

§ 2. Le compromis .....	210
1► Compromis de vente vaut vente .....	210
2► Où signer le compromis? .....	211
3► Les mentions essentielles du compromis .....	212
[ 1. Le vendeur ] .....	212
a) Qui est-il? .....	212
b) Dispose-t-il du droit de vendre? .....	212
c) Dispose-t-il de la totalité des droits mis en vente? .....	213
d) Ne doit-il pas trop d'argent au fisc? .....	213
e) L'influence de la situation matrimoniale .....	213
f) En présence d'une société .....	214
g) La vente entre absents (porte-fort, élection de command, société en formation).. .....	216
[ 2. Le bien ] .....	221
a) Une description précise .....	221
b) La situation hypothécaire et fiscale .....	222
c) La situation urbanistique .....	223
d) Servitude(s) .....	223
e) Les meubles et le nouveau registre des gages mobiliers depuis 2018 .....	223
f) Le cadastre et la superficie .....	224
g) Vices cachés et mérule .....	224
h) Le titre est une donation ou un divorce .....	225
[ 3. Le prix, tout le prix? ] .....	225
a) Dissimuler une partie du prix? .....	226
b) Le risque d'insuffisance .....	228
c) Les contre-lettres et actes incomplets .....	228
d) Prescription .....	229
[ 4. Les conditions ] .....	229
a) Le délai de passation de l'acte .....	229
b) Le transfert de propriété .....	230
c) L'occupation du bien .....	230
1° La norme .....	230
2° Occupation anticipée par l'acquéreur .....	230
3° Occupation prolongée par le propriétaire vendeur .....	233
4° Les aspects fiscaux .....	233
d) Le précompte immobilier et autres taxes et impositions quelconques .....	234
e) Le choix du notaire .....	234
f) Et si l'acquéreur ne veut plus acheter? .....	235
1° Compromis de vente vaut vente .....	235
2° Aspect fiscal .....	236
3° Exception fiscale dans les trois régions en cas d'accord commun .....	236
g) Autres conditions .....	237

[ 5. Les modalités d'acquisition ] . . . . .	238
a) Seul ou à plusieurs . . . . .	238
b) En couple . . . . .	238
c) Entre tontiniers . . . . .	239
d) Usufruit et nue-propriété . . . . .	240
e) En présence d'une société . . . . .	240
1° Adopter un montage légal . . . . .	240
2° Un exemple concret . . . . .	241
f) La condition suspensive . . . . .	245
g) Assurance décès accidentel gratuite . . . . .	245
4D) Bientôt un délai de réflexion pour les achats immobiliers ? . . . . .	248
5D) Un modèle notarial de compromis simplifié depuis le 25 février 2019 . . . . .	249
<b>§ 3. Entre compromis et acte notarié . . . . .</b>	<b>249</b>
1D) Rôle du notaire . . . . .	249
2D) Crédit hypothécaire . . . . .	251
[ 1. Une réflexion préalable ] . . . . .	251
a) Quelle proportion du revenu ? . . . . .	251
b) Quelle durée ? . . . . .	251
c) Au fond, qu'est une hypothèque ? . . . . .	254
[ 2. Quelle formule choisir ? ] . . . . .	255
a) Distinctions de base . . . . .	255
b) Les combinaisons possibles . . . . .	256
c) Les crédits sociaux . . . . .	259
[ 3. Un placement bancaire n'est pas une assurance ] . . . . .	260
[ 4. L'assurance solde restant dû ] . . . . .	266
a) Définition . . . . .	266
b) Quel intérêt pour les parties ? . . . . .	266
c) Et du point de vue fiscal ? . . . . .	266
d) Calcul de la prime . . . . .	267
e) Les différentes formules . . . . .	267
[ 5. L'assurance perte de revenus ] . . . . .	268
[ 6. Se porter caution ] . . . . .	273
a) Introduction . . . . .	273
b) Caution hypothécaire . . . . .	273
c) Caution simple, solidaire et indivisible . . . . .	273
d) Les cautionnements à titre gratuit . . . . .	274
Conseils . . . . .	275
<b>§ 4. L'acte notarié et ses suites . . . . .</b>	<b>276</b>
1D) Provision pour frais d'actes . . . . .	276
2D) La signature . . . . .	276

