

## Infos juridiques

Référence: 14616, 03/01/2019

Centre de consultation : question de la semaine 1 (01/2019)

### **Copropriété forcée – Champ d'application de la possibilité de créer des associations partielles**

#### **QUESTION**

Depuis l'introduction de la possibilité de créer des associations partielles pourvues de la personnalité juridique, il existait un manque de clarté quant à la réponse à la question de savoir si, en cas de création d'associations partielles, il devait y avoir autant d'associations partielles qu'il y avait d'immeubles dans un groupe d'immeubles ou d'éléments clairement distincts dans un immeuble. En outre, la question se posait de savoir s'il était possible de créer des sous-associations partielles.

La loi du 18 juin 2018 clarifie-t-elle le champ d'application de la possibilité de créer des associations partielles pourvues de la personnalité juridique ?

#### **REPONSE**

La loi du 18 juin 2018 portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges (*MB* du 2 juillet 2018) a apporté plusieurs clarifications au champ d'application des possibilités de création d'associations partielles pourvues de la personnalité juridique.

L'article 577-3, quatrième alinéa, première phrase du Code Civil (tel que modifié par l'article 163, 4° de la loi du 18 juin 2018) dispose, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019:

*« Si l'immeuble ou le groupe d'immeubles comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'une ou plusieurs associations partielles pour les lots d'un ou plusieurs immeubles du groupe d'immeubles et, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, pour les lots d'un ou plusieurs de ces éléments. »*

Dorénavant, il est donc clair qu'en cas de création d'associations partielles, il ne doit pas nécessairement y avoir autant d'associations partielles que d'immeubles dans un groupe d'immeubles ou que d'éléments clairement distincts dans un immeuble. De plus, on a prévu la possibilité de créer des sous-associations partielles.

L'exposé des motifs incite en revanche à la prudence : *« En pratique, il conviendra d'en vérifier l'opportunité au risque, à défaut, d'aboutir à la création d'une pyramide de pouvoir relativement peu cohérente, voire déséquilibrée, difficile à manœuvrer et surtout extrêmement coûteuse pour les copropriétaires. »* (Projet de loi portant dispositions diverses en matière de droit civil et modifiant le Code judiciaire en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges, *Doc. parl.* Chambre, 2017-2018, n° 2919/001, 202.).

Afin d'être complet, soulignons encore que la possibilité de créer des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique est supprimée (art. 167, 6° de la loi du 18 juin 2018 qui remplace l'article 577-7, §1, 2°, g) du Code Civil par une autre disposition).

**Iris GERLO, Conseiller juridique FEDNOT**

## Infos juridiques

Référence: 14621, 10/01/2019

Centre de consultation : question de la semaine 2 (01/2019)

### Liquidation-partage judiciaire – Avance sur l'état liquidatif

#### QUESTION

Je suis chargé de la liquidation-partage judiciaire d'une succession. Un des héritiers me requiert de verser une avance sur l'état liquidatif. Puis-je y procéder ?

#### RÉPONSE

Concernant le paiement des avances dans le cadre de la liquidation-partage, il n'existe pas de cadre légal. Il est admis que cela est possible à certaines conditions (1). Une telle demande ne peut en général être rencontrée que pour autant que deux conditions soient remplies: d'une part, il doit exister des raisons légitimes (p.e. besoin financier), d'autre part, l'indivisaire concerné doit démontrer l'étendue de ses droits dans la liquidation-partage (2).

Même si ce n'est en principe pas interdit, le paiement d'une avance doit être effectué avec grande circonspection, pas seulement dans la mesure où il anticipe sur la détermination des droits des parties dans la liquidation-partage, mais surtout vu le traitement inégal des indivisaires. Le paiement d'une avance peut être fondé pour des raisons équitables et urgentes. Cette évaluation des intérêts n'appartient pas à la compétence du notaire, qui ne peut dès lors pas décider d'autorité d'accorder des avances à l'indivisaire, sans l'accord des autres indivisaires (3).

L'indivisaire qui estime qu'il a des raisons sérieuses pour recevoir une avance, doit se tourner vers le juge. Ce dernier peut statuer, soit dans le cadre de la liquidation-partage comme mesure provisoire sur base de l'article 19, alinéa 2 C. jud., soit, pour autant que le tribunal de famille accepte l'urgence, dans le cadre d'une procédure de référé conformément à l'article 584 C. jud. (4).

Dès lors, le paiement d'une avance ne peut avoir lieu que de l'accord des parties ou si le tribunal a statué en ce sens. Vous ne pouvez en conséquence pas attribuer d'avance d'autorité.

1. Th. VAN SINAY, "Nogmaals over voorschotten in een procedure van vereffening-verdeling", *T.Fam.* 2016/2, p. 46 et A. VANTHIENEN et L. VOET, "De vereffening en verdeling van de huwgemeenschap en de nalatenschap: recente rechtspraak (2009-2013)" dans G.VERSCHELDEN et E. ALOFS (éds.), *Rechtskroniek voor het Notariaat*, tome 24, Bruges, die Keure, 2014, p. 184.
2. A. VANTHIENEN et L. VOET, *op.cit.*, p. 190 et C. DECLERCK, "Omtrent voorschotten op het aandeel in de vereffening-verdeling", dans *Patrimonium 2010*, Anvers, Intersentia, 2010, p. 208.
3. Th. VAN SINAY, *op.cit.*, p. 47.
4. Th. VAN SINAY, *op.cit.*, p. 48 et A. VANTHIENEN et L. VOET, *op.cit.*, p. 185-186. Selon ce dernier il serait également possible de faire usage d'un procès-verbal intermédiaire, ce qui est remis en question par Th. VAN SINAY.

**Laura SPELTINCX, Conseiller juridique FEDNOT**

## Infos juridiques

Référence: 14624, 17/01/2019

Centre de consultation : question de la semaine 3 (01/2019)

### **Régime matrimonial – Publicité clause Valkeniers – Pactes successoraux – Nouvelle application**

#### **QUESTION**

Dans un contrat de mariage, établi après le 1<sup>er</sup> septembre 2018, une clause 'Valkeniers' a été reprise, après avoir suivi le formalisme conformément à l'article 1100/5 C.civ. Comment y donner la publicité adéquate ?

