



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

- Le 27 novembre 2015, le gouvernement flamand a adopté l'arrêté d'exécution du permis unique. Cet arrêté sera publié au Moniteur belge et entra en vigueur un an après.
- Un permis d'urbanisme est nécessaire en cas de changement de la fonction principale d'une construction. Un arrêté du gouvernement vise l'extension de la liste des fonctions principales et l'extension des cas où un permis est nécessaire en cas de changement de fonction ([Arrêté modifié du Gouvernement flamand du 14 avril 2000 portant détermination des modifications de fonction subordonnées à un permis, M.B. 19 novembre 2015](#)).

- Dorénavant, une sécurité financière dans le cadre d'une cession accélérée d'un terrain à risque peut être délivrée par le cédant, l'acquéreur ou un tiers. Dans ce cas, l'acquéreur et le cédant ou le tiers avisent qu'ils souhaitent faire usage, d'un commun accord, de cette possibilité (Arrêté du Gouvernement flamand du 23 octobre 2015 modifiant diverses dispositions de l'arrêté du Gouvernement flamand du 14 décembre 2007 fixant le règlement flamand relatif à l'assainissement du sol et à la protection du sol, M.B. 3 décembre 2015).
- Le recouvrement des factures impayées se rapportant à des immeubles construits dont le permis d'urbanisme a été annulé se heurte souvent à l'argument selon lequel elles ne peuvent être payées puisqu'elles se rapportent à une violation des prescriptions urbanistiques. Dans son arrêt de 10 octobre 2014, le Cour d'appel de Gand a estimé que ces factures peuvent être récupérées si un permis de régularisation est obtenu (Cour d'appel de Gand, 10 octobre 2014, TOO 2015,373).

Contact

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

TVA

- Le taux réduit de TVA à 6% pour travaux de rénovation effectués dans des logements privés sera uniquement d'application pour des logements d'au moins 10 ans à partir du 1er janvier 2016. Le Ministre des finances a cependant prévu une mesure transitoire ([Taux réduit sur la rénovation - Régime transitoire jusque, et y compris, 2017](#)) ;
- Le seuil de la franchise de la taxe en matière de TVA passera à 25.000 euros à partir du 1er janvier 2016 ([TVA - régime de la franchise de la taxe : augmentation du seuil à 25.000 euros à partir du 1er janvier 2016](#)) ;
- L'administration fiscale a publié des clarifications concernant le droit à déduction des biens d'investissement, et autres biens et services, à usage mixte (y compris pour les travailleurs du secteur de la construction) ([Circulaire AGFisc Nr. 36/2015 \(nr. E.T.119.650\) dd. 23.11.2015](#))

Contact

- [Danny Stas](#)
- [Joaquim Heirman](#)

- [Elisabeth de Donnea](#)
- [Nathalie Wittock](#)

