

Table des matières

1

Le contrat de vente d'immeuble.

Développements récents 7

Benoît KOHL

professeur à l'U.Lg., professeur invité à l'Université de Paris II (Panthéon-Assas)

avocat

Introduction 8

SECTION 1

Les pourparlers et les « avant-contrats » 9

A. *Les promesses de contrats* 9

B. *Les droits de préférence ou de préemption* 18

SECTION 2

La formation du contrat 27

A. *L'offre et l'acceptation* 27

B. *Les conditions de validité* 34

1. Le consentement et ses vices 34

a) *L'erreur* 34

b) *Le dol* 42

c) *La lésion qualifiée* 47

2. L'objet 49

3. La cause 55

C. *Les mentions imposées par les réglementations en matière d'urbanisme :
conséquences civiles* 58

D. *Les ventes soumises à autorisation* 62

SECTION 3	
La vente sous condition suspensive	64
SECTION 4	
L'exécution du contrat de vente	80
A. <i>Obligation des deux parties de collaborer à la passation de l'acte authentique</i>	80
B. <i>Obligations du vendeur</i>	84
1. <i>Obligation de délivrance</i>	84
2. <i>Obligation de garantir contre l'éviction</i>	90
3. <i>Obligation de garantie contre les vices cachés</i>	93
a) <i>Existence d'un vice caché</i>	94
b) <i>Mise en œuvre de la garantie des vices cachés</i>	99
c) <i>Clause exonératoire ou limitative de la garantie des vices cachés</i>	102
C. <i>Obligations de l'acquéreur</i>	106
1. <i>Le paiement du prix</i>	106
2. <i>L'obligation de l'acheteur de faire appel au vendeur pour la construction de l'immeuble</i>	108
SECTION 5	
La dissolution du contrat de vente	111
SECTION 6	
Les ventes particulières	120
1. <i>Vente d'immeuble avec rente viagère</i>	120
2. <i>Vente d'immeuble avec déclaration de command</i>	123
3. <i>Vente d'immeuble avec faculté de rachat</i>	124

2

Questions choisies de droit administratif en lien avec la vente d'immeubles

Cécile VERCHEVAL
assistante et maître de conférences à l'U.Lg., avocate

CHAPITRE 1	
La vente d'immeubles et le droit de l'urbanisme	128
SECTION 1	
L'information	129
A. <i>L'article 150 du C.W.A.T.U.P.E.</i>	129
B. <i>L'inventaire communal (article 151 du C.W.A.T.U.P.E.)</i>	130
C. <i>Les certificats d'urbanisme (article 150bis du C.W.A.T.U.P.E.)</i>	130
1. <i>Le certificat d'urbanisme n° 1</i>	130
a) <i>Contenu</i>	130
b) <i>Valeur et procédure</i>	132

2. Le certificat d'urbanisme n° 2	133
D. <i>La publicité relative à la vente (article 152 du C.W.A.T.U.P.E.)</i>	134
E. <i>Les mentions de l'acte de vente (article 85 du C.W.A.T.U.P.E.)</i>	134
1. Les informations visées à l'article 150bis, § 1 ^{er} du C.W.A.T.U.P.E.	135
2. L'existence, l'objet et la date des permis de lotir, des permis d'urbanisation, des permis de bâtir et d'urbanisme, délivrés après le 1 ^{er} janvier 1977, ainsi que des certificats d'urbanisme qui datent de moins de deux ans	135
3. Les données relatives au bien inscrites dans la banque de donnée de l'état des sols	136
4. Les périmètres visés à l'article 136bis du C.W.A.T.U.P.E.	136

SECTION 2

Le permis d'urbanisation	137
A. <i>De lotir à urbaniser...</i>	138
B. <i>Définition et mise en œuvre du permis d'urbanisation</i>	138
C. <i>Faits générateurs de l'obligation de solliciter un permis d'urbanisation</i>	139
1. Il faut une division...	140
2. ... par certains actes juridiques...	140
3. d'un bien principalement destiné à l'habitation	143
4. Il faut en outre que la division entraîne la création d'au moins deux lots non bâtis...	144
5. ... et qu'au moins un des lots ainsi formés soit vendu ou cédé	145
6. Il faut enfin la délivrance d'un ou plusieurs permis d'urbanisme relatif à la réalisation de construction ou d'aménagement sur les lots formés	145
7. Autre fait générateur : la promotion ou la publicité afférente à l'urbanisation	145
D. <i>La réalisation de la division</i>	145
E. <i>Contenu du permis d'urbanisation</i>	145
F. <i>Effets du permis d'urbanisation</i>	147
G. <i>La modification du permis d'urbanisation (articles 102 à 106 du C.W.A.T.U.P.E.)</i>	148
H. <i>La péremption du permis d'urbanisation (articles 98 à 101 du C.W.A.T.U.P.E.)</i>	148
I. <i>Les charges d'urbanisme (article 128 du C.W.A.T.U.P.E.)</i>	149
J. <i>Distinctions par rapport au permis d'urbanisme de constructions groupées</i>	150
1. Définition	150
2. Lien avec le permis de lotir et avec le permis d'urbanisation	150
3. Bref aperçu des modifications apportées au permis de constructions groupées	151
K. <i>Dispositions transitoires</i>	152