3D) Les formalités postérieures . . . . .	
4D) Le déménagement et l'acte de vente . . . . .	
5D) Assurer son nouveau bien . . . . .	
a) Introduction . . . . .	
b) Ce qui est assuré . . . . .	
c) Assurer un objet . . . . .	
d) Le danger de l'acte . . . . .	
e) Le service "Ombudsman" . . . . .	
f) Les lois et projets . . . . .	
1° Une couverture . . . . .	
2° Les obligations . . . . .	
3° Le risque . . . . .	
4° Les règles . . . . .	
dans les ententes . . . . .	
6D) La découverte de vices . . . . .	
a) Comment l'acquiescer . . . . .	
b) Aller en justice . . . . .	
c) La méréule . . . . .	
d) Conseil . . . . .	
7D) Les troubles de voisinage . . . . .	
a) Introduction . . . . .	
b) Quels troubles de voisinage . . . . .	
1° Les atteintes . . . . .	
2° La mitoyenneté . . . . .	
3° Les servitudes . . . . .	
8D) Prévenir les dégâts d'eau . . . . .	
9D) Prévenir les incendies . . . . .	
10D) Façade et trottoir : équilibre . . . . .	
<b>§ 5. Le sort des immeubles communs . . . . .</b>	
1D) Réforme de la législation . . . . .	
a) Introduction . . . . .	
b) Ancien régime . . . . .	
c) Régime actuel . . . . .	
2D) Le sort des immeubles communs . . . . .	
[ 1. Divorce par consentement mutuel . . . . .	
a) Deux parts . . . . .	
b) Quatre parts . . . . .	
[ 2. La désunion irrévocable . . . . .	
a) Définition . . . . .	
b) Sort des immeubles communs . . . . .	

238	3D Les formalités postérieures à l'acte . . . . .	277
238	4D Le déménagement et l'importance de la chronologie . . . . .	279
238	5D Assurer son nouveau bien . . . . .	279
239	a) Introduction . . . . .	279
240	b) Ce qui est assuré . . . . .	279
240	c) Assurer un objet de valeur . . . . .	281
240	d) Le danger de l'application de la règle proportionnelle . . . . .	283
241	e) Le service "Ombudsman" . . . . .	285
245	f) Les lois et projets récents en faveur du consommateur . . . . .	286
245	1° Une couverture obligatoire pour les catastrophes naturelles . . . . .	286
248	2° Les obligations pour les agents et courtiers d'assurance . . . . .	290
249	3° Le risque terroriste automatiquement assuré . . . . .	292
249	4° Les règles de conduite pour l'accueil des plaintes dans les entreprises d'assurance . . . . .	294
249	6D La découverte de vices cachés et/ou de mэрule . . . . .	296
251	a) Comment l'acqureur est-t-il protégé? . . . . .	296
251	b) Aller en justice . . . . .	297
251	c) La mэрule . . . . .	299
251	d) Conseil . . . . .	299
254	7D Les troubles de voisinage . . . . .	300
255	a) Introduction . . . . .	300
255	b) Quels troubles de voisinage? . . . . .	301
256	1° Les atteintes au sens . . . . .	301
259	2° La mitoyenneté . . . . .	302
260	3° Les servitudes . . . . .	306
266	8D Prévenir les dégâts d'eau . . . . .	310
266	9D Prévenir les incendies . . . . .	313
266	10D Façade et trottoir : éviter d'engager sa responsabilité vis-à-vis de tiers . . . . .	315
266		
267	§ 5. Le sort des immeubles communs suite à divorce . . . . .	317
267	1D Réforme de la législation . . . . .	317
268	a) Introduction . . . . .	317
268	b) Ancien régime . . . . .	317
268	c) Régime actuel . . . . .	318
268	2D Le sort des immeubles . . . . .	319
268	[ 1. Divorce par consentement mutuel . . . . .	319
268	a) Deux parties . . . . .	319
268	b) Quatre solutions quant au sort de l'immeuble . . . . .	319
268	[ 2. La désunion irrémédiable . . . . .	321
268	a) Définition . . . . .	321
268	b) Sort des immeubles . . . . .	322
268		

**C. QUELQUES PISTES DE RÉFORME** ..... 324

- § 1. Pour la vente de gré à gré ..... 324
  - 1D Le constat ..... 324
  - 2D Une piste de solution pour l'avenir ..... 325
- § 2. Pour la vente publique ..... 325
  - 1D Le constat ..... 325
    - a) Louer une salle de vente? ..... 325
    - b) Les horaires ..... 325
    - c) Plusieurs séances ..... 325
  - 2D Pistes de solution pour l'avenir ..... 326

