

# DAY-TO-DAY

11.2020

## DE L'AGENT IMMOBILIER

Agent immobilier, voici le dossier indispensable pour gérer vos activités au jour le jour ! Fiscalité, déontologie, comptabilité, jurisprudence, RH ou encore management, nous vous donnons les clés pour faciliter votre gestion au quotidien. Une question, une suggestion de thèmes à aborder ? **Contactez-nous via [federia@federia.immo](mailto:federia@federia.immo) !**

En collaboration  
avec Anthemis



### FINANCE

## OPTIMALISER SON FINANCEMENT IMMOBILIER VIA LE SECOND PILIER DE PENSION

Pour acheter un immeuble, il est possible de recourir au 2<sup>e</sup> pilier de pension, que ce soit l'assurance groupe (AG) ou l'engagement individuel de pension (EIP). Cela permet d'éviter en partie de recourir à un emprunt classique.

### Mobiliser les réserves du 2<sup>e</sup> pilier

Tout investissement immobilier (une nouvelle construction, achat, rénovation ou transformation) peut être financé en partie ou en totalité via le 2<sup>e</sup> pilier. La logique de ce montage financier est relativement simple. Au lieu de percevoir les capitaux de pension complémentaire après 60 ou 65 ans, on demande à l'assureur ou au fond de pension de mobiliser une partie des réserves du 2<sup>e</sup> pilier de pension en vue de financer le projet immobilier.

### Conditions légales

**Financement d'un bien immeuble.** L'opération est possible pour l'acquisition de la pleine propriété, de l'usufruit, de l'emphytéose et de la superficie d'un bien immeuble situé en Belgique ou sur le territoire de l'Espace Economique Européen (EEE). Cela couvre aussi la construction, la réparation, la transformation ou l'amélioration d'un logement existant. L'achat d'un bien en nue-propriété est donc exclu.

**Personne physique.** Les capitaux de pension constitués dans le cadre du 2<sup>e</sup> pilier concernent les travailleurs salariés ou les dirigeants d'entreprise indépendants. Le capital placé dans le plan ne peut pas être mobilisé au profit d'une société. Le financement d'un projet immobilier avec l'EIP n'est donc par exemple pas possible si le dirigeant effectue la transaction au travers d'une société ou avec le statut de personne morale.

### Avance ou mise en gage

L'utilisation de l'AG ou de l'EIP peut se faire via une avance ou une mise en gage du contrat.

L'**avance** sur prestation est une opération par laquelle l'affilié "emprunte" dans certaines limites une partie de la réserve de son contrat contre le paiement d'intérêts à l'assureur. L'avance ne doit pas être nécessairement remboursée avant l'échéance du contrat pour autant que les conditions soient respectées. Généralement, cette option permet de demander jusqu'à 75 % de l'épargne du second pilier. L'avance peut également servir à rembourser (anticipativement) **un emprunt hypothécaire** souscrit préalablement en vue de la construction, l'amélioration, la rénovation ou la réparation d'un bien immeuble.

La **mise en gage** consiste à affecter le contrat à la garantie d'une créance, en transférant le bénéfice du contrat au profit d'un créancier (souvent un créancier hypothécaire) à concurrence de la dette de l'affilié vis-à-vis de ce créancier. Par la mise en gage, l'affilié transfère à un tiers (le créancier) le droit d'exiger le rachat du contrat et d'obtenir de paiement de la valeur de rachat ou du capital au terme. Il est également possible de prévoir l'attribution de la valeur de rachat affectée à la reconstitution d'un emprunt hypothécaire.

### Régime fiscal favorable

Le montant avancé n'est pas taxé lors de l'avance (ou mise en gage) mais au terme, lors de la liquidation des prestations (en partie suivant le régime de la rente fictive si l'opération porte sur la résidence principale de l'affilié). Les intérêts dus sur l'avance sont, quant à eux, déductibles des revenus immobiliers lorsque ceux-ci sont imposables.

