



L'AJN

Association des Juristes Namurois

[http:// www.ajn.be](http://www.ajn.be)



JEUDI 11 OCTOBRE 2012 de 17h00 à 19h00

5 à 7 SUR LES FORMES JURIDIQUES EN HABITAT GROUPE

Pierre Yves ERNEUX

Notaire

*Membre du Comité d'étude et de législation de la
Fédération royale du notariat belge*

Secrétaire de rédaction de la Revue « Jurimpratique »

Yves BRULARD

Avocat associé DBB

*Professeur invité à la Haute Ecole Spaak Conférencier à
l'UCL Mons (Cefiad)*

Président de la Société Wallonne du Logement

Au-delà de l'effet de mode, l'*habitat* se réaffirme de plus en plus comme un *vecteur d'intégration sociale* et d'épanouissement des hommes et des femmes, en tant qu'être individuel mais aussi collectif.

Dans ce contexte, on voit poindre de nouveaux phénomènes, comme celui de l'*habitat groupé*, qui n'est plus seulement l'apanage de quelques « soixante-huitards reconvertis », loin s'en faut, voire de manière plus innovante encore, des *organisations juridiques de la propriété*, construites sur un démembrement de propriété entre un sol (collectif) et des constructions (individuelles), directement inspirées des *Community Land Trust* (CLT) anglo-saxonnes.

L'intégration de ces modèles en droit belge soulève des questions tous azimuts que l'AJN propose d'examiner avec deux spécialistes, et notamment :

- En **droit des contrats** (comment gérer les entrées et les sorties en cours de processus acquisitifs et ensuite, ultérieurement, à travers ce que l'on peut appeler une nouvelle forme de conditionnalité immobilière ?...);
- En **droit des biens** et en **droit des sociétés et personnes morales** (quelle organisation juridique mettre en place au sein des différents sites : quelle marge de manœuvre offre la loi sur la copropriété ? pour les habitats proches de l'esprit coopératif, la société du même nom offre-t-elle une solution satisfaisante ? les sociétés civiles de droit commun offrent-elles des solutions alternatives ou complémentaires ? comment traduire le modèle des CLT en droit belge ?...);
- En **droit fiscal** (comment éviter une double perception des droits d'enregistrement, en cas d'entrée ou de sortie de nouveaux habitants acquéreurs en cours de processus contractuel ? est-il possible d'éviter l'addition du droit d'acquisition et du droit de partage lorsque l'ensemble immobilier n'est pas divisé ? comment gérer les lots surnuméraires par rapport au nombre d'habitants, pour éviter des implications fiscales fâcheuses pour les acquéreurs ? comment résoudre les multiples questions fiscales suscitées par l'organisation juridique des CLT en droit belge : vente en dessous de la valeur de marché ? retenue sur la plus-value à la sortie ? résiliation anticipée des droits réels démembrés ?...)
- En **droit de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire** (comment gérer les achats d'ensembles immobiliers, bâtis et non bâtis ? Il s'agit d'éviter de diviser sans les autorisations administratives utiles...).

Lieu de la conférence et renseignements : Faculté de droit, Rempart de la Vierge, 5 – 5000 Namur

tél : 081 724793 – fax : 081 725200 - par Internet à l'adresse suivante <http://www.ajn.be>

Formation permanente : 2 points – **Inscription OBLIGATOIRE pour faciliter l'organisation**

Montant de l'inscription : 20 € (15 € pour les avocats stagiaires)

à verser **avant la conférence** au compte 250-0074027-04 des FUNDP, rue de Bruxelles, 61 – 5000 Namur
avec la mention « pour le CPO 9434 –11/10 » ET à accompagner de votre inscription complète