des possibilités lors de la conclusion du contrat de mariage	788
§ 2. La suppression de l'interdiction du pacte sur succession future	790
§ 3. S'adapter à la réalité des familles recomposées	790
§ 4. Une évaluation plus juste des biens donnés du vivant du défunt	790
L. LA CRÉATION D'UN TRIBUNAL DE FAMILLE DEPUIS SEPTEMBRE 2014	791
Conclusion	793
CHAPITRE VIII. LEXIQUE	797

CHAPITRE IX. ADRESSES UTILES

§ 1. Adresses généralistes . . . . .	.863
§ 2. Quelques adresses spécifiques . . . . .	.869
1) Acheter à l'étranger . . . . .	.869
2) Assurances . . . . .	.869
3) Certificat énergétique . . . . .	.870
4) Codes . . . . .	.871
5) Le <i>crowdfunding</i> . . . . .	.872
6) Discrimination au logement . . . . .	.872
7) Échange de domiciles et gardiennage . . . . .	.873
8) L'écoconstruction . . . . .	.873
9) Habitat groupé . . . . .	.874
10) <i>Home staging</i> et coaching immobilier . . . . .	.875
11) Installations électriques . . . . .	.875
12) Léguer à une œuvre caritative . . . . .	.875
13) Location . . . . .	.876
14) Location de kots . . . . .	.878
15) Maison passive . . . . .	.881
16) Petits permis urbanistiques . . . . .	.881
17) Prêts sociaux . . . . .	.882
18) Primes, aides diverses et réductions d'impôt . . . . .	.884
19) Revenu cadastral et précompte immobilier . . . . .	.885
20) Registre national des gages . . . . .	.886
21) Protection de la vie privée . . . . .	.886
22) Donation d'argent en ligne . . . . .	.886