



## 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 23 octobre 2015, le Gouvernement flamand a modifié son Arrêté fixant le règlement relatif à l'assainissement du sol et à la protection du sol (VLAREBO). Ces modifications concernent :
  - les modalités d'application de la gestion des risques et de la notification de cession et d'expropriation d'un terrain à risque ;
  - la précision de l'inventaire communal des terrains à risque ;

- la précision des critères de la procédure de répartition en cas de pollution mixte du sol ;
- l'amélioration du règlement concernant la cession d'exemption de l'obligation d'assainissement et de l'obligation d'effectuer une nouvelle étude du sol.
- A instar de l'Arrêté du Conseil d'Etat du 13 janvier 2015, le Gouvernement flamand a approuvé un arrêté de modification qui confirme la possibilité de dérogation pour les travaux d'intérêt général ([Arrêté du Gouvernement flamand du 5 mai 2000 désignant les actes au sens de l'article 4.1.1, 5°, de l'article 4.4.7, § 2, et de l'article 4.7.1, § 2, deuxième alinéa, du Code flamand de l'aménagement du territoire](#))
- Le Conseil d'Etat accorde pour la première fois une indemnité réparatrice suite à la suspension d'un acte administratif conformément à l'article 11bis des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat (Arrêt no. 232.416 du 2 octobre 2015).
- La Cour de Cassation a précisé dans son arrêt du 12 mars 2014 que la notion de « modification significative du relief » impliquant l'obligation de disposer d'un permis d'urbanisme, ne relevait pas uniquement du changement significatif de volume, mais référerait également aux modifications de fonction. Dès lors, tout changements de l'écosystème lors de l'aménagement d'une route tomberait sous cette notion, même si l'aménagement de cette route ne crée pas de différence de hauteur. (Cass. 12 mars 2014, TROS 2015, n° 78, p. 167-168)

## Contact

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

## TVA

- Le Conseil des ministres a approuvé un projet d'Arrêté royal visant à introduire un taux réduit de TVA de 6 % en ce qui concerne les bâtiments scolaires (livraison, travaux immobiliers et leasing) ;
- La Chambre a adopté un projet de loi qui réintroduit la facture comme cause subsidiaire d'exigibilité tant pour les livraisons de biens que pour les prestations de services, (Projet de loi modifiant le code de la taxe sur la valeur ajoutée en ce qui concerne l'exigibilité de la taxe, ([Document parlementaire 54K1311](#)))

- Dès le 1 janvier 2016, le taux réduit pour la rénovation sera seulement applicable aux bâtiments de 10 ans et plus. Le taux réduit peut encore être appliqué à des travaux concernant des bâtiments âgés de 5 à 10 ans sur base de paiements anticipés en 2015.
- La Service des Décisions Anticipées en matière fiscale a confirmé qu'un changement de structure est nécessaire afin qu'un bâtiment soit considéré comme neuf pour la TVA et que la règle des 60% est optionnelle (Décision anticipée n° 2015.170 de 26 mai 2015)

### Contact

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

### Varia - Divers

- Construire illégalement ou construire sur le terrain d'autrui implique un régime d'indemnisation spécifique. Cette indemnisation varie selon qu'on construise avec son propre matériel sur le sol d'autrui ou avec le matériel d'une autre personne sur le sol d'une autre personne. En outre, une distinction est faite entre le constructeur de bonne ou de mauvaise foi. Ce régime d'indemnisation est par exemple applicable lorsque l'acquéreur d'un terrain érige un bâtiment sur celui-ci avant même que le transfert de propriété (prévu à la signature de l'acte) ne soit intervenu. (S. BOULY, « Les conséquences de la construction illégale sur la propriété d'autrui », TBO 2015, p. 169-177.)
- Malgré la modification législative récente, la durée maximale du droit de superficie reste limitée à 50 ans. Cette limite peut cependant être contournée par le biais de l'usage d'une copropriété d'appartements, en utilisant des droits de superficie accessoires (quand le droit de superficie découle d'une servitude) ou encore en faisant appel au droit international privé en insérant un élément d'extranéité dans la convention relative au droit de superficie. (J. POETS, « Les transactions immobilières et la durée maximale des droits de superficie autonomes », NJW 2015, afl.329, p. 1-2)

### Contact

- [Stefaan Van Dyck](#)
- [Saskia Verbeek](#)
- [Marie-Astrid Timmermans](#)



**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.