#### **REPONSE**

Cette forme de pacte successoral autorisé était déjà acceptée depuis la loi du 22 avril 2003, conformément à l'article 1388, §2 C.civ. A cet égard, une publicité était prévue par l'inscription des données dans le registre central des testaments (CRT).

Etant donné qu'une telle clause est reprise dans un contrat de mariage, qui exige à son tour une inscription dans le registre central des contrats de mariage, cette inscription d'une clause Valkeniers était, jusqu'au 31 août 2018, possible via l'application CRH. Ainsi, il était possible de cocher la rubrique « Impact CRT », avec indication du type d'acte « code 50 – Contrat de mariage article 1388, deuxième alinéa C.civ. ».

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2018, le législateur prévoit maintenant dans le CRT, une publicité pour tous les pactes successoraux admis, comme entre autres les clauses Valkeniers - voir message e-Notariat n° 14360.

Pour l'inscription des pactes successoraux, une application séparée a été construite, « CRT – pactes successoraux » (CRT+).

L'inscription des données de la clause 'Valkeniers' est également effectuée via l'application CRT – pactes successoraux (CRT+).

Si la clause a été établie en faveur de chacun des époux, cela implique deux actes juridiques séparés qui, à leur tour, exigent deux inscriptions séparées dans le CRT (via CRT+) – voir message e-Notariat n° 14389.

Pour l'indication des parties pour ces deux actes juridiques dans l'application CRT+, vous devrez indiquer comme qualité pour l'un des partenaires « futur défunt » et pour l'autre partenaire « partie à l'acte ».

Lors de la première inscription, vous indiquez l'un des partenaires comme « futur défunt » et l'autre comme « partie à l'acte ».

L'application prévoit la possibilité d'ajouter un acte juridique pour le même acte authentique. Après avoir coché cette option, vous pouvez introduire la seconde inscription dans laquelle les qualités seront inversées. Le deuxième partenaire devient alors le « futur défunt » et le premier partenaire « partie à l'acte ».

**Véronique DE BACKER, Conseiller juridique FEDNOT**

## Infos juridiques

Référence: 14629, 24/01/2019

Centre de consultation : question de la semaine 4 (01/2019)

### Scission partielle - Attribution asymétrique d'actions

#### QUESTION

Deux actionnaires d'une société souhaitent procéder à une scission partielle en créant une nouvelle société dans laquelle un actionnaire conserverait 100% des actions de la société scindée partiellement, tandis que l'autre recevrait toutes les actions de la nouvelle société.

Je me demande si une telle opération est possible sur le plan du droit des sociétés.

#### RÉPONSE

L'opération proposée consiste en une scission partielle par laquelle les actions de la société absorbante à constituer seront attribuées à l'un des deux actionnaires de la société scindée partiellement à l'exclusion de l'autre. Une attribution directement asymétrique des actions (à l'un des actionnaires à l'exclusion de l'autre ou des autres actionnaires de la société partiellement scindée) est contraire à la définition de la scission partielle, mais les parties pourraient obtenir le même résultat final avec un échange d'actions ultérieur.

1. L'article 677 C. soc. dispose que : « Sont assimilées à la fusion ou à la scission, les opérations définies aux articles 671 à 675, sans que toutes les sociétés transférantes cessent d'exister».

Le législateur n'a pas donné de définition juridique de la scission partielle. La doctrine se réfère aux conditions de la scission et de la fusion :

- Dissolution sans liquidation ;
- Transfert de l'ensemble du patrimoine (non applicable à la scission partielle) ;
- A une ou plusieurs société(s) ;
- Contre l'attribution aux associés de la société scindée d'actions de la ou des sociétés absorbantes.

L'attribution d'actions de la société absorbante à l'un des actionnaires de la société partiellement scindée à l'exclusion de l'autre est contraire à la définition de scission partielle. La doctrine semble estimer que l'attribution des actions devrait être faite en faveur de tous les actionnaires de la société scindée (K. Byttebier et J. Verstraelen, « De partiële splitsing », *NFM* 2006, 78, n° 3). Le projet de scission peut déterminer une attribution asymétrique, mais tous les actionnaires de la société scindée doivent recevoir des actions de la société bénéficiaire.

2. Après l'attribution des actions, les actionnaires de la société scindée peuvent conclure une convention de cession d'actions afin qu'un actionnaire reçoive toutes les actions de la société absorbante et l'autre actionnaire toutes les actions de la société partiellement scindée.

L'émission d'actions en indivision serait une solution pragmatique, bien que nous n'ayons trouvé aucune confirmation explicite dans la jurisprudence ou la doctrine. L'indivision de titres n'est pas réglementée dans le Code des sociétés (B. Van Bruystegem, « Commentaar bij art. 461 W. Venn. (oude art. 43 laatste lid Venn. W. en 89 laatste lid Venn. W.) », *Vennootschappen en verenigingen – Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, afl. 14, Kluwer, 2003, p. 2). Une solution consiste à émettre des actions de la société absorbante

par laquelle une ou plusieurs actions sont attribuées en indivision aux actionnaires de la société scindée. Après l'attribution, ces actionnaires sortiraient d'indivision conformément à leur convention.

## **Conclusion**

L'opération décrite est une scission partielle par laquelle tous les actionnaires de la société partiellement scindée doivent acquérir des actions de la société absorbante.

Les actions peuvent être attribuées de différentes manières :

- (a) Répartition au prorata des actions de la société absorbante en cours de scission. La scission peut toutefois être immédiatement suivie d'un transfert d'actions.
- b) L'attribution d'actions en indivision. Les actionnaires peuvent alors sortir d'indivision afin que l'un des actionnaires demeure l'actionnaire unique de la société absorbante.

**Tristan HAUWAERT, conseiller juridique FEDNOT**

## Infos juridiques

Référence: 14642, 31/01/2019

Centre de consultation : question de la semaine 5 (01/2019)

### Offre sous condition et formation du contrat de vente

#### QUESTION

Je suis confronté à la situation suivante.