**Il existe plusieurs options pour financer un projet immobilier via le 2<sup>e</sup> pilier de pension. Chaque option présente des avantages non négligeables et dépend du profil de l'emprunteur. Une simulation auprès d'un spécialiste est conseillée.**

**Bernard Mariscal**

*Benegts Expert, Professeur à l'ESSF (ICHEC),  
Expert chargé d'enseignement à l'UCLouvain*

# VOTRE DÉBITEUR A OBTENU L'OUVERTURE D'UNE PROCÉDURE DE RÉORGANISATION JUDICIAIRE. SEREZ-VOUS PAYÉ ?

## La continuité de l'entreprise

La loi du 31 janvier 2009 a introduit en droit belge la procédure de réorganisation judiciaire. Cette procédure était appelée à remplacer la procédure de concordat, mesure préventive de la faillite. La procédure de réorganisation judiciaire a pour but d'assurer la continuité de l'entreprise. Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2018, cette procédure est prévue au Livre XX du Code de droit économique.

## Les personnes concernées

Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2018, les entreprises peuvent recourir à la procédure de réorganisation judiciaire.

Il faut entendre "toute entreprise" comme étant toute personne physique qui exerce une activité professionnelle à titre indépendant, toute personne morale (société ou association) à l'exclusion des personnes morales de droit public qui ne proposent pas de biens ou services sur un marché, ainsi que toute autre organisation sans personnalité juridique, à l'exclusion des organisations sans personnalité juridique qui ne poursuivent pas de but de distribution

Ainsi, depuis l'entrée en vigueur du Livre XX du Code de droit économique, les professions libérales sont également autorisées à recourir aux procédures d'insolvabilité.

## Trois objectifs

La procédure de réorganisation judiciaire tend à assurer le sauvetage de l'activité et/ou de l'entreprise.

Pour ce faire, il existe trois types de procédures de réorganisation judiciaire :

- 1) Par accord amiable tend à permettre au débiteur de négocier un accord amiable avec ses créanciers ou au moins deux d'entre eux, en vue de l'assainissement de la situation financière ou de la réorganisation de l'entreprise. Cette procédure implique une négociation individuelle avec les créanciers.
- 2) Par accord collectif tend à négocier avec l'ensemble des créanciers un plan de redressement. Cette procédure prévoit l'établissement d'un plan de redressement qui pourra être homologué par le tribunal et imposé à tous les créanciers pour autant qu'il ait fait l'objet d'un vote favorable à la majorité simple et dont les créances représentent la moitié du passif en principal, ce passif étant calculé à l'audience. Le plan de redressement peut prévoir des abattements sur créances.

- 3) Par transfert sous autorité de justice tend à voir transférer, sous contrôle du tribunal et par les soins d'un mandataire de justice, tout ou partie des activités de l'entreprise en vue d'assurer le maintien de l'activité économique et, si possible, de l'emploi.

Les trois types de procédures de réorganisation judiciaire débutent par le dépôt d'une requête par le débiteur contenant un ensemble de pièces spécifiquement visées par la loi.

Si le tribunal reçoit la requête, il ordonne l'ouverture de la procédure et fixe une première période de sursis qui ne peut excéder 6 mois.

Cette période de sursis peut ensuite être prorogée à la demande expresse du débiteur pour une deuxième période de 6 mois maximum, puis, en cas de circonstances exceptionnelles, pour une troisième période de 6 mois.

## L'information des créanciers

Le jugement ordonnant l'ouverture de la procédure de réorganisation judiciaire est publié au *Moniteur belge*.

Le débiteur doit, en outre, dans les 8 jours du prononcé du jugement, adresser un courrier à chacun de ses créanciers en mentionnant le montant de la créance qu'il reconnaît et en précisant s'il s'agit d'une créance sursitaire ordinaire ou extraordinaire.