SECTION 3	
Les sanctions d'urbanisme	153
A. <i>Les incriminations</i>	154
B. <i>Les sanctions</i>	155
C. <i>Que peut faire l'acheteur ?</i>	160
CHAPITRE 2	
La performance énergétique des bâtiments	162
A. <i>Bref historique</i>	162
B. <i>Définition et champ d'application de la P.E.B.</i>	163
C. <i>Calcul de la P.E.B.</i>	165
D. <i>Les exigences P.E.B.</i>	167
1. <i>Définition</i>	167
2. <i>Champ d'application</i>	168
a) <i>Bâtiments neufs</i>	168
b) <i>Bâtiments existants faisant l'objet de travaux de rénovation importants</i>	168
c) <i>Bâtiments existants faisant l'objet de travaux de rénovation simple</i>	169
d) <i>Changements d'affectation</i>	169
3. <i>Les acteurs : le déclarant P.E.B., le responsable P.E.B. et l'auteur de l'étude de faisabilité technique, environnementale et économique</i>	170
4. <i>Procédure</i>	171
E. <i>La certification P.E.B.</i>	173
1. <i>Définition du certificat P.E.B.</i>	173
2. <i>Fait générateur de l'obligation de solliciter un certificat P.E.B.</i>	173
3. <i>Durée de validité du certificat</i>	174
4. <i>Le certificat P.E.B. de bâtiment à construire ou en cours de construction</i>	175
5. <i>Le certificat P.E.B. de bâtiment résidentiel existant</i>	175
a) <i>Champ d'application</i>	175
b) <i>Mise en œuvre progressive de l'obligation de disposer d'un certificat</i>	176
c) <i>Lien avec l'information contenue dans l'acte de vente</i>	177
d) <i>Contenu du certificat</i>	177
e) <i>Acteur : le certificateur P.E.B.</i>	178
f) <i>La méthode de certification</i>	179
F. <i>Sanctions du non-respect de la législation P.E.B.</i>	179
1. <i>Retrait d'agrément des acteurs</i>	179
2. <i>Amendes administratives</i>	180
CHAPITRE 3	
La gestion des sols	181
A. <i>La banque de données de l'état des sols</i>	182
B. <i>Les valeurs utiles à la compréhension du décret relatif à la gestion des sols</i>	183
C. <i>Obligations de préservation</i>	185
D. <i>Obligations d'information</i>	185

E.	<i>Obligations d'investigation et d'assainissement</i>	186
1.	Quelles sont les obligations d'investigations et d'assainissement ?	186
a)	<i>L'étude d'orientation</i>	186
b)	<i>L'étude de caractérisation</i>	187
c)	<i>L'assainissement des terrains pollués</i>	189
1°	Obligations d'assainissement en cas de pollution nouvelle	189
2°	Obligations d'assainissement en cas de pollution historique	190
3°	Obligations d'assainissement en cas d'abandon de déchets	190
4°	Procédure	190
2.	Faits générateurs des obligations d'investigation et d'assainissement	191
a)	<i>La soumission volontaire</i>	191
b)	<i>L'intervention de l'administration</i>	191
c)	<i>La décision unilatérale de l'administration</i>	191
d)	<i>Les faits générateurs objectifs</i>	192
3.	Titulaires des obligations	195
F.	<i>Effectivité des obligations contenues dans le décret relatif à la gestion des sols</i>	196

3

Les incidences fiscales de la vente immobilière :

questions choisies	199
-------------------------------------	-----

Raphaël DOUNY

assistant à l'U.Lg., avocat

Introduction	200
-------------------------------	-----

SECTION 1

La variété des prélèvements : entre droits d'enregistrement et T.V.A.	202
--	-----

SECTION 2

La T.V.A. sur les ventes d'immeubles	204
---	-----

A.	<i>Assujettissement d'une vente immobilière à la T.V.A.</i>	204
1.	Livraison de biens immeubles : opération exemptée avec dérogations	204
2.	La notion de « bâtiment » et son extension vis-à-vis des terrains	207
a)	<i>La nécessité d'une construction incorporée au sol</i>	207
b)	<i>L'extension relative aux terrains</i>	208
c)	<i>Les enjeux financiers</i>	213
3.	Critère de « nouveauté » du bâtiment	220
4.	Qualité d'assujetti	223
a)	<i>Le constructeur professionnel ou promoteur immobilier</i>	223
b)	<i>Le cédant assujetti exerçant son activité économique dans un secteur autre que la promotion immobilière</i>	224
c)	<i>Le cédant non assujetti</i>	226
5.	Base imposable, moment d'exigibilité de la T.V.A. et facultés de déduction	227