Le 7 septembre 2018, Monsieur A. fait offre d'acheter un bien immobilier. L'acte juridique stipule notamment ce qui suit : « *la présente offre est faite sous la condition suspensive que les droits d'enregistrement soient effectivement revus à 6 % [...] Si les droits d'enregistrements ne sont pas revus à minimum 6%, l'offrant se réserve le droit de révoquer la présente offre* ». Le 9 septembre 2018, le vendeur accepte cette offre. Il apparaît qu'à cette date la condition suspensive stipulée n'était pas encore réalisée.

Cependant, quelques jours plus tard, le vendeur signe le compromis de vente avec un autre acquéreur (que Monsieur A), et ce pour un montant supérieur à celui proposé par l'offrant.

Vous nous demandez si un contrat de vente est formé par l'acceptation – de la part du vendeur – de l'offre de Monsieur A.

#### RÉPONSE

Dans un arrêt du 18 mai 2012, la Cour de cassation a décidé que « *l'offre définitive, dont l'acceptation entraîne la formation du contrat, est celle qui n'est pas assortie d'une condition suspensive ou qui le devient à la suite de la réalisation de la condition* » (Cass. (1<sup>re</sup> ch.), 18 mai 2012, n° C.11.0407.F, *Pas.*, 2012, p. 1118). Partant, une acceptation de l'offre conditionnelle qui interviendrait *pendente conditione* sera considérée comme prématurée et devra être réitérée lors de la réalisation de la condition. La Cour censure ainsi les juges du fond qui ont considéré que l'offre d'achat, émise sous la condition d'obtention d'un financement, pouvait être acceptée par le vendeur avant la réalisation de la condition, et entraîner la formation du contrat de vente.

Il découle de cet arrêt que *l'offre sous condition suspensive* n'est pas susceptible d'acceptation et ne peut donner lieu à la formation du contrat projeté aussi longtemps que la condition suspensive n'est pas réalisée. En effet, une offre conditionnelle n'est pas suffisamment ferme et son acceptation est impropre à former le contrat. En revanche, si la condition suspensive *affecte la convention projetée* et non l'offre elle-même, cette dernière est ferme et définitive et peut, dès lors, en cas d'acceptation, donner naissance à un contrat de vente (sous condition suspensive).

La distinction entre, d'une part, une offre conditionnelle de conclure un contrat définitif et, d'autre part, une offre définitive de conclure un contrat sous condition suspensive, peut sembler un peu artificielle mais elle est bien établie en doctrine et jurisprudence.

Voy. ég. Cass., 16 mars 1989, *Pas.*, 1989, I, p. 737 ; C. Biquet-Mathieu (coord.), « Le droit des obligations et du crédit », *Chroniques notariales*, vol. 59, Bruxelles, Larcier, 2014, pp. 30 à 32 ; M. Berlingin, « La formation dynamique du contrat de vente », *Manuel de la vente*, Waterloo, Kluwer, 2010, p. 79, n° 136 ; J.-F. Germain, « L'acte unilatéral et l'engagement par volonté unilatérale », *Obligations. Traité théorique et pratique*, Bruxelles, Kluwer, 2004, p. 50, II.1.4., n° 2.13 ; R. Kruithof ; H Bocken, F. De Ly et B. de Temmerman, « Overzicht van rechtspraak

(1981-1992) – Verbintenissenrecht, *T.P.R.*, 1994, p. 305, n° 93. Voy. ég. J. Callebaut, « Aandachtspunten bij de opmaak van een aanbod », *Koop-verkoop, tips & tricks. VLN-congres 10 december 2016*, Mechelen, Kluwer, 2017, p. 49.

Il nous semble que, en l'espèce, vous êtes confronté à une situation où l'offre des candidats-acquéreurs était soumise à condition suspensive. L'on peut épingler dans l'offre d'achat deux indices en ce sens.

Tout d'abord, il est stipulé, de manière explicite, que : « la présente offre est faite sous la condition suspensive que les droits d'enregistrement soient effectivement revus à 6 % [...] » (nous soulignons).

Ensuite, il est mentionné que « Si les droits d'enregistrements ne sont pas revus à minimum 6%, l'offrant se réserve le droit de révoquer la présente offre » (nous soulignons). Or, la présence de réserves peut être révélatrice du manque de fermeté de l'offre, en particulier lorsque l'offrant se réserve le droit de ne pas conclure le contrat (comme c'est le cas en l'espèce).

Voy. not. P. Wéry, *Droit des obligations*, 1, *Théorie générale du contrat*, 2<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Larcier, 2011, p. 155, n° 129 ; B. Tilleman, *Totstandkoming en kwalificatie van de koop*, in *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, X, *Overeenkomsten*, Deel 2, *Bijzondere overeenkomsten*, A, *Verkoop*, Deel 1, Antwerpen, Kluwer, 2001, pp. 36 et s.; M. Berlingin, « La formation dynamique du contrat de vente », *Manuel de la vente*, Malines, Kluwer, 2010, p. 78, n° 135.

De manière générale (c'est-à-dire indépendamment de la « réserve » formulée par l'offrant dans le cas d'espèce), il semble, vu la formulation de l'arrêt précité de la Cour de cassation, qu'une offre émise sous condition ne présente pas un caractère suffisamment ferme tant que la condition n'est pas réalisée.

Pour en revenir au cas auquel vous êtes confronté, il apparaît que l'offre a été acceptée alors que la condition suspensive n'était pas remplie. Il nous semble dès lors qu'il s'agit d'une acceptation prématurée qui, à suivre la jurisprudence précitée de la Cour de cassation, n'a pas pu former le contrat de vente projeté.

Il appartient au notaire d'informer l'offrant du manque de fermeté de son offre et des conséquences qui en résultent.

**Jean van ZUYLEN, Conseiller juridique, FEDNOT**

## Infos juridiques

Référence: 14654, 07/02/2019

Centre de consultation : question de la semaine 6 (2/2019)

### **Droit notarial – Dépôt de testament olographe – Identification partie – Inscription dans le registre bis**

#### **QUESTION**

En tant que dépositaire d'un testament olographe, je suis requis, conformément à l'article 976 C.civ., de procéder au dépôt au rang de mes minutes dudit testament. Les légataires et héritiers ne sont pas inscrits dans le registre national. Est-ce qu'il faut les considérer comme des parties à cet acte et est-ce que je dois procéder à leur inscription dans ce registre bis ?