**CHAPITRE III : CONSTRUIRE**

**A. AVANT LE COMPROMIS** ..... 331

- § 1. Le terrain ..... 331
  - 1D Le terrain lui-même ..... 331
  - 2D Et si l'on découvre que le terrain est pollué? ..... 331
  - 3D Projets particuliers ..... 337
    - a) La maison passive, maison de l'avenir? ..... 338
    - b) L'habitat groupé ..... 344
    - c) Le *Community Land Trust* ..... 352
    - d) Le *crowdfunding* ..... 355
    - e) D'autres concepts de construction ..... 358
  - 4D Formalités administratives ..... 359
- § 2. Le budget ..... 359
  - 1D Les frais liés au terrain ..... 359
  - 2D Les frais d'acte pour le terrain et les constructions ..... 360
    - a) Le terrain ..... 360
    - b) Les constructions ..... 361
      - 1° Le principe ..... 361
      - 2° Les exceptions : le taux réduit à 6% ..... 361
        - \* Les nouvelles constructions ..... 361
        - \* Démolition (éradiquer les chancres urbains) ..... 361
        - \* Rénovation ..... 361
  - 3D Les frais liés à la construction ..... 362
  - 4D Les honoraires d'architecte ..... 363

**B. COMPROMIS ET ACTE NO**

- § 1. Le certificat d'urbanisme .....
- § 2. Le permis d'urbanisme .....
- 1D Le principe .....
- 2D Les sanctions .....
- 3D Acquisition d'un bien .....
- 4D Les petits permis (am) .....
- a) Région wallonne .....
- b) Région de Bruxelles .....
- c) Région flamande .....
- § 3. L'achat sur plan : loi Brey .....
- § 4. Le droit d'accession .....
- § 5. Les modalités d'acquisition .....
- 1D L'emphytéose .....
- 2D La superficie et le sur .....
- 3D Le leasing immobilier .....

**C. LES INTERVENANTS AU C**

- § 1. L'architecte .....
- a) Statut .....
- b) Missions, obligat .....
- c) Exercice en pers .....
- d) Obligation d'ass .....
- e) Honoraires .....
- f) Contrat .....
- § 2. Le coordinateur de sécurit .....
- a) Présence obligat .....
- b) Obligation du m .....
- c) Délai .....
- d) Honoraires .....
- e) Une véritable ob .....
- f) Nécessité d'une .....
- g) Mission .....
- h) Champ d'applic .....
- § 3. L'entreprise générale .....
- a) Définition, miss .....
- b) Recherches pré .....
- d'enregistrement .....
- c) Obligation de re .....
- d) Obligation d'ac .....

<b>B. COMPROMIS ET ACTE NOTARIÉ</b> .....	364
§ 1. Le certificat d'urbanisme .....	364
§ 2. Le permis d'urbanisme .....	365
1▷ Le principe .....	365
2▷ Les sanctions .....	366
3▷ Acquisition d'un bien construit illégalement .....	369
4▷ Les petits permis (aménagement extérieurs) .....	369
a) Région wallonne .....	370
b) Région de Bruxelles-Capitale .....	371
c) Région flamande .....	372
§ 3. L'achat sur plan : loi Breynne, une protection renforcée .....	375
§ 4. Le droit d'accession .....	377
§ 5. Les modalités d'acquisition .....	382
1▷ L'emphytéose .....	382
2▷ La superficie et le sursol .....	383
3▷ Le leasing immobilier .....	384

**C. LES INTERVENANTS AU CHANTIER** .....

§ 1. L'architecte .....	388
a) Statut .....	388
b) Missions, obligations et déontologie .....	389
c) Exercice en personne morale .....	389
d) Obligation d'assurance .....	390
e) Honoraires .....	392
f) Contrat .....	392
§ 2. Le coordinateur de sécurité .....	392
a) Présence obligatoire .....	392
b) Obligation du maître de l'ouvrage .....	392
c) Délai .....	393
d) Honoraires .....	393
e) Une véritable obligation .....	393
f) Nécessité d'une formation .....	393
g) Mission .....	394
h) Champ d'application de la loi de 2001 réduit .....	394
§ 3. L'entreprise générale .....	395
a) Définition, mission et adjudication .....	395
b) Recherches préalables et suppression de l'obligation d'enregistrement depuis 2012 .....	395
c) Obligation de retenue de fonds depuis 2008 .....	396
d) Obligation d'accès à la profession .....	398