Les créanciers sursitaires extraordinaires sont des créanciers qui bénéficient d'une sûreté réelle ou qui restent propriétaires d'un bien dont dispose le débiteur (par exemple en cas de *leasing*, *renting* ou application d'une clause de réserve de propriété). Le Livre XX du Code de droit économique a introduit l'usage du registre central de la solvabilité.

Tous les dossiers de réorganisation judiciaire font désormais l'objet d'une introduction dans ce registre (via [www.regsol.be](http://www.regsol.be)). Tout créancier d'une entreprise en réorganisation judiciaire peut solliciter l'accès au registre en justifiant d'un intérêt.

## La déclaration de créance

Si le créancier conteste le montant ou la qualité de la créance reprise dans la notification du débiteur, le tribunal de l'entreprise peut être saisi de la contestation.

Le créancier peut également introduire d'initiative sa déclaration de créance dans le registre. Celle-ci a un effet interruptif de la prescription.



## Le droit d'intervenir à la procédure

Le fait d'être repris dans la liste des créanciers auxquels le débiteur notifie l'ouverture de la procédure et le fait d'introduire une déclaration de créance ne confèrent pas au créancier la qualité de partie à la procédure. Cela signifie qu'il ne reçoit pas de convocation à comparaître aux différents stades de la procédure, et qu'il peut déposer une requête en intervention volontaire à la procédure. Il acquiert alors la qualité de partie.

## Les effets de la procédure

Pendant la période de sursis, le débiteur ne peut faire l'objet d'une mise en faillite. Le créancier titulaire d'une créance sursitaire ne peut obtenir paiement de sa créance par voie de saisie.

Il existe cependant, pour certains créanciers, la possibilité d'obtenir un paiement préférentiel à titre exceptionnel et dans les limites fixées par le Code.

Les contrats à prestations successives qui continuent à courir pendant la procédure de sursis doivent être respectés, sauf à en voir prononcer la résolution.

## La révocation du sursis

Lorsqu'il apparaît que le débiteur n'est manifestement plus en mesure d'assurer la continuité de tout ou partie de ses actifs ou de ses activités, ou lorsqu'il apparaît que le débiteur ne respecte pas la procédure, tout tiers intéressé peut déposer requête devant le tribunal en vue d'obtenir la révocation du sursis.

## La fin de la procédure et le paiement des créanciers

Lorsque l'accord amiable conclu entre le débiteur et ses créanciers est homologué par le tribunal, le débiteur exécute les paiements en faveur de ses créanciers conformément à l'accord négocié.

Dans le cadre de la procédure de réorganisation judiciaire par accord collectif, le paiement aux créanciers se fait conformément à la partie prescriptive du plan de redressement soumis au vote des créanciers et homologué par le tribunal. Ceux-ci doivent donc surveiller la parfaite exécution du plan.

Ultérieurement, s'il apparaît que le plan de réorganisation n'est pas ponctuellement exécuté, tout créancier peut citer le débiteur devant le tribunal pour obtenir la révocation du plan de réorganisation judiciaire.

## Le transfert sous autorité de justice

Dans le cadre de la procédure de réorganisation judiciaire par transfert d'entreprise sous autorité de justice, le mandataire de justice procède à la recherche de candidats acquéreurs pour la reprise de tout ou partie des activités. Il présente au tribunal les offres qu'il a recueillies.

Le tribunal peut décider de retenir une offre ou de rejeter les offres qui auraient été recueillies mais ne satisferaient pas à l'intérêt des créanciers, notamment au regard des sommes offertes pour la reprise.

Lorsque le transfert est exécuté, le mandataire de justice procède, parfois avec l'aide de l'huissier ou du notaire en cas de vente immobilière, à la distribution des fonds.

L'entreprise dont l'activité a été totalement ou partiellement cédée peut, au terme de la procédure de sursis, décider de sa mise en liquidation ou de l'introduction d'un aveu de faillite.

