

e) Une préconvention ?	398
f) La formule « clé sur porte »	399
g) Le contrat d'entreprise	399
1° Pouvoirs du cocontractant	399
2° Description des travaux	400
3° Le délai d'exécution des travaux	400
4° Le budget	401
5° La clause de révision de prix	401
6° Les tranches de paiement	402
7° Les diverses assurances (RC, TRC, GD)	402
8° Litige	406
h) Une nouvelle obligation légale de s'assurer depuis juillet 2018	407
§ 4. Les corps de métier séparés	408
§ 5. Le maître de l'ouvrage	409
§ 6. Construire ou rénover à l'aide de bénévoles	409
1» Les proches seulement	409
2» Sanctions	410
Quelques conseils	413

D. RÉCEPTION PROVISOIRE, DÉFINITIVE, GARANTIE DÉCENNALE 414

CHAPITRE IV : VENDRE

A. AVANT LE COMPROMIS 420

§ 1. Une réflexion préalable	420
1» Dispose-t-on de tous les droits pour vendre?	420
2» Est-ce le bon moment?	421
3» Quelles conséquences du point de vue strictement financier?	422
[1. Actif et passif]	422
[2. Frais immédiats]	422
[3. Recourir au <i>home staging</i> et/ou au coaching immobilier : une réelle plus-value à la vente?]	423
[4. Si le bien est loué]	426
[5. Restitution partielle de droits d'enregistrement]	426
a) Région wallonne	426
b) Région de Bruxelles-Capitale	427
c) Région flamande et reportabilité	427
[6. L'exception de l'immeuble neuf]	428
[7. Taxation sur plus-value]	430
[8. Et si l'on avait bénéficié du taux réduit lors de l'acquisition?]	433

4» Les différents modes de vente	
a) Vendre en l'état	
b) Bientôt la livraison	
c) Vendre en lots	
d) Vendre sous condition	
e) Vendre sur plan	
f) Échanger	
g) Concéder	
h) Vendre la propriété	

5» De plus en plus d'obligations	
[1. Installations électriques]	
[2. Certificat de performance énergétique]	
[3. Détecteurs de fumée]	
[4. Attestation de conformité]	
[5. Région flamande]	
[6. Une recherche de permis d'habiter en Région bruxelloise]	
[7. Le dossier d'intégration]	
[8. Un nouveau permis de construire depuis le 1 ^{er} janvier 2018]	
[9. Arrivée en Flandre]	
[10. Les cuves à méthane]	

6» Et si on est contraint de vendre	
§ 2. À quel prix?	
1» Aspect subjectif de l'évaluation	
2» Pistes pour collecter des données	
§ 3. Par qui?	
1» Par soi-même	
[1. Des lieux présélectionnés]	
[2. Insertion de l'annonce]	
[3. L'affiche]	
[4. Écarter les impôts]	
[5. Visites]	
[6. Un prix de départ]	
[7. Le bien est loué]	
[8. Garder le contact]	
[9. Comment réagir]	
[10. Éviter les nuisances]	
[11. Préparer un dossier]	

4» Les différents modes de vente	434
a) Vendre en viager ?	434
b) Bientôt la vente en viager hypothécaire ?	434
c) Vendre en vente publique	437
d) Vendre sous pacte de réméré	438
e) Vendre suite à expropriation	440
f) Échanger son bien	444
g) Concéder une option cessible ? Fortement déconseillé	447
h) Vendre la société propriétaire de l'immeuble	447
5» De plus en plus d'obligations à charge du propriétaire	449
[1. Installations électriques]	449
[2. Certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB)]	453
[3. Détecteurs de fumée]	460
[4. Attestation de sol]	464
[5. Région flamande : l'isolation des toits devient obligatoire depuis 2015]	464
[6. Une recherche urbanistique préalable à toute vente ou location en Région bruxelloise]	465
[7. Le dossier d'intervention ultérieure (DIU)]	465
[8. Un nouveau devoir d'information en Région flamande depuis le 1 ^{er} janvier 2015]	466
[9. Arrivée en Flandre du «woningpas» (laissez-passer) depuis 2019]	466
[10. Les cuves à mazout]	467
6» Et si on est contraint de vendre afin de rembourser la banque ?	467
Σ 2. À quel prix ?	469
1» Aspect subjectif de l'évaluation	469
2» Pistes pour collecter des données objectives	470
Σ 3. Par qui ?	471
1» Par soi-même	471
[1. Des lieux présentables]	471
[2. Insertion de l'annonce]	471
[3. L'affiche]	471
[4. Écarter les importuns]	472
[5. Visites]	472
[6. Un prix de départ plus élevé]	472
[7. Le bien est loué]	472
[8. Garder le contrôle]	472
[9. Comment réagir aux offres ?]	473
[10. Éviter les nuisances]	473
[11. Préparer un dossier complet et soigné]	473

