



Monthly real estate update

What's new?

3 November 2014

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

- Décret flamand du sol : des distinctions apparaissent dans la liste des installations à risque dans la mesure où l'exploitation a été entamée avant le 1 juin 2015 ou après le 31 mai 2015 suite à l'implémentation du règlement CE 1272/2008 (<http://www.ovam.be/wijziging-vlarebo-indelingslijst>);
- Le 5 juin 2015, le gouvernement flamand a adopté un arrêté concernant les opérations d'intérêt général ayant un impact territorial limité et pour lesquelles il peut être dérogé aux prescriptions urbanistiques et aux prescriptions de lotissement. Cet arrêté remplace partiellement l'article 3 de l'Arrêté du Gouvernement flamand du 5 mai 2000, partiellement annulé par le Conseil d'Etat. Conformément à la nouvelle réglementation, l'impact territorial limité doit être précisé pour certaines opérations. L'arrêté a été présenté au Conseil d'Etat pour avis.
- L'Ordonnance bruxelloise relative à l'hébergement touristique est modifiée (e.a. l'attestation sécurité-incendie). Les modifications entrent en vigueur le 20 juin 2015 (Ordonnance du 28 mai 2015 modifiant l'ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique, MB 10 juin 2015).

Contact

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

- [Steven Verbeyst](#)

TVA

- La Cour de justice a clarifié les principes concernant la possibilité d'inclure les charges locatives dans la base d'imposition des services de location et dans quelles conditions l'opération constitue une prestation unique ou plusieurs prestations indépendantes. En principe, chaque prestation doit normalement être considérée comme distincte et indépendante à moins que des éléments de l'opération, y compris ceux indiquant la raison économique de la conclusion du contrat, soient si étroitement liés qu'ils forment, objectivement, une seule prestation économique indissociable dont la décomposition revêtirait un caractère artificiel. (CJUE C-42/14, Wojskowa Agencja Mieszkaniowa w Warszawie).
- L'Association des copropriétaires (ACP) d'une résidence pour personnes âgées doit être considérée comme assujettie à la TVA dès lors qu'elle facture aux résidents des livraisons de biens et des prestations de service de natures diverses, liées à leur séjour. En outre, l'ACP ne pourrait pas bénéficier de l'exemption pour association de frais du fait que les membres de l'ACP n'exerceraient pas une activité économique d'un même type. Les services sont donc soumis à la TVA (Trib. Namur 12 février 2015, rôle n° 13/1466/A).
- La condition d'adaptation d'un bâtiment en logement privé doit, à tout le moins, être remplie après l'exécution des travaux, mais il n'est pas requis que le bâtiment soit déjà adapté à cette destination avant les travaux. Le taux TVA réduit de 6% est donc susceptible de s'appliquer, si toutes les autres conditions sont réunies, aux travaux de transformation d'une grange en maison. (Cass. 27 Mars 2015, F.13.0009.N, Agrimas nv).
- Le taux TVA réduit de 6% est applicable dans l'hypothèse où une extension nouvellement construite constituée de logements à assistance est ajoutée à un site existant de centre de services de soins et de logement. L'ancienne construction reste de première importance par rapport à la nouvelle qui ne peut fonctionner de manière indépendante. L'association des deux parties forme un ensemble cohérent et complémentaire. (Décision anticipée n° 2015.042 dd. 10.03.2015).
- Donner en location des bâtiments pour l'entreposage est soumis à la TVA. Un bureau peut faire partie de l'espace mais sa dimension doit être limitée. L'administration fiscale a introduit le seuil de 10% maximum d'occupation du bâtiment. Dans une décision anticipée, il est recommandé de prendre en compte un seuil de 10% du volume (m³) de l'emplacement d'entreposage attribué à l'espace utilisé pour le personnel

chargé de gérer les biens entreposés plutôt la superficie (m²)
(Décision anticipée n° 2015.035 dd. 03.03.2015).

Contact

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

Droits d'enregistrement – impôts directs

- Le gouvernement flamand prévoit dans son projet de décret-programme une réduction des tarifs progressifs de droits d'enregistrement sur les donations de biens immobiliers et également une diminution du nombre d'échelles (deux échelles: 3% -27% en ligne droite et entre partenaires, 10% - 40% pour toutes les autres personnes). En outre, une réduction supplémentaire des droits d'enregistrement est prévue dans le chef du bénéficiaire qui exécute des travaux d'économie d'énergie dans le bien donné (tels que l'isolation du toit, du plancher, du grenier ou des murs creux) ou qui loue le bien donné pour une période d'au moins 9 ans (Projet de décret contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 2015, <https://www.vlaamsparlement.be/parlementaire-documenten/parlementaire-initiatieven/976276>).

Contact

- [Tim Wustenberg](#)
- [Hendrik Putman](#)
- [Astrid Peeters](#)

Varia - Divers

- La Cour de Cassation décide que la simple location d'emplacements de parking, sans prestations de services subordonnées, comme le service de garde ou d'entretien, ne suffit pas pour que la loi sur les baux commerciaux s'applique (Cass. 28 novembre 2014, *TBO* 2015, 91).
- La Cour d'appel de Bruxelles décide que dans le cas d'une vente sur plan, le propriétaire du sol peut être tenu de payer les dommages résultant de la faillite de la société de construction. La Cour stipule que les éléments suivants peuvent indiquer le propriétaire du sol comme étant le promoteur. Le propriétaire du sol a été désigné comme « vendeur » dans le contrat de vente. La promotion est en accord avec l'objet social du propriétaire et, enfin, les

circonstances démontrent que le propriétaire a pris des actions qualifiées comme étant typiques de la promotion de la construction (Bruxelles 8 avril 2014, *TBO* 2015, 50).

- La Cour d'appel de Mons décide que, dans le cadre d'une annulation d'une vente publique, l'acquéreur peut invoquer l'erreur à propos de la pollution du sous-sol si elle est substantielle (dans le cas où la vente n'aurait pas été conclue si le défaut avait été connu). L'ignorance de la pollution du sous-sol par les acquéreurs et le caractère excusable peut résulter de l'ignorance du notaire ou du curateur qui ont réalisé la vente (Mons, 3 juin 2014, *Rev.not.b.* 2015, 343).

Contact

- [Stefaan Van Dyck](#)
- [Katrien Kempe](#)
- [Dagmar Waegeman](#)

[Home](#) | [Legal](#) | [Privacy](#)

Laga,
Berkenlaan 8A
1831 Diegem, Belgium

© 2015 Laga.

The Laga law firm is a civil company under the form of a cooperative limited liability company.
Registered office at Berkenlaan 8a, 1831 Diegem, BE 0471.858.874, RPR/RPM Brussels, ING 310-1381442-54.

The content and lay out of this newsletter are the copyright of the law firm Laga or its contributors, and are protected under copyright and other relevant 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.

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 newsflashes, please click [here](#).