Dans ces hypothèses, le mandataire de justice transfère le prix de la cession au liquidateur ou au curateur.

Il appartient alors à chacun des créanciers de l'entreprise de présenter sa créance au liquidateur ou au curateur, en respectant des procédures spécifiques.

**L'ouverture d'une procédure de réorganisation judiciaire par un débiteur n'est pas une fatalité pour le créancier. Il peut intervenir à différents stades de la procédure et défendre ses propres intérêts. Il n'est donc pas privé de toute initiative.**

**Dans les circonstances actuelles, il faut reconnaître une utilité croissante aux procédures de réorganisation judiciaire qui sont, pour autant qu'elles soient menées avec efficacité et transparence, le seul moyen d'assurer la continuité de l'entreprise et, par voie de conséquence, le paiement des créanciers.**

**Pierre Emmanuel Cornil**

Avocat au barreau de Charleroi

Contact : [pe.cornil@codeca.be](mailto:pe.cornil@codeca.be)

## TRAVAUX DE RÉNOVATION : 6 OU 21 % ?

Lorsque l'on entreprend des travaux de rénovation, il peut être intéressant de s'arrêter quelques minutes sur leur traitement en TVA. Si certains bénéficient d'un taux réduit en TVA, d'autres en sont exclus.

### Principe

Pour pouvoir bénéficier d'un taux de TVA de 6 %, les travaux immobiliers doivent répondre à cinq conditions :

- il doit s'agir de travaux de transformation, de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration, de réparation ou d'entretien; sont exclus les travaux de nettoyage;
- le bâtiment d'habitation doit être utilisé, soit exclusivement, soit à titre principal, comme logement;
- la première occupation du bâtiment doit remonter à au moins dix ans;
- les opérations doivent être fournies et facturées à un consommateur final;
- certaines conditions de forme sont à respecter (facture, attestations...).

En outre, sont expressément exclus les travaux qui ne sont pas affectés au logement proprement dit, tels que les travaux de culture ou jardinage et les travaux de clôture, ainsi que les travaux qui ont pour objet tout ou partie des éléments constitutifs de piscines, saunas, mini-golfs, courts de tennis et installations similaires.

### Quid des travaux mixtes?

Étant donné que les travaux doivent concerner un bâtiment qui sera utilisé comme logement privé après l'exécution des travaux, les travaux effectués à des bâtiments à usage de bureaux ne pourront pas bénéficier du taux réduit. On pourrait néanmoins rencontrer des travaux qui concernent un immeuble d'habitation affecté tant au logement privé qu'à des fins professionnelles.

Dans ce cas :

- Si l'affectation privée est dominante, et dans la mesure où les travaux immobiliers concernent l'ensemble de l'immeuble, le taux réduit de 6 % peut être uniformément appliqué à la totalité des travaux. Par contre, si les travaux sont exclusivement relatifs aux locaux professionnels (par exemple, des travaux

d'aménagement réservés à ces locaux), la taxe est alors applicable au taux de 21 %.

- Lorsque l'affectation privée est accessoire, les locaux professionnels l'emportant dans l'ensemble de l'immeuble, le taux réduit de 6 % doit être réservé aux travaux se rapportant au logement privé, même si l'entreprise concerne la totalité de l'immeuble.

### Ajout de pièces supplémentaires : rénovation ou construction ?

Il arrive qu'une habitation soit agrandie de pièces supplémentaires. L'agrandissement d'une habitation existante peut seulement être considéré comme une transformation ou une rénovation (et non comme une construction soumise au taux de 21 %) lorsque les deux conditions suivantes sont remplies :

- la superficie de la partie ancienne demeure significative par rapport à la partie nouvelle, c'est-à-dire que la superficie totale de la partie ancienne devra être supérieure à la moitié de la superficie totale de l'habitation ou du complexe d'habitations après la réalisation des travaux;
- et la partie nouvelle ne peut pas fonctionner indépendamment de la partie ancienne; elle doit compléter cette dernière et ainsi former avec elle un ensemble cohérent et complémentaire quant à l'utilisation du bâtiment.

