

Table des matières

La formation de la vente immobilière – Questions d’actualité	7
<i>Benoît KOHL et François ONCLIN</i>	
Introduction	7
Section 1. Principe – Le caractère consensuel de la vente	8
§ 1. Aperçu de la thèse classique (dominante)	8
§ 2. Aperçu de la thèse innovante (minoritaire)	15
§ 3. Vers un formalisme solennel de la vente immobilière?	18
Section 2. Les exceptions au caractère consensuel de la vente	20
§ 1. Les exceptions d’origine légale	20
§ 2. Les exceptions d’origine conventionnelle	21
Section 3. Le cas particulier de la vente conclue par e-mail ou par SMS	22
Les travaux d’agrandissement dans le logement familial et la TVA	29
<i>Sandrina PROCEK</i>	
Introduction	29
Section 1. Préliminaire : travail immobilier et travail de construction	29
§ 1. Le travail immobilier	30
A. Le concept	30
B. L’imposition générale des travaux immobiliers	31
C. Le taux réduit de 6 %	31
§ 2. Les travaux de construction	32
A. Le concept	32
B. L’exclusion du taux réduit de 6 % pour les travaux de construction	33
C. La situation spécifique de la démolition d’un bâtiment d’habitation suivie de sa reconstruction dans certaines zones urbaines	33
Section 2. Les travaux d’agrandissement	35
§ 1. Présentation pratique de la problématique	35
ANTHEMIS	113

§ 2. Le concept	36
§ 3. Les critères pris en considération	37
A. Le critère préalable du maintien des éléments essentiels	37
B. Le critère de superficie	37
C. Le critère de l'autonomie de la partie nouvelle	40
D. Le critère d'utilisation du bâtiment à titre exclusif ou à titre principal comme logement privé	46
Conclusion	46
Le bail de résidence principale : la régionalisation en Wallonie	49
<i>Julie DECONINCK et François DEMBOUR</i>	
Introduction	49
Section 1. Aperçu général du décret de la Région wallonne relatif au bail d'habitation	51
Section 2. Le bail d'habitation	53
§ 1. Définition	53
§ 2. Modifications législatives relatives au bail d'habitation (s'appliquant au bail de résidence principale)	53
A. Exigence de l'écrit et éléments essentiels du contrat de bail	54
B. Communication publique	58
C. Droits et obligations des bailleurs	61
D. Droits et obligations des preneurs	70
E. État des lieux	71
F. Décès du preneur	74
G. Cession et sous-location	79
H. Bail à rénovation	80
Section 3. Le bail de résidence principale	80
§ 1. Définition	80
§ 2. Modifications apportées à la législation actuelle	81
A. Obligation d'enregistrement du contrat de bail	81
B. Durée du bail	84
C. Indexation	90
D. Révision des loyers et charges	91
E. Cession et sous-location	92
F. Garantie locative, transmission de l'habitation louée et intervention d'un tiers à la location de l'immeuble	94

Section 4. Colocation, bail étudiant, bail glissant et bail de résidence principale	94
§ 1. Colocation et bail de résidence principale	95
A. Nécessaire adaptation aux nouveaux modes de vie	95
B. Définitions contenues dans le décret	95
C. Lien avec le bail de résidence principale	96
D. Examen du nouveau régime	97
E. Droit transitoire	97
§ 2. Bail étudiant et bail de résidence principale	98
A. Situation actuelle	98
B. Décret	98
C. Droit transitoire	100
§ 3. Bail glissant et bail de résidence principale	101
A. Situation actuelle et définition	101
B. Lien avec le bail de résidence principale	101
C. Examen du nouveau régime	101
Section 5. Grille indicative des loyers	103
Annexe : Tableau de concordance entre les nouvelles dispositions du décret applicables au bail de résidence principale et celles actuellement en vigueur – droit transitoire et nature des dispositions	105