Droits d'enregistrement – impôts directs

- Le preneur de leasing qui est tenu, en vertu des dispositions du contrat de leasing, de supporter le précompte immobilier n'a pas la qualité requise pour introduire une procédure de réduction du précompte immobilier en son nom (en cas d'improductivité). C'est le propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier qui est redevable du précompte immobilier (article 251 CIR 1992). (Gand 24 février 2015, TFR 2015, liv. 485, 639).
- Lorsqu'un compromis de vente a été signé entre parties, il existe, pour le moment, seulement deux possibilités d'en encore échapper aux droits d'enregistrement en Région de Bruxelles-Capitale, à savoir (i) l'annulation de la vente par le juge et (ii) la résolution judiciaire de la vente. Néanmoins, à l'instar de ce qui est déjà le cas pour les Régions wallonne et flamande, la possibilité de résiliation à l'amiable du compromis est prévue par la réforme fiscale attendue pour 2017 (Q. P. n° 58 de M. Marc-Jean Ghysels du 16 juillet 2015 – Q&R, Région de Bruxelles-Capitale, 2014-2015, n°. 10, p. 113).
- Le Service des Décisions Anticipées s'est prononcé récemment sur l'application de la 'nouvelle' disposition générale anti-abus (article 344 §1 CIR) en cas d'acquisition, par une société, d'un droit d'usufruit sur un immeuble (comportant un rez-de-chaussée commercial et des appartements). Cette acquisition est autorisée car l'acquisition d'un droit réel permettra à la société de poursuivre son objet social (c.-à-d. la location d'immeubles) et aussi de centraliser la gestion locative de tout l'immeuble, tout en garantissant un degré élevé de sécurité juridique (qui ne serait pas garanti dans le cadre d'un contrat de bail classique) (Décision anticipée n° 2015.138 du 1er septembre 2015).
- Le Service des Décisions Anticipées s'est récemment prononcé à deux reprises sur l'application de la 'nouvelle' disposition anti-abus en matière de droits d'enregistrement (article 18 §2 C..Enreg.) dans le cas d'une reconstitution de la pleine propriété d'un immeuble qui a été acquis scindé (via l'octroi d'un droit d'emphytéose d'une part et le transfert du tréfonds d'autre part). Cette reconstitution est autorisée pour autant que l'acquéreur de la pleine propriété soit totalement étranger aux sociétés emphytéote et tréfoncière.
Le régime fiscal sera donc le suivant :
 - un droit de 12,50 % sur la cession du tréfonds (Article 44 sq. C. Enr.)
 - un droit de 2 % sur la cession de l'emphytéose (Articles 83 et 84 C. Enr.)

(Décision anticipée n° 2015.141 du 2 juin 2015 et n° 2015.347 du 14 juillet 2015).

Contact

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

Varia - Divers

- La Cour d'appel d'Anvers estime que les sociétés peuvent amortir un bâtiment loué de manière dégressive pour maximum le double du pourcentage d'amortissement linéaire.
- L'amortissement dégressif doit être appliqué sur le solde non-amorti et le montant de l'amortissement annuel dégressif ne peut excéder 40% de la valeur d'achat ou de la valeur de placement. (Anvers, 6 octobre 2015, Fisc., nr. 1181, p. 3)
- La Cour de cassation estime que la clause d'un contrat prévoyant que l'architecte n'est redevable de dommages et intérêts qu'à concurrence de sa part dans la réalisation du dommage, impliquait une limitation de sa responsabilité décennale. Plus précisément, la Cour a référé dans cet arrêt au caractère d'ordre public de la responsabilité décennale pour en déduire que celle-ci ne pouvait être contractuellement exclue ou limitée (Cass. 5 septembre 2014, JLMB 2015/34, 1627).
- Le Juge de Paix de Saint-Trond estime qu'un commerçant se dirigeant uniquement vers une partie du public ou un public spécialisé, in casu, la seule vente de chevaux à des cavaliers professionnels, tombe hors du champ d'application de la loi sur les Baux Commerciaux. (J. Paix Saint-Trond, 21 avril 2015, RW 2015/10, 391)
- Le tribunal de première instance d'Anvers a conclu que l'échange d'e-mails entre le vendeur et l'acquéreur était insuffisant afin de prouver l'existence de la convention d'achat-vente, surtout parce que les e-mails du côté du vendeur ont été envoyés par un seul administrateur. Les statuts de la société venderesse déterminaient en effet que la société était uniquement engagée envers des tiers dans l'hypothèse où deux administrateurs ou le conseil d'administration intervenaient. (Trib. Anvers 7 janvier 2014, .Not. 2015/9, 604)
- La Cour de cassation confirme qu'un seul copropriétaire peut intenter une action pour des arriérés de loyer contre un locataire. En outre, il n'est pas requis qu'il soit encore copropriétaire au moment où il intente l'action. Il suffit que l'action concerne des loyers dus pour une période au cours de laquelle il était copropriétaire. (Cass. 14 février 2014, RW, 2015/13)

Contact

- [Stefaan Van Dyck](#)

- [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 100 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 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.

Although Laga verifies the reliability of the information given, such information is general and Laga may not be held responsible in any way for any possible error that might occur or for any use or interpretation that could be made of this information without the assistance of Laga.

To unsubscribe from the Real Estate update and newflashes, please click [here](#).

© 2015, 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.