**Tous les travaux de transformation ou de rénovation ne bénéficient pas automatiquement du taux réduit de 6 % de TVA. Il conviendra notamment d'être particulièrement attentif à l'usage du bâtiment après travaux, ainsi qu'à l'ampleur de ceux-ci.**

**François Coutureau**

Conseiller général SPF Finances

(les propos de l'auteur n'engagent pas l'autorité à laquelle il appartient)



# UN ACCIDENT SURVIENT LORS D'UNE VISITE...

Une décision rendue par la Cour de cassation le 17 janvier 2020 rappelle les responsabilités en jeu lorsqu'un accident survient pendant la visite d'un immeuble mis en vente. Que se passe-t-il lorsqu'un acquéreur potentiel se blesse en en visitant la cave?

## Qui sont les acteurs en cause?

Outre la victime, la Cour de cassation mentionne trois acteurs : le propriétaire (vendeur), la personne chargée de la vente (en l'espèce un notaire chargé d'une vente publique) et le préposé envoyé par le deuxième pour s'occuper des visites.

Ces acteurs sont définis comme suit dans l'arrêt :

- le **propriétaire** est celui qui "doit informer [la personne chargée de la vente] des particularités du bien",
- la **personne chargée de la vente** "assure la direction des opérations nécessaires à la vente [...] d'un bien immeuble, y compris les visites dudit bien", mais n'a pas "un devoir positif d'investigation en ce qui concerne les éléments éventuels de dangerosité du bien". Elle n'a pas l'obligation "de se rendre personnellement sur place pour vérifier lesdits éléments de dangerosité [...] et de veiller personnellement à la sécurité des personnes lors des visites du bien",
- le **préposé** chargé des visites est "la personne présente sur place au moment des visites [qui] est la mieux apte à se rendre compte par elle-même de la situation". Dès lors, il lui incombe "un devoir d'information des visiteurs [...] [et] de prendre matériellement connaissance des éléments de dangerosité de l'immeuble".

## Quelles sont leurs responsabilités?

La Cour de cassation n'a pas eu à examiner en l'espèce la responsabilité du propriétaire. Mais celle-ci peut être engagée sur la base de sa négligence à mentionner les éléments de dangerosité (article 1383 du Code civil) ou d'un défaut d'entretien du bâtiment (article 1386).

Le préposé chargé des visites peut voir sa responsabilité engagée sur la base d'une faute (article 1382), car il a l'obligation "de déterminer en bon père de famille les mesures raisonnables pour prévenir tout accident lors des visites". Mais rappelons qu'engagé dans les liens d'un contrat de travail, il ne répond pas de sa faute lorsqu'elle n'est qu'accidentelle (article 18 de la loi relative aux contrats de travail).

La personne chargée de la vente, qui ne doit pas assurer la sécurité des visites, ne peut voir sa responsabilité personnelle être mise en cause. Reste le nœud du problème soumis à la Cour de cassation : en tant que commettant de son préposé, cette personne est responsable des fautes de ce dernier (article 1384 du Code civil). Il suffit qu'il puisse "exercer, pour son propre compte, son autorité et sa surveillance sur les actes d'un tiers".

**En conclusion, lorsqu'est organisée la visite d'un immeuble mis en vente, il convient de prendre toutes les mesures raisonnables pour prévenir un accident pouvant survenir. À défaut, la responsabilité de la personne chargée de la vente pourra être mise en cause, et son assurance professionnelle être engagée.**

Gauthier Mary  
Magistrat

**SUR WWW.FEDERIA.IMMO/FR/DAY-TO-DAY,  
RETROUVEZ L'ENSEMBLE DES DAY-TO-DAY.**