#### **REPONSE**

Le notaire ne peut procéder d'office au procès-verbal d'ouverture et état et au classement du testament au rang de ses minutes. Il doit être requis à cette fin par un tiers (héritier, légataire ou autre), sauf situation exceptionnelle (par exemple un testament qui serait découvert au cours d'un inventaire). Ce n'est que dans des cas exceptionnels qu'il peut signer l'acte seul, lorsqu'il ne lui est pas possible d'agir autrement, par exemple parce que l'acte ne peut être reçu immédiatement à la présentation. Dans ce cas il indique dans l'acte à la requête de qui il agit. (Voy.: E. de WILDE d'ESTMAEL, C. THOMASSET et A.-C. VAN GYSEL, "Les testaments", in *Rép. Not.*, Tome III, Livre VIII, Bruxelles, Larcier, 2006, n° 100, p. 110).

Dans tous les cas il faudra toujours mentionner le numéro national ou le numéro du registre bis du défunt, en vertu de l'annexe à l'arrêté royal du 14 mars 2014 portant réglementation de la présentation à la formalité de l'enregistrement et à la publicité hypothécaire d'actes de certains fonctionnaires instrumentants.

En ce qui concerne les héritiers ou autres personnes qui présentent le testament conformément à l'article 976 C.civ., il nous semble qu'il faut agir comme pour toute autre présentation de documents pour dépôt au rang des minutes. Lors du dépôt au rang des minutes, le requérant est identifié dans l'acte comme tout autre partie comparante (voy. J. DEMBLON, "L'acte notarié", in *Rép. Not.*, Tome XI, Livre VII, Bruxelles, Larcier, 2002, n° 454, p. 292).

#### **Conclusion**

Lors du dépôt d'un testament olographe, tant le défunt que le(s) requérant(s) devront être identifié dans l'acte avec leur numéro d'identification du registre national ou du registre bis. Le cas échéant, ce numéro devra être attribué.

En soi, il n'est pas requis que tous les héritiers présentent le testament et comparaissent à l'acte. Il suffit que l'un d'eux le fasse, et soit mentionné dans l'acte avec son numéro d'identification.

**Sebastian ROELAND, Conseiller juridique, FEDNOT**

## Infos juridiques

Référence: 14660, 14/02/2019

Centre de Consultation - Question de la semaine 7 (02/2019)

### **Région wallonne – Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et l'assainissement des sols - Extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols (B.D.E.S.) – Compromis de vente signé en 2018 – Condition suspensive réalisée en 2019**

#### **QUESTION**

Je suis actuellement consulté dans le cadre de la vente d'un bien immeuble sis en Région wallonne. Pour cette vente, un compromis de vente, sous condition suspensive d'obtention d'un crédit hypothécaire, a été signé en décembre 2018. Cette condition suspensive a été réalisée en janvier 2019, soit après l'entrée en vigueur du décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et l'assainissement des sols entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019. Les parties n'ont pas renoncé à l'effet rétroactif de la condition suspensive.

Dans ce contexte, le décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 impose-t-il de lever l'extrait conforme de la Banque de données de l'état des sols (ci-après B.D.E.S.) préalablement à la signature de l'acte authentique qui aura lieu en mars 2019 ?

#### **REPONSE (1)**

Aux termes de l'article 31, §1<sup>er</sup>, du décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 (2), un extrait conforme de la B.D.E.S. doit être sollicité par le cédant lors de la cession de tout terrain (ou de tout permis d'environnement).

A l'instar de l'essentiel du décret du 1<sup>er</sup> mars 2018, l'article 31 est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019 (article 127 du décret).

Le décret prévoit toutefois une disposition transitoire relative aux obligations visées par l'article 31, suivant laquelle « *les obligations visées à l'article 31 du présent décret s'appliquent aux conventions conclues après l'entrée en vigueur du présent décret* » (article 130 du décret) (c'est nous qui soulignons).

Les travaux préparatoires du décret précisent à cet égard que « *les obligations relatives aux cessions telles que visées à l'article 31, ne s'appliquent qu'aux seules conventions formées après l'entrée en vigueur du présent décret* » (c'est nous qui soulignons).

Il convient donc, semble-t-il, de retenir la date de *formation* de la convention afin de déterminer si les obligations visées à l'article 31 (dont celle de lever un extrait conforme de la B.D.E.S.) sont applicables à la cession à intervenir (3).

Il résulte de ce qui précède que les conventions *formées* avant le 1<sup>er</sup> janvier 2019 ne sont, en principe, pas soumises aux obligations de l'article 31.

Dès lors, lorsqu'un compromis de vente est signé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2019, la convention est formée avant l'entrée en vigueur de l'article 31 du décret, de sorte l'extrait conforme de la B.D.E.S. ne doit, en principe, pas être sollicité préalablement à la signature de l'acte authentique de vente qui a lieu à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Toutefois, en particulier dans l'hypothèse où le bien serait repris dans la B.D.E.S. comme étant pollué ou potentiellement pollué, vous pourriez *utilement* conseiller aux parties d'insérer dans l'acte authentique les mentions et déclarations visées à l'article 31, non pas en vertu d'une

obligation légale, mais en vertu du *devoir de conseil* du notaire, et afin de traiter adéquatement, aux termes de l'acte authentique, la situation du bien faisant l'objet de la vente (4).

La circonstance que la condition suspensive de votre dossier soit, en l'espèce, réalisée en janvier 2019 (soit après l'entrée en vigueur du décret du 1<sup>er</sup> mars 2018) n'est, en principe, pas de nature à modifier notre analyse. En effet, la condition suspensive affecte, en principe, l'*exécution* de la convention mais elle n'entrave pas sa *formation* (5).

(1) La présente réponse est, pour l'essentiel, basée sur le commentaire de Ch. Aughuet, publié sur l'eNotariat : Ch. AUGHUET, « Le décret wallon du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols », eNotariat, commentaire sous message n° 14562, 18 décembre 2018, p. 45, n° 57 et pp. 96-97, n° 139.

