


5.00 crédits

30.0 h

Q2

Enseignants	Durant Isabelle ;Jauniaux Olivier (supplée Durant Isabelle) ;Maquet Jean-Charles (supplée Durant Isabelle) ;
Langue d'enseignement	Français
Lieu du cours	Louvain-la-Neuve
Thèmes abordés	Le cours est divisé en deux parties. Dans une première partie, sont examinés les aspects privés de l'acquisition d'un immeuble bâti, l'acquisition pouvant être le fait d'un mode originel (tel la construction) ou d'un mode dérivé (tel la transmission conventionnelle). La deuxième partie du cours est consacrée aux aspects privés de l'occupation des immeubles bâtis, l'occupation pouvant procéder d'un droit réel ou d'un droit personnel. Pour chacune des deux parties, tantôt des connaissances de base seront approfondies (les contrats de vente et d'entreprise, la responsabilité des intervenants à la construction, etc.), tantôt des législations nouvelles seront étudiées (la loi Breyne, la loi relative aux baux commerciaux, la multipropriété, etc.).
Acquis d'apprentissage	<p><b>A la fin de cette unité d'enseignement, l'étudiant est capable de :</b></p> <p><b>Maîtriser et appliquer</b></p> <p>Maîtriser le contenu des principales règles du droit positif belge dans toutes ses branches, ainsi que celles du droit européen et du droit international, pouvoir en comparer les traits essentiels à quelques systèmes étrangers et être capable de passer de l'abstraction de la règle de droit aux faits, fussent-ils présentés de façon complexe, et inversement.</p> <p>2</p> <p><b>2.6.</b> Etre capable de passer de l'abstraction de la règle de droit aux faits concrets, et inversement.</p> <p><b>Réfléchir et participer</b></p> <p>Actualiser ses connaissances, percevoir les passerelles entre les différentes branches du droit, se forger des opinions personnelles et, le cas échéant, faire fructifier l'ouverture résultant d'un stage ou d'un séjour d'échange.</p> <p>4</p> <p><b>4.2.</b> Apercevoir, mobiliser et exprimer les liens, passerelles et prolongements unissant entre elles les différentes branches du droit afin d'analyser une situation factuelle.</p>
Modes d'évaluation des acquis des étudiants	Examen écrit portant sur les matières enseignées, hors session. En fonction de contraintes exceptionnelles, possibilité de "rapatrier" l'examen en session, voire de remplacer l'écrit par un oral.
Méthodes d'enseignement	Cours magistraux, discussion de modèles d'actes, présence éventuelle d'invités ponctuels sur différentes matières. L'enseignement pourra inclure des méthodes de pédagogie active et/ou une part d'évaluation continue, notamment en fonction des contingences liées à la crise sanitaire.
Contenu	<p>La philosophie du cours est de suivre et de commenter, sous l'angle du droit immobilier, le cheminement d'une personne qui est propriétaire d'un terrain non bâti et qui souhaite, sur ce terrain, établir une construction (maison ou immeuble d'appartements), vendre l'immeuble construit et/ou le mettre en location. Pour chaque thème abordé, tantôt des connaissances de base seront approfondies (les contrats de vente et d'entreprise, la responsabilité des intervenants à la construction, le droit d'emphytéose), tantôt des législations nouvelles seront étudiées (la loi Breyne, des règles particulières relatives à certains types de baux – bail commercial, bail à ferme, ... -, la copropriété, ...).</p> <p>Le cours se divise en 4 parties :</p> <p><u>Une première partie</u> est consacrée à la promotion immobilière (loi Breyne).</p> <p><u>Une deuxième partie</u> est consacrée à la copropriété. Seront notamment examinées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis : la personnalité juridique de l'ACP, les documents la régissant, ses organes, ... ;</li> <li>• La vente d'un lot privatif dans une copropriété.</li> <li>• Une introduction au contentieux de la copropriété.</li> </ul> <p><u>Une troisième partie</u> est consacrée à la vente d'un immeuble. Seront notamment examinés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La mise en vente d'un immeuble et le rôle d'un agent immobilier et du notaire : l'analyse des droits et devoirs respectifs des intervenants au regard des contrats de mise en vente.