2» Par professionnels.....	475
[1. Par agent immobilier].....	475
a) Protection du titre d'agent immobilier et bientôt d'expert immobilier	475
b) Un Code de déontologie et une nouvelle loi depuis fin 2017.....	475
c) Les obligations légales en matière de relations contractuelles entre propriétaires et agents immobiliers.....	478
1° L'obligation de l'écrit.....	478
2° La mention manuscrite par le consommateur de la date et de l'adresse exacte de l'endroit où le contrat de courtage a été conclu . . .	480
3° La durée.....	480
4° Un délai de rétractation de 7 ou 14 jours	481
5° Une définition précise de la mission de l'agent	482
6° Une commission claire et une publicité complète	482
7° La limite aux pouvoirs de l'agent, l'obligation d'assurance et le nouveau compte de tiers depuis août 2018.....	483
8° La résiliation anticipée	484
9° Un rapport mensuel d'activité par l'agent au client	485
10° Des clauses pénales réciproques et équivalentes	485
[2. Par notaire].....	485
a) Exception à l'obligation d'agrément.....	485
b) Les obligations légales qui régissent les relations contractuelles entre propriétaires et notaires.....	486
1° Nécessité d'un lien avec un acte de son ministère	486
2° Priorité à l'agent immobilier	486
3° Nécessité d'un écrit	486
4° Honoraires limités	486
5° Mandat de 6 mois, sans tacite reconduction	487
6° Pas d'honoraires si pas de vente	487
7° Aucune exclusivité entre notaires	487
[3. Par d'autres professionnels].....	487
B. LE COMPROMIS	488
§ 1. Vers le compromis	488
1» Documents préalables.....	488
2» Les vices de consentement	488
a) L'erreur	489
b) La violence.....	489
c) Le dol	491
d) La lésion	491
3» Présence au compromis	492
§ 2. Le compromis.....	492

C. ENTRE COMPROMIS ET A

§ 1. Rôle du notaire.....	
§ 2. Le déménagement	
1» Respecter les délais p	
a) De locataire. on	
1° D'un bien	
2° D'un bien	
b) On vend et on ac	
2» L'importance de la ch	
a) De 4 mois à 1 m	
b) De 1 mois à 2 se	
c) De 2 semaines à	
d) Le grand jour . .	
e) Dans les 8 jours	
3» Bien assurer son dém	
a) Un déménageur	
b) Déménager entr	
1° Le mobili	
2° Les véhic	
3° Les perso	

D. ACTE NOTARIÉ ET SES SU

§ 1. Le déroulement des opérat	
§ 2. Le précompte immobilier	
§ 3. Si le bien est hypothéqué	
1» Mainlevée	
2» Transfert d'hypothèqu	
3» Indemnité de remploi	
a) Définition	
b) Vers une import	

CHAPITRE V. LA COPROPR

A. DÉFINIR LA NOTION DE «

§ 1. Ce qu'est une copropriété	
1» Copropriété	
2» Forcée	

C. ENTRE COMPROMIS ET ACTE NOTARIÉ	493
⊖ 1. Rôle du notaire	493
⊖ 2. Le déménagement	493
1▷ Respecter les délais prévus par le droit immobilier	493
a) De locataire, on devient propriétaire	493
1° D'un bien immobilier existant	493
2° D'un bien immobilier que l'on fait construire	494
b) On vend et on achète	495
2▷ L'importance de la chronologie	495
a) De 4 mois à 1 mois avant le déménagement	496
b) De 1 mois à 2 semaines avant le déménagement	497
c) De 2 semaines à la veille du déménagement	498
d) Le grand jour	499
e) Dans les 8 jours du déménagement	499
3▷ Bien assurer son déménagement	500
a) Un déménageur professionnel	500
b) Déménager entre amis	501
1° Le mobilier	501
2° Les véhicules	503
3° Les personnes	503
D. ACTE NOTARIÉ ET SES SUITES	504
⊖ 1. Le déroulement des opérations chez le notaire	504
⊖ 2. Le précompte immobilier	504
⊖ 3. Si le bien est hypothéqué	506
1▷ Mainlevée	506
2▷ Transfert d'hypothèque	508
3▷ Indemnité de remploi	508
a) Définition	508
b) Vers une importante diminution en cas de remboursement anticipé?	509
 CHAPITRE V. LA COPROPRIÉTÉ	
A. DÉFINIR LA NOTION DE « COPROPRIÉTÉ FORCÉE »	516
⊖ 1. Ce qu'est une copropriété forcée	516
1▷ Copropriété	516
2▷ Forcée	516

- § 2. Ce que n'est pas une copropriété forcée. 516
 - 1▷ L'immeuble à appartements qui appartient à une seule personne 516
 - 2▷ La multipropriété et la nouvelle loi du 28 août 2011. 517
 - 3▷ Les autres indivisions 521
- § 3. L'application de la loi. 522
 - 1▷ Tous les immeubles à appartements ? 522
 - 2▷ Liens avec d'autres branches du droit 522
 - 3▷ La réforme de 2018 et l'historique légal 523

B. QU'IMPOSE LA NAISSANCE D'UNE COPROPRIÉTÉ FORCÉE ? 524

- § 1. Acte de base 524
- § 2. Règlement de copropriété. 525
- § 3. Règlement d'ordre intérieur obligatoire depuis 2019 525
- § 4. La personnalité juridique (associations et sous-indivisions) 526
- § 5. Quelques questions 528
 - 1▷ Comment distinguer parties communes et privatives ? 528
 - 2▷ Que risque un copropriétaire si les conditions pour bénéficier de la personnalité juridique ne sont pas remplies ? 529
 - 3▷ Le promoteur syndic 529
 - 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 ? 530
 - 5▷ A quelles conditions un particulier, qui n'est pas agent immobilier peut être nommé syndic ? 531
 - 6▷ Puis-je me faire assister par une personne lors de l'assemblée générale ? 532

C. ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ 533

- § 1. L'association des copropriétaires. 533
- § 2. L'assemblée générale. 533
 - 1▷ Définition. 533
 - 2▷ L'assemblée générale ordinaire. 533
 - a) Convocation et ordre du jour 533
 - b) Composition, tenue et procès-verbal 535
 - c) Pouvoirs 536
 - d) Quorums de présence. 536
 - e) Quorum en matière de vote 537
 - 1° Principe 537
 - 2° Si le droit de propriété est divisé 537
 - 3° Le sort des absents. 538

- f) Limitation à la puissance
- g) Représentation.
- 3▷ L'assemblée générale extra
- § 3. Le syndic.
- 1▷ Définition et statut
- 2▷ Nomination
- 3▷ Missions
 - a) Vis-à-vis du fonctionnaire
 - 1° La tenue de l'acte
 - 2° Assemblées générales
 - 3° L'emploi des fonds communs
 - b) Vis-à-vis de l'association
 - 1° Il accomplit toutes les formalités d'administration
 - 2° Il administre les biens communs
 - 3° Il représente l'association
 - c) Vis-à-vis des occupants
 - d) En cas de vente d'un bien
- 4▷ Limitations légales et interdites
 - a) Durée de trois ans
 - b) Responsabilité
 - c) Votes
 - d) Décision le concernant
- 5▷ Révocation
- 6▷ Syndic provisoire.
- 7▷ Rémunération
- 8▷ Responsabilité personnelle
 - a) Responsabilité contractuelle
 - b) Responsabilité quasi-contractuelle
 - c) Responsabilité pénale
- 9▷ Syndic bénévole.
- 10▷ Assurer sa responsabilité
- 11▷ Quelques questions.
 - a) Pourquoi toujours le syndic ?
 - b) Caméras de surveillance
 - c) L'absence de syndic
 - d) La négligence du syndic
 - e) Les limites à la responsabilité
- § 4. Le conseil de copropriété
 - 1▷ Création et composition du conseil
 - 2▷ Attributions

	f) Limitation à la puissance de vote	541
	g) Représentation	542
	3D L'assemblée générale extraordinaire	542
III	Le syndic	543
	1D Définition et statut	543
	2D Nomination	544
	3D Missions	545
	a) Vis-à-vis du fonctionnement de l'assemblée générale	545
	1° La tenue de l'assemblée générale	545
	2° Assemblées générales ordinaires et extraordinaires	545
	3° L'emploi des langues	546
	b) Vis-à-vis de l'association des copropriétaires	546
	1° Il accomplit tous les actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire	546
	2° Il administre les fonds de l'association des copropriétaires	548
	3° Il représente l'association des copropriétaires tant en justice que dans la gestion des affaires communes	554
	c) Vis-à-vis des occupants non propriétaires	555
	d) En cas de vente d'un lot	555
	4D Limitations légales et interdictions	555
	a) Durée de trois ans	555
	b) Responsabilité	556
	c) Votes	556
	d) Décision le concernant	556
	5D Révocation	556
	6D Syndic provisoire	557
	7D Rémunération	558
	8D Responsabilité personnelle	559
	a) Responsabilité contractuelle	559
	b) Responsabilité (quasi) délictuelle	559
	c) Responsabilité pénale	560
	9D Syndic bénévole	561
	10D Assurer sa responsabilité	561
	11D Quelques questions	561
	a) Pourquoi toujours le même entrepreneur ?	562
	b) Caméras de surveillance et vie privée	563
	c) L'absence de syndic	567
	d) La négligence du syndic	567
	e) Les limites à la responsabilité du syndic	568
IV	Le conseil de copropriété	569
	1D Création et composition du conseil de copropriété	569
	2D Attributions	569