6. Taux applicable	230
B. <i>Transfert d'un bien immeuble intégré à une universalité</i>	233
1. Notion d'universalité ou de branche d'activité	234
2. Droit à déduction dans le chef du cessionnaire	237
3. Implications du régime dans le chef des parties à l'opération	238
4. Sort d'un bien immeuble faisant partie de l'universalité cédée	239

SECTION 3

Les mutations immobilières sous l'angle des droits d'enregistrement	242
A. <i>Conditions transversales d'exigibilité</i>	243
B. <i>Les droits de mutation en Flandre</i>	245
1. La réduction du taux	245
2. La diminution de la base imposable par l'octroi d'abattements	246
a) <i>Régime de l'abattement ordinaire</i>	246
b) <i>Régime de l'abattement de rénovation</i>	249
3. Régime d'imputation et de reportabilité	251
4. Régime de mise à néant amiable du compromis de vente	254
C. <i>Les droits de mutation à Bruxelles</i>	258
Abattement sur la résidence principale	259
D. <i>Les droits de mutation en Wallonie</i>	260
1. Modalisation des taux	260
a) <i>Réduction de taux en cas d'achat jumelé à un prêt hypothécaire social</i>	260
b) <i>Réduction de taux lors de l'acquisition d'une habitation modeste ou d'une petite propriété rurale</i>	262
1° Philosophie du régime	263
2° Limitation de l'avantage en fonction de la localisation de l'immeuble	263
3° Causes d'exclusion	265
4° Exigences formelles	267
5° Persistance du taux réduit	268
6° Violation du prescrit légal	269
2. Régime de mise à néant amiable des conventions	269
Conclusion.	273

4

La protection des consommateurs dans les ventes immobilières : questions d'actualité

Pierre-Yves ERNEUX
notaire

Introduction	276
---------------------	-----

<i>Les sources disparates du droit immobilier de la consommation.</i>	277
---	-----

Les bénéficiaires des dispositifs de protection du droit immobilier de la consommation 278

SECTION 1

Les points de convergence des normes consuméristes applicables au contrat de vente d'immeuble 280

A. *L'obligation d'information de la partie faible* 280

B. *La valeur impérative des textes* 281

 1. La valeur impérative des normes 281

 2. Les tempéraments 282

C. *L'intervention de tiers impartiaux* 283

SECTION 2

Les dispositifs propres à la loi du 6 avril 2010 relative aux pratiques du marché et à la protection du consommateur 284

A. *Le champ d'application* 284

 1. La notion de produit 285

 2. La notion de consommateur 286

 3. La notion d'entreprise 288

B. *Les dispositifs de protection* 290

 1. Généralités 290

 2. Les dispositifs de protection généraux 293

 a) *Les exigences rédactionnelles de la L.P.M.P.C.* 293

 b) *L'action en cessation* 293

 c) *La procédure d'avertissement* 294

 d) *L'incrimination pénale* 295

 3. Les dispositifs de protection précontractuels 295

 a) *L'obligation d'information* 295

 b) *La prohibition des pratiques commerciales déloyales* 295

 1° Les pratiques trompeuses 296

 2° Les pratiques agressives 300

 4. Les dispositifs de protection contractuels 302

 a) *L'interprétation contra proferentem* 302

 b) *La prohibition des clauses abusives* 304

 1° L'interdiction générale des clauses abusives 304

 2° La liste noire des clauses abusives 307

Les interdictions liées à la formation des contrats 307

Les interdictions liées à l'objet du contrat 313

Le contrôle judiciaire des obligations de l'entreprise 317

 Les clauses de limitation des obligations de l'entreprise 317

 Les clauses exonératoires de l'obligation de délivrance d'une chose conforme . . . 318

 Les clauses de limitation de la garantie des vices cachés 321

 L'interdiction liée à la personnalité des parties cocontractantes 323

Les prohibitions des clauses d'aggravation de la responsabilité contractuelle des consommateurs	325
Les prohibitions liées aux clauses de résolution du contrat	327
c) <i>L'interdiction du recours à la lettre de change en guise de garantie d'une obligation de paiement ou d'un engagement</i>	329
Conclusion	329
Remarques préliminaires à propos du tableau de coordination applicable au marché immobilier	330
<i>Tableau de coordination appliqué au marché immobilier entre la loi sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection des consommateurs, et la loi sur les pratiques du marché et la protection des consommateurs</i>	331
<i>Partie I – Champ d'application et nouvelles notions</i>	331
<i>Partie II – Devoir d'information et pratiques déloyales</i>	333
<i>Partie III – Exigences rédactionnelles et clauses abusives</i>	345
<i>Partie IV – Interdiction particulière : prohibition du recours à la lettre de change</i>	350