(2) Voy. pour un commentaire du décret : Ch. AUGHUET, « Le décret wallon du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols », eNotariat, commentaire sous message n° 14562, 18 décembre 2018, en particulier ici p. 45, n° 57 et pp. 96-97, n° 139.

(3) Voy. en ce sens : S. LEPRINCE et P.-Y. ERNEUX, « Le nouveau décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols et la cession de terrain : approche comparative », in *Le nouveau décret « sols » en Wallonie : tous les changements pour le notariat*, Colloque organisé par le Conseil francophone du Notariat belge le 20 novembre 2018, syllabus, p. 34, n° 26.

(4) Ch. AUGHUET, « Le décret wallon du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols », eNotariat, commentaire sous message n° 14562, 18 décembre 2018, p. 45, n° 57, *in fine*.

(5) F. Onclin, J. Ligot et C. Standaert, « Le régime d'information dans le cadre du décret du 1<sup>er</sup> mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols » in *Le décret de gestion et d'assainissement des sols du 1<sup>er</sup> mars 2018 (D.G.A.S.)*, Bruxelles, Larcier, 2019, p. 126 ; P.-Y. ERNEUX, « La vente – Généralités », in *Guide Droit immobilier*, ouvrage sur feuillets mobiles, éd. Story Scientia, Tome II, Section 5 « Aspects pratiques », n° II. 1.5.-1 et II, 1.5.-2, p. 159 et 160, citant : Cass., 5 juin 1981, *Pas.*, 1981, I, p. 1149 ; *R.C.J.B.*, 1983, p. 199 et note de J. HERBOTS, « Contrat sous condition suspensive : conséquence de la faute commise par une partie 'pendente conditione' ; *Admin. Publ.*, 1984, 145 et note de Xavier DIEUX ; Cass., 15 mai 1986, *J.T.*, 1987, p. 4 ; *Rec. gén. enr. not.*, 1992, n° 24.089, obs.

**Cécile DELFOSSE, Conseiller juridique Fednot**

## Infos juridiques

Référence: 14667, 21/02/2019

Centre de consultation : question de la semaine 8 (2/2019)

### **Incapacité – Loi du 17 mars 2013 – Art. 908 C. civ. – Legs – Champ d'application *ratione personae* – Mandataire extrajudiciaire ?**

#### **Question**

Vous êtes chargé de la rédaction d'un mandat de protection extrajudiciaire. Le mandant vous informe que son mandataire, soit son meilleur ami, est également désigné dans son testament authentique comme légataire universel.

Vous nous posez la question de savoir si l'article 908 C. civ., concernant l'incapacité de recevoir, sera applicable dans votre dossier

#### **Réponse**

La loi du 17 mars 2013 réformant les régimes d'incapacité et instaurant un nouveau statut de protection conforme à la dignité humaine (*MB* 14 juin 2013) introduit dans l'article 908 C. civ. une incapacité, dans le chef de l'administrateur et quiconque exerce un mandat judiciaire, de recevoir un don (donations et legs) de la personne protégée ou de la personne à l'égard de laquelle il exerce ce mandat.

Des exceptions à l'incapacité de recevoir sont prévues pour les dispositions (universelles), dans le cas de parenté jusqu'au quatrième degré inclusivement, pourvu toutefois que le décédé n'ait pas d'héritiers en ligne directe (à moins que celui au profit duquel la disposition a été faite ne soit lui-même du nombre de ces héritiers) et les dispositions en faveur du conjoint, du cohabitant légal ou de la personne vivant maritalement avec le disposant (cf. article 909, alinéa 3, 2° et 3°, C. civ.). Ces exceptions ne s'appliquent pas en l'occurrence.

La question se pose si un mandataire, désigné par un mandat de protection extrajudiciaire, est inclus dans le champ d'application *ratione personae* de l'article 908 C. civ.

La doctrine n'est pas unanime. En effet, certains auteurs défendent que l'article 908 C. civ. est applicable au mandataire extrajudiciaire (1), et autres auteurs sont d'opinion que l'article 908 C. civ. n'est pas d'application à l'égard des mandataires extrajudiciaires (2). Pour la discussion doctrinale approfondie, nous vous renvoyons à la contribution de K. BOONE, « Onbekwamen – Wet 17 maart 2013 – Art. 908 BW – Legaat – Toepassingsgebied – Buitengerechtelijke bescherming », *Notamus* 2017/2, 11-13.

L'article 902 C. civ. contient le principe général selon lequel toutes personnes peuvent disposer et recevoir, soit par donation entre-vifs, soit par testament, excepté celles que la loi en déclare incapables. Les exceptions légales à cette règle doivent être appliquées de manière restrictive. (3.)

Nous sommes également d'opinion que l'article 908 C. civ. n'est pas d'application aux libéralités faites au mandataire extrajudiciaire. Les incapacités spécifiques pour recevoir des libéralités doivent être interprétées de manière stricte.

Cette interprétation a été récemment confirmée par le Ministre de la Justice Koen Geens, lors des travaux parlementaires de la Loi du 21 décembre 2018 portant des dispositions diverses en matière justice (voyez messages e-notariat n° 14609 en 14610), où la question lui a été posée quant à l'application de l'incapacité de recevoir de l'article 908 C. civ., au mandataire

extrajudiciaire et à la personne de confiance. Le Ministre a donné une réponse claire (et négative) à cette question : « (...) *l'incapacité de recevoir des libéralités doit faire l'objet d'une interprétation restrictive. La personne de confiance et le mandataire ne sont pas cités explicitement dans la disposition proposée. Ils n'ont du reste pas la qualité de mandataires judiciaires. Le fait que l'administrateur soit mentionné expressément dans l'article confirme encore cette analyse. Rien dans les travaux préparatoires ne vient par ailleurs conforter l'interprétation plus large évoquée ci-dessus. (...) il n'y a dès lors pas lieu d'étendre l'incapacité de recevoir des legs à la personne de confiance et au mandataire.* » (4)

Par conséquent, nous concluons que l'article 908 C. civ. n'est pas d'application aux libéralités faites au mandataire extrajudiciaire.

