



Monthly real estate update

What's new?

L'équipe vous informe également ce mois-ci des derniers développements en droit immobilier. Nos experts en droit fiscal, droit administratif et droit civil-financier analysent pour vous les dernières évolutions législatives et jurisprudentielles en la matière.

Droit administratif

- Notion d'extrême urgence devant le **Conseil pour les Contestations des Autorisations**: l'affaire doit être urgente au point que la procédure en annulation ou la simple procédure de suspension de l'exécution de la décision contestée ne permettrait pas, au niveau du timing, de sauvegarder les intérêts de la partie requérante. . (N.VERMEIRE, Uiterst dringende noodzakelijkheid voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen: timing is everything, RABG 2015/20, 1454)
- L'ordre de cessation en matière d'aménagement du territoire a un caractère préventif et ne peut être invoquée à l'égard de nouvelles infractions urbanistiques hypothétiques sans constatations concrètes quant au début des travaux (Gand 20 février 2015, RABG 2015/20, 1463)

Contact

- [Kathleen De hornois](#)
- [Katrien Kempe](#)
- [Steven Verbeyst](#)

TVA

- La condition d'ancienneté d'un logement pour l'application du taux de TVA à 6 % en matière de travaux de rénovation, passée de 5 ans à 10 ans, entre en vigueur le 12 février 2016. Au préalable, une mesure transitoire adaptée s'applique. ([Décision du SPF Finances](#))
- Le SPF Finances a publié une circulaire qui a pour objet d'apporter des précisions relatives à l'assujettissement à la TVA des organismes de droit public et confirme entre autre que les travaux de réparation ne sont pas soumis à la TVA quand ceux-ci sont effectués par le personnel des services publics à des installations publiques, affectées spécifiquement aux opérations que l'entité visé effectue en tant qu'autorité publique et pour lesquelles elle n'est pas considérée comme assujettie. ([Circulaire AGFisc N° 42/2015 \(E.T.125.567\) dd. 10.12.2015](#))

Contact

- [Danny Stas](#)
- [Joaquim Heirman](#)
- [Elisabeth de Donnea](#)
- [Nathalie Wittock](#)

Droits d'enregistrement – impôts directs

- Le service néerlandophone des impôts (« VLABEL ») s'est penché sur la question suivante : le droit de division est-il applicable quand une société anonyme transfère à un de ses associés ses parts indivises dans un bien immobilier qu'elle a acquis originellement en indivision avec ses associés. VLABEL a estimé que le droit de vente est dû dans ce cas. Les règles en matière de soustraction d'un bien immobilier sont applicables à chaque acquisition, peu importe de quelle manière, par un ou plusieurs associés, de biens immobiliers situés en Belgique provenant d'une SA, d'une société en commandite par actions ou d'une société coopérative. VLABEL suit ainsi la position récente (modifiée) de l'administration centrale affirmant que les règles en matière de

soustraction d'un bien ont priorité sur celles en matière de division. Ce point de vue est cependant critiqué en pratique (Décision préalable VLABEL, n° 15001, 26.10.2015)

Contact

- [Tim Wustenberghs](#)
- [Astrid Peeters](#)
- [Virginie De Brabandt](#)

Varia - Divers

- Quand un bien immobilier est acquis au nom d'une société en formation, il est indispensable d'en faire mention expresse dans l'acte d'acquisition transcrit au bureau des hypothèques. L'acquisition finale par la société du bien immobilier a pour conséquence que les droit réels précédemment accordés ainsi que les saisies expirent. (Cour de cassation 8 mai 2015, *TBO* 2015, p. 265-266).
- Parution récente d'une analyse du cadre réglementaire applicable à AirBnB dans les trois régions dans *Nieuwsbrief Notariaat* (A. CHABEAU, Louer votre bien sur AirBnB: est-ce légal en Belgique?, *Nieuwsbrief Notariaat*, 2015, Nr. 17-18.)
- Quand un bien loué ne satisfait pas aux normes d'habitabilité en Flandre, le juge ne peut pas condamner le bailleur à exécuter des travaux de réparation afin de mettre le bien loué en conformité car le contrat de bail est entaché d'une nullité absolue (Justice de Paix, Westerlo, 8 juillet 2015, *RW* 2015-16, 798.)

Contact

- [Katrien Kempe](#)
- [Saskia Verbeek](#)
- [Marie-Astrid Timmermans](#)

www.laga.be



Laga
Berkenlaan 8B
1831 Diegem
Belgium

A top legal practice in Belgium, Laga is a full service business law firm, highly recommended by the most authoritative legal guides. Laga comprises approximately 140 qualified lawyers, based in Brussels, Antwerp and Kortrijk. Laga offers expert advice in the fields of banking & finance, commercial, corporate/M&A, employment,

IT/IP, public/administrative, insolvency and reorganisations, real estate, tax law, tax and legal services for high-net-worth families and individuals (Greenille by Laga), and litigation. Where appropriate to ensure a seamless and comprehensive high-quality service, Laga lawyers work closely with financial, assurance and advisory, tax and consulting specialists, and with select EU and US law firms.

Laga provides thorough and practical solutions tailored to the needs of clients ranging from multinational companies, national large and medium-sized enterprises, and financial institutions, to government bodies.

© 2016, Laga, Belgium - The content and layout of this communication are the copyright of the law firm Laga or its contributors, and are protected under copyright and other relevant and intellectual property rights laws and regulations. No reproduction in any form or through any medium is allowed without the explicit consent of Laga or its contributors.

[Unsubscribe](#)