

Table des matières

Remerciements.....	5
Liste des principales abréviations.....	7
Introduction.....	9
PARTIE LIMINAIRE	
LA NATURE JURIDIQUE RÉELLE DES CONTRATS.....	11
TITRE 1	
Différence entre contrat de vente simple et contrat d'entreprise.....	15
TITRE 2	
Différence entre vente simple et vente d'un immeuble à construire	21
TITRE 3	
Différence entre vente d'un immeuble à construire et contrat d'entreprise	25
CHAPITRE I	
Les pouvoirs de maître de l'ouvrage réservés au vendeur-construteur	29
Section I. Conception libre.....	31
Section II. Modifications possibles des prestations après conclusion du contrat.....	32

Section III. Livraison d'une maison clés en main	35
CHAPITRE II	
Immeuble à usage principal d'habitation	37
CHAPITRE III	
Versement ou dépôt avant l'achèvement	39
CHAPITRE IV	
La vente à terme	41
CHAPITRE V	
La vente en l'état futur d'achèvement	43
CHAPITRE VI	
Non-pertinence de la propriété du sol et du degré d'achèvement	47
PARTIE 1	
VENTE D'IMMEUBLES DÉJÀ CONSTRUITS	51
TITRE 1	
Recours à l'agent immobilier	53
CHAPITRE I	
Nature juridique réelle du contrat de l'agent immobilier ...	57
Section I. L'option de vente	59
Section II. Le contrat d'entreprise	60
Section III. Le mandat	62
CHAPITRE II	
Les différents types de missions	63
Section I. La mission simple	64
Section II. La mission exclusive	64
Section III. La clause d'irrévocabilité	65

CHAPITRE III	
La commission de l'agent immobilier	67
CHAPITRE IV	
Les devoirs et obligations de l'agent immobilier	73
CHAPITRE V	
La responsabilité de l'agent immobilier envers le tiers-acheteur	77
TITRE 2	
Compromis de vente	81
CHAPITRE I	
Valeur juridique du compromis de vente	83
CHAPITRE II	
Enregistrement	87
CHAPITRE III	
Clauses suspensives	89
CHAPITRE IV	
La condition potestative	101
CHAPITRE V	
Clauses pénales	103
CHAPITRE VI	
Vente de la chose d'autrui	107
TITRE 3	
Acte notarié de vente	111
CHAPITRE I	
Le transfert de propriété	113

CHAPITRE II

Les obligations et responsabilités du notaire	117
Section I. En qualité d'officier public.....	118
Section II. En qualité de mandataire.....	118
Section III. En qualité de manipulateur de fonds.....	119
Section IV. Obligation de renseignement	119
Section V. Obligation de conseil	120
Section VI. Obligation d'efficacité	123
Section VII. Obligation de notification au syndic	124
Section VIII. Obligation d'inscription et d'enregistrement	125

CHAPITRE III

Le droit de préemption	127
Section I. Les locataires.....	128
Section II. L'État et les communes.....	128
Section III. Le fond du logement.....	131

CHAPITRE IV

Le coût de la vente	133
----------------------------------	------------

CHAPITRE V

Le crédit d'impôt.....	135
-------------------------------	------------

CHAPITRE VI

Le versement du prix de vente et la délivrance de l'immeuble	137
---	------------

TITRE 4

Obligations du vendeur.....	139
------------------------------------	------------

CHAPITRE I

Obligation de délivrance et défaut de conformité.....	143
--	------------

CHAPITRE II

Obligation de garantie	149
-------------------------------------	-----

Section I. Garantie en cas d'éviction	150
--	-----

Section II. Garantie contre les vices cachés	152
---	-----

TITRE 5

Obligations de l'acheteur	157
--	-----

TITRE 6

Nullité de la vente	161
----------------------------------	-----

CHAPITRE I

Les vices de consentement	163
--	-----

Section I. L'erreur	165
----------------------------------	-----

Section II. La violence	167
--------------------------------------	-----

Section III. Le dol	168
----------------------------------	-----

CHAPITRE II

La rescision pour cause de lésion	171
--	-----

PARTIE 2

VENTE D'IMMEUBLES À CONSTRUIRE	175
---	-----

TITRE 1

Promoteur	177
------------------------	-----

TITRE 2

Le contrat de vente d'immeubles à construire	181
---	-----

CHAPITRE I

Contrat de réservation	185
-------------------------------------	-----

CHAPITRE II

Dispositions obligatoires communes	187
---	-----

CHAPITRE III

Vente en l'état futur d'achèvement	191
---	-----

CHAPITRE IV

Vente à terme	195
----------------------------	-----

CHAPITRE V

L'achèvement des travaux	197
Section I. Le constat d'achèvement	198
Section II. Le délai d'achèvement	199
Section III. Causes d'exonération de responsabilité du promoteur en cas de retard	200
Section IV. Mise en demeure	204
Section V. Clause pénale	205
Section VI. La remise des clés	206
Section VII. La réception	207

CHAPITRE VI

Les garanties légales	211
Section I. Distinction entre vices cachés et apparents	214
Section II. Garantie contre les vices apparents	215
Section III. Garantie contre les vices cachés	218
Section IV. Garantie contre les défauts de conformité	218

CHAPITRE VII

La nullité de la vente	221
Section I. Les nullités propres au régime de la vente d'immeubles à construire	222
Section II. Les vices de consentement et rescision	222

CHAPITRE VIII

Les dispositions pénales	223
---------------------------------------	-----

CHAPITRE IX

Trouble de voisinage	225
-----------------------------------	-----

PARTIE 3

CONSTRUCTION D'IMMEUBLES229

CHAPITRE I

Phase conception.....233

Section I. L'architecte..... 234

§ 1 Le contrat d'architecte.....235

I. Louage d'ouvrage236

II. Le mandat236

§ 2 Les missions de l'architecte.....237

§ 3 Les obligations et responsabilités de l'architecte239

I. Conseil et assistance.....239

II. Fixation d'un budget.....240

III. Respect des lois et règlements.....241

IV. Assistance pour l'obtention du permis de construire242

V. Étude du sol243

VI. Assistance à la demande des prix et à l'adjudication.....244

VII. Élaboration du programme245

VIII. Participation à la formation du contrat d'entreprise.....245

IX. Surveillance du chantier245

X. Vérification des factures des entrepreneurs.....248

XI. Assistance lors de la réception de l'ouvrage248

XII. Obligation de concevoir un ouvrage exempt de vices248

XIII. Respect des droits des tiers250

XIV. Présomption de responsabilité de l'architecte251

XV. Obligation d'assurance253

§ 4 Les honoraires de l'architecte253

§ 5 L'immixtion du maître de l'ouvrage.....254

§ 6 L'action récursoire contre les autres constructeurs.....255

§ 7 Les droits d'auteur de l'architecte.....256

Section II. L'ingénieur-conseil	256
§ 1 Les missions	257
§ 2 L'obligation de souscrire une assurance	257
§ 3 Les obligations et responsabilités	258
Section III. Le géomètre	259
Section IV. La commune	260
§ 1 L'autorisation de construire	260
§ 2 L'accord de principe / autorisation préalable	263
§ 3 L'autorisation de construire proprement dite	263
§ 4 La surveillance des travaux par la police des bâtisses	264
§ 5 Plan d'aménagement général (PAG)	265
§ 6 Plan d'aménagement particulier (PAP)	273
§ 7 Chantiers temporaires ou mobiles	276
§ 8 Arrêt du chantier	276
§ 9 Démolition des ouvrages non conformes	277
§ 10 Action récursoire de la commune	277
Section V. Le certificat de performance énergétique (CPE)	279
§ 1 Construction de bâtiments d'habitation	279
§ 2 Construction de bâtiments fonctionnels	280
§ 3 Vente de bâtiments d'habitation/fonctionnels : établissement d'un CPE	282
Section VI. Protection de la nature : Ministère du Développement durable et des Infrastructures	283
Section VII. Autorisation relative à l'eau	287
Section VIII. Autorisation <i>commodo-incommodo</i>	290
Section IX. Ponts et Chaussées : Permissions de voirie	301

CHAPITRE II

Phase réalisation	307
--------------------------	-----

Section I. État des lieux du voisinage avant le commencement des travaux	308
---	-----

Section II. L'entreprise de construction et les différents corps de métiers	309
§ 1 L'autorisation d'établissement	309
§ 2 Le contrat d'entreprise	309
I. Devis	312
II. Marché forfaitaire	313
§ 3 Les obligations et responsabilités de l'entrepreneur	317
I. Obligation de conseil et de renseignement	317
II. Obligation de résister à l'immixtion du maître de l'ouvrage	317
III. Obligation de réaliser un ouvrage exempt de vices	319
IV. Obligation de respecter la réglementation et les règles de l'art ...	322
V. Le délai de construction	322
VI. La clause pénale	323
§ 4 Les sous-traitants	325
Section III. Responsabilité du maître de l'ouvrage sur base du trouble de voisinage	331
Section IV. Bureau de contrôle	337
Section V. Coordinateur de sécurité et de santé sur le chantier ...	340
§ 1 Introduction	340
§ 2 Le recours obligatoire	341
§ 3 L'agrément	341
§ 4 Mission du coordinateur de sécurité et de santé	342
I. Phase conception, d'étude et d'élaboration du projet (cf. art. 7 à 9)	342
II. Phase réalisation	343
Section VI. Inspection du travail et des mines	344
§ 1 Missions	345
§ 2 Objectif des contrôles	346
§ 3 Procédure des plaintes adressées à l'ITM	347
§ 4 Enquêtes sur les accidents	347
§ 5 Pouvoirs des inspecteurs	349

§ 6 L'autorisation <i>commodo-incommodo</i>	350
§ 7 Sécurité sur les chantiers	351
Section VII. Assurance	351

CHAPITRE III

Mise en œuvre de la responsabilité des constructeurs.....353

Section I. Avant réception – responsabilité contractuelle..... 354

Section II. La réception 356

Section III. Après la réception 358

§ 1 Les vices de construction358

I. Le gros ouvrage359

II. Le menu ouvrage362

III. Les dommages intermédiaires362

IV. Les délais d'action.....364

§ 2 Les défauts de conformité et les autres responsabilités contractuelles.....366

Section IV. L'expertise 366

§ 1 Unilatérale ou contradictoire367

§ 2 Judiciaire ou extra-judiciaire367

§ 3 Les règles de l'art et les normes de construction.....369

§ 4 Frais d'expertise373

Section V. Différentes formes de sanction et réparation 374

§ 1 L'exception d'inexécution.....374

§ 2 Exécution en nature.....377

I. Sous astreinte.....377

II. Par remplacement378

§ 3 L'exécution par équivalent.....382

§ 4 La résolution / résiliation du contrat385

§ 5 La nullité du contrat386

§ 6 Obligation de modérer son dommage.....386

§ 7 Responsabilité solidaire.....387

Annexes	391
Tableau synthétique des différents délais d'actions.....	392
Contrat-type d'architecte.....	394
Contrat-type d'ingénieur génie civil.....	399
Contrat-type pour CPE.....	423
Bibliographie	429
Index	431