(1) M. Van Molle, « Le mandat extrajudiciaire: une institution au service des personnes vulnérables » in *La protection des personnes vulnérables à la lumière de la loi du 17 mars 2013*, Actes de la journée d'études organisée le 12 mai 2014 par le Conseil francophone de la FRNB, Bruxelles, Bruylant, 2014, 54; T. Van Halteren, « Les incapacités de recevoir une libéralité: généralités, actualités législatives et questions pratiques » in F. Lalière (ed.), *Contentieux successoral. Les écueils juridiques du conflit successoral*, Bruxelles, Larcier, 2014, 204-205.

(2) J. Bael, « De buitengerechtelijke bescherming: een overzicht met aandacht voor een aantal discussiepunten in de rechtsleer en met een voorstel van een aantal clausules » in J. Bael (ed.), *Rechtskroniek voor het Notariaat*, 28, Bruges, die Keure, 2015, 247; E. BEGUIN et J. FONTEYN, « Le mandat de protection extrajudiciaire », *Rev.not.b.* 2014, 483.

(3) En ce qui concerne l'interprétation stricte des incapacités de recevoir, voyez e.a. : E. De Wilde D'estmael, « Les donations », *Rép. Not.*, Tome III, *Successions, donations et testaments*, Livre VII, Bruxelles, Larcier, 2009, 98 ; R. Barbaix, « Art. 902 BW » in J. Bael, M. Coene, W. Pintens et A. Vastersavendts (red.), *Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer, Erfenissen, schenkingen en testamenten*, Malines, Kluwer, f. mob., 6-7.

(4) Rapport de la deuxième lecture fait au nom de la Commission de la Justice par Mmes Sonja Becq et Goedele Uyttersprot du Projet de loi portant dispositions diverses en matière de droit civil et portant simplification des dispositions du Code civil et du Code judiciaire en matière d'incapacité, et de la loi du 17 mars 2013 réformant les régimes d'incapacité et instaurant un nouveau statut de protection conforme à la dignité humaine, *Doc. parl.* Chambre 2018-2019, n° 54 -3303/11, pp. 9-10.

**Sara BERTE, Conseiller juridique FEDNOT**

## Infos juridiques

Référence: 14681, 28/02/2019

Centre de Consultation: question de la semaine 9 (02/2019)

### **Copropriété forcée – scission d'un lot privatif – décision de l'assemblée générale des copropriétaires**

#### **QUESTION**

Mon client, copropriétaire dans un immeuble d'appartements, me demande s'il peut unilatéralement, sans décision de l'assemblée générale des copropriétaires, scinder son appartement en deux appartements. Sur le plan urbanistique les autorisations nécessaires auraient été obtenues.

#### **REPONSE**

En vertu des articles 577-3 e.s. du Code civil, la scission d'un lot privatif n'est pas interdite à condition que les statuts n'interdisent pas une telle scission. La scission d'un lot privatif dans une copropriété afin d'y créer plusieurs lots privatifs implique une modification des statuts de copropriété. En effet, la scission d'un lot privatif faisant partie d'une situation de copropriété forcée en plusieurs lots a pour conséquence que les lots privatifs en question ne répondront plus à ce qui est prévu dans l'acte de base. Par conséquent, une modification de l'acte de base (et, le cas échéant, du règlement de copropriété) s'impose. En outre, elle doit faire l'objet d'un acte authentique (article 577-4, §1, 1<sup>er</sup> alinéa du C.civ.) qui doit être transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (article 1 L.Hyp.).

Dès lors que l'association des copropriétaires a obtenu la personnalité juridique, la modification des statuts relève de la seule compétence de l'assemblée générale (article 577-7 du C.civ.). Depuis la loi du 18 juin 2018 portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges (*MB* 2 juillet 2018), il est expressément prévu dans l'article 577-7, §1, 2<sup>o</sup>, g) du Code civil que la division d'un lot privatif doit être approuvée par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des 4/5ièmes des voix. Il nous semble cependant que la division d'un lot privatif nécessitait également une décision de l'assemblée générale à la majorité des 4/5ièmes des voix avant l'entrée en vigueur de la loi susmentionnée et ce sur base de (l'ancien) article 577-7, §1, 2<sup>o</sup>, a)/b) du Code civil, introduit par la loi du 30 juin 1994 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété.

Afin d'être complet, nous remarquons que la scission d'un lot privatif implique une répartition des quotités dans les parties communes (art. 577-7, §3 du C.civ.) ainsi que d'éventuels travaux aux parties communes (article 577-7, §1, 1<sup>o</sup>, b) du C.civ.). Ces décisions doivent également être prises par l'assemblée générale.

**Barbara KAMP, Conseiller juridique FEDNOT**

## Infos juridiques

Référence: 14688, 07/03/2019

Centre de consultation : question de la semaine 10 (03/2019)

### **Nouvelle loi «Insolvabilité» –biens tombant hors de l'actif de la faillite**

#### **QUESTION**

Je suis requis de procéder à une vente de gré à gré volontaire d'un immeuble qui appartient à X suite au décès de son père en octobre 2018. Après avoir fait les recherches nécessaires, je constate que X est en faillite depuis 15 juin 2018. Peut-il vendre ce bien sans l'intervention du curateur ?

#### **RÉPONSE**

La loi de 11 août 2017 portant insertion du Livre XX « Insolvabilité des entreprises », dans le Code de droit économique et portant insertion des définitions propres au livre XX, et des dispositions d'application au livre XX, dans le livre I du Code de droit économique, a modifié les dispositions concernant la faillite (et les autres procédures d'insolvabilité). Cette loi est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2018, avec une mesure transitoire prévue à l'article 72. Cette nouvelle loi est d'application pour autant que la procédure d'insolvabilité a été ouverte après cette entrée en vigueur. Etant donné que le failli a été déclaré en faillite après le 1<sup>er</sup> mai 2018, la nouvelle loi s'applique en l'espèce.

En principe tous les biens que le failli acquiert pendant la faillite font partie de la masse (art. XX.110, §1 CDE). Néanmoins, une exception existe pour les montants, sommes et paiements qui ne sont pas susceptibles d'être saisis, d'une part et, d'autre part, pour les indemnités accordées au failli pour la réparation du préjudice lié à la personne et causé par un acte illicite (art. XX.110, §2 et §3 CDE). Cela était déjà prévu par la Loi sur les faillites (art. 16 L.Faill.).

La nouveauté réside dans le fait que les biens, les montants, sommes et paiements que le failli en tant que personne physique recueille à partir de la déclaration de faillite en vertu d'une cause postérieure à la faillite, sont également exclus de l'actif de la faillite (art. XX.110, §3 CDE). Ainsi, les biens que le failli acquiert après la faillite d'une nouvelle activité professionnelle, d'une donation ou d'une succession, restent gérés par le failli lui-même <sup>(1)</sup>. Cette extension, qui permet que le failli garde un droit de disposition sans devoir le justifier au curateur, est introduite dans l'objectif de favoriser la seconde chance <sup>(2)</sup>.

Cela implique en l'espèce que le failli peut vendre le bien sans intervention du curateur, étant donné que l'immeuble lui revient suite à une succession qui s'est ouverte après la faillite.

(1) Parl.St. Chambre 2016-17, nr. 2407/001, 83; R. Jansen, "Het insolventierecht in de notariële praktijk (deel 2)", *Not.fisc.m.* 2018/9, p. 275-276 en S. Brijs, S Jacmain, K. De Smet en A. Van Hoe, "Het nieuwe faillissementsrecht", *TBH* 2018/3, p. 258.

(2) S. Brijs, S Jacmain, K. De Smet en A. Van Hoe, "Het nieuwe faillissementsrecht", *TBH* 2018/3, p. 258.

**Laura SPELTINCX, Conseiller juridique FEDNOT**

## Infos juridiques

Référence: 14704, 14/03/2019

Centre de consultation : question de la semaine 11 (03/2019)

### **Nouveau Code des sociétés et des associations – Anticipation sur la modification des statuts – Régime transitoire**

#### **Question**

Une société existante veut adapter au plus vite ses statuts au nouveau Code des sociétés et des associations, qui entrera en vigueur au 1<sup>er</sup> mai, et son intention serait en principe que les nouveaux statuts sortent leurs effets à partir du 1<sup>er</sup> mai. Ceci suppose que l'acte soit reçu avant. Est-ce qu'il est juridiquement possible de recevoir déjà une modification des statuts avant le 1<sup>er</sup> mai, qui adapte la société au nouveau Code?

#### **Réponse**

Le nouveau Code prévoit une faculté d'"*opt in*" expresse pour les personnes morales qui souhaitent se soumettre volontairement au nouveau Code avant le 1<sup>er</sup> janvier 2020 par le biais d'une modification des statuts.

L'article 39, §1<sup>er</sup>, alinéa 2 du projet de loi définitivement approuvé le 28 février 2019 introduisant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses, contient une règle explicite relative au moment à partir duquel elles peuvent procéder au plus tôt à cette modification des statuts: dès la publication de la loi au Moniteur belge, donc avant son entrée en vigueur si la publication a lieu avant le 1<sup>er</sup> mai.

La disposition précise que dans ce cas le Code devient applicable à cette personne morale « à partir du jour de la publication de la modification des statuts mais au plus tôt le 1<sup>er</sup> mai 2019 ».

A notre avis, cette modification anticipée des statuts ne pourra toutefois être déposée effectivement au plus tôt que 1<sup>er</sup> mai, puisque les exigences du dépôt (et les formulaires à utiliser) seront encore celles de l'ancien code et l'inscription à la BCE ne pourra pas encore tenir compte des nouvelles possibilités.

Il faut dès lors conclure que l'acte portant modification des statuts pourra être reçu dès que la loi sera publiée, mais il ne pourra, dans les faits, être déposé qu'à partir du 1<sup>er</sup> mai. Comme au moment de la réception l'ancien délai de quinze jour s'appliquera encore au dépôt (art. 68 C.Soc.), cela limitera aussi les possibilités.

**Sebastian ROELAND, Conseiller juridique FEDNOT**

## Infos juridiques

Référence: 14714, 21/03/2019

Centre de consultation : question de la semaine 12 (03/2019)

### **Cessation d'un bail commercial – Décret relatif au sol - Cession de terrains – Attestation du sol**

#### **QUESTION**

Je suis chargé de recevoir un acte portant la cessation d'un contrat de bail commercial relatif à un bien immobilier situé en Région flamande. Le contrat de bail commercial a été conclu en octobre 2002.

Pour la conclusion de ce contrat de bail, une attestation du sol a été demandée à l'époque et les obligations applicables à la cession de terrains en vertu du décret du 22 février 1995 relatif à l'assainissement du sol, alors en vigueur, ont été remplies.

Est-il nécessaire, à présent, que je demande une attestation du sol pour cette cessation ?

#### **RÉPONSE**

L'article 2, 18° de l'actuel Décret relatif au sol énumère les actes juridiques qui doivent être considérés comme "une cession de terrains". La cessation des contrats de location ne figure pas dans cette liste et n'est donc, en principe, pas considérée comme une cession de terrains.

Toutefois, l'article 177, § 1 du Décret relatif au sol prévoit une importante disposition transitoire. Cet article indique que la **cessation des droits d'usage personnels** qui ont été **engagés après le 30 septembre 1996**, et dont l'engagement a été considéré comme une cession de terrains conformément aux dispositions de l'article 2, 18°, du décret du 22 février 1995 relatif à l'assainissement du sol en vigueur à ce moment-là, **maintient sa qualification comme une cession de terrains, dans la mesure où** les dispositions en vigueur à ce moment-là concernant la cession de terrains ont été respectées lors de l'engagement de ces droits d'usage.

En l'espèce, le contrat de bail commercial a été conclu en octobre 2002. Selon le Décret relatif à l'assainissement du sol en vigueur à ce moment-là, la conclusion d'un bail de plus de neuf ans était considérée comme une cession de terrains. (*Article 2, 18°, C du Décret relatif à l'assainissement du sol*).

Étant donné que les dispositions relatives à la cession de terrains ont été respectées lors de la conclusion du bail, la cessation qui aura lieu aujourd'hui sera toujours considérée comme une cession de terrains en vertu des dispositions transitoires de l'actuel Décret relatif au sol.

Pour une cession de terrains, les obligations de l'article 101 du Décret relatif au sol s'appliquent. Dans ce cas, vous devrez donc, entre autres, demander une attestation du sol et inclure son contenu dans l'acte.

Par souci d'exhaustivité, nous tenons également à préciser que, s'il devait être question d'un « terrain à risque », vous devrez également tenir compte des obligations imposées à cet égard par l'article 102 et suivant du Décret relatif au sol.

Voyez aussi :

- J.CEENAEME *Het Vlaamse bodembeleid. Impact wijzigingen Bodemdecreet 2018*, Heule, Inni Publishers, 2018, p. 105.
- V. TOLLENAERE, "Specifieke administratiefrechtelijke verplichtingen" in M. Dambre, (ed.), *Handelshuur*, Bruges, Die Keure, 2012, p.417-p.420.

**Esther FRANSENS, Conseiller juridique Fednot**

## Infos juridiques

Référence: 14727, 28/03/2019

Centre de consultation : question de la semaine 13 (03/2019)

### **Succession – dévolution légale – art. 745bis du Code civil – conjoint survivant et quatrième ordre – nouveau droit successoral**

#### **QUESTION**

Vous êtes chargé de la liquidation d'une succession (ouverte après le 1<sup>er</sup> septembre 2018, de sorte que le nouveau droit successoral est applicable) d'une défunte qui laisse son conjoint survivant (mariés sous un régime de séparation de biens), ainsi que son fils.

Le fils souhaiterait éventuellement renoncer à la succession, de sorte que le conjoint survivant serait le seul héritier et hériterait alors (notamment) de la pleine propriété du logement familial (qui dépend entièrement du patrimoine propre de la défunte). Vous nous demandez si ce raisonnement est bien correct.

La défunte n'avait pas de frère ni de sœur et ses deux parents sont prédécédés. Nous partons de l'hypothèse qu'il n'y a pas d'(autres) héritiers du troisième ordre. La défunte avait encore une tante de la ligne paternelle qui est en vie.

#### **REPONSE**

1. En l'espèce, la succession serait dévolue au première ordre (descendants de la défunte). Le fils unique renoncerait toutefois à la succession et n'a pas de descendance.

Cette renonciation a – en principe – comme conséquence que l'*ordre suivant* est appelé à la succession.

En effet, conformément à l'article 786 C. civ., la part du renonçant bénéficie à ses descendants, si la substitution a lieu; dans le cas contraire, sa part accroît celle des autres successibles de son degré; si le renonçant est seul à son degré, elle est dévolue au degré subséquent, ou à l'ordre suivant, selon le cas.

2. En l'occurrence, la succession ne serait dès lors plus dévolue au premier ordre mais, le cas échéant, au quatrième ordre, à défaut d'héritiers au deuxième et troisième ordre.

La loi du 22 juillet 2018 modifiant le Code civil et diverses autres dispositions en matière de droit des régimes matrimoniaux et modifiant la loi du 31 juillet 2017 modifiant le Code civil en ce qui concerne les successions et les libéralités et modifiant diverses autres dispositions en cette matière (M.B., 27 juillet 2018) a modifié (notamment) l'article 745bis, §1, al. 3 C. civ. pour des successions ouvertes à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2018 (comme en l'espèce).

Par cette modification de loi, la situation dans laquelle le conjoint survivant est (uniquement) en concours avec des successibles du quatrième ordre (en l'occurrence, une tante) est assimilée à celle dans laquelle le défunt ne laisse aucun successible : en ces deux cas, le conjoint survivant a désormais vocation à recueillir la totalité de la succession en pleine propriété.

Ce principe est confirmé par le nouvel article 754/1, al. 1<sup>er</sup>, C. civ. : « *Les collatéraux autres que les frères ou sœurs du défunt ou leurs descendants n'héritent pas lorsque le défunt laisse un conjoint survivant* » (Ch. Aughuet, « La réforme du droit successoral opérée par les lois du 31 juillet 2017 et du 22 juillet 2018 », e-Notariat, commentaire en annexe au message n° 14311, 27 juillet 2018, p. 29).

**3. Conclusion:** lorsque le fils renonce à la succession (et il n'a pas de descendants qui pourraient venir à la succession par substitution) et la défunte ne laisse pas de frère ou sœur ou des descendants de ceux-ci, ni d'(arrière)(grand-)parent, le conjoint survivant héritera en effet de l'intégralité de la succession en pleine propriété, y compris du logement familial. La tante de la ligne paternelle ne pourra dès lors pas faire valoir des droits dans la succession.

**Katrijn BOONE, Conseiller juridique FEDNOT**

## Infos juridiques

Référence: 14740, 04/04/2019

Centre de consultation : question de la semaine 14 (04/2019)

### **Bail à ferme – Droit de préemption – Quid possibilité de céder le droit de préemption pour la nue-propriété ?**

#### **QUESTION**

Un terrain est donné en bail à ferme à un agriculteur X. Il a une fille qui ne participe pas à l'exploitation.

Suite à une vente, le droit de préemption a été notifié. La question est de savoir si l'agriculteur X peut céder le droit de préemption à sa fille pour la nue-propriété et s'il peut l'exercer lui-même pour l'usufruit.

#### **RÉPONSE**

En vertu de l'art. 48bis de la loi sur le bail à ferme, le preneur peut céder son droit de préemption à un ou plusieurs tiers. Une cession du droit de préemption entraîne certaines obligations pour le preneur. Nous vous renvoyons à ce sujet à l'art. 48bis de la loi sur le bail à ferme.

Une cession du droit de préemption à des tiers dont l'un achète pour l'usufruit et l'autre pour la nue-propriété est possible (N. Raemdonck et A. Vandewiele, "De vervreemding van het pachtgoed en het recht van voorkoop" in *Le bail à ferme. Un état des lieux / De landpacht. Een stand van zaken*, Brugge, la Chartre, 2015, 419).

La question de savoir si le fermier peut lui-même procéder à une acquisition scindée en usufruit et en nue-propriété