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La phase notariale de la vente immobilière : recherches administratives effectuées par le notaire, documents à mettre à disposition de l'acheteur, commentaire d'un modèle d'acte de vente, présentation de quelques questions fiscales en lien avec la vente (taxation éventuelle de la plus-value, droits d'enregistrement).</li> <li>• Certaines questions spécifiques en fonction du temps disponible : la vente publique sur internet, l'impact de la période Covid sur le secteur immobilier, la planification patrimoniale à l'occasion d'un achat immobilier.</li> </ul> <p><u>Une quatrième et dernière partie</u> est consacrée à la location d'un immeuble. Pourront notamment être examinées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La vente d'un bien loué et le mécanisme du droit de préemption en matière de bail à ferme.</li> <li>• Une introduction à la législation sur le bail commercial et à ses spécificités.</li> <li>• Les particularités du bail d'habitation dans un contexte de régionalisation (la vente d'un bien loué).</li> </ul> <p>Le cours présuppose une connaissance du droit des obligations, des contrats et des biens (droits réels)</p>
Ressources en ligne	<p>Un plan sera posté au fur et à mesure de l'avancement du cours sur le site Moodle. Il sera le cas échéant complété avec des modèles d'actes et des slides Powerpoint pour certaines matières.</p>
Autres infos	<p>Le cours de droit immobilier vise à compléter la formation de base des étudiants en droit des contrats, des obligations et des biens, au départ des thématiques en rapport avec la construction, l'acquisition et l'occupation d'un immeuble bâti. Au départ d'une approche résolument pratique, il vise à donner aux étudiants un aperçu concret du secteur de l'immobilier tant en ce qui concerne certains de ses acteurs centraux que relativement à des opérations s'y développant. L'objectif est de familiariser les étudiants à ce secteur économique important et de leur donner les outils leur permettant d'appréhender/assimiler/décortiquer certains mécanismes propres à celui-ci. Plus spécifiquement, au terme du cours, les étudiants devront être capables : - d'analyser les dispositions contenues dans les législations étudiées et d'en commenter l'interprétation qui en est généralement faite en doctrine et en jurisprudence, - de faire preuve de connaissances approfondies au sujet des aspects privés des opérations immobilières de construction, d'acquisition et d'occupation, et – d'analyser avec esprit critique et d'expliquer ces mêmes opérations. Ce cours fait partie d'une option cohérente de trois cours. Les titulaires des cours de l'option forment une équipe d'enseignement : ils se concertent sur les contenus et méthodes de chaque cours afin d'en assurer la complémentarité. Le cours s'appuie sur des méthodes pédagogiques encourageant la participation des étudiants et tendant à une concrétisation optimale de l'enseignement (exposé au départ de cas pratiques issus de la réalité ; examen de conventions/actes en rapport avec des opérations immobilières ; éventuellement débat avec des invités praticiens ; ...) permettant à l'étudiant de développer en toute autonomie un regard critique, prospectif et inventif. Dans cette perspective, les enseignants des différentes options se concertent au sein de la Faculté au sujet des dispositifs pédagogiques mis en oeuvre.</p> <p>La contribution de cette UE au développement et à la maîtrise des compétences et acquis du (des) programme(s) est accessible à la fin de cette fiche, dans la partie « <a href="#">Programmes/formations proposant cette unité d'enseignement (UE)</a> »</p>
Faculté ou entité en charge:	<p>BUDR</p>

<b>Programmes / formations proposant cette unité d'enseignement (UE)</b>				
Intitulé du programme	Sigle	Crédits	Prérequis	Acquis d'apprentissage
Master [120] en droit	DROI2M	5		
Master [120] en droit (horaire décalé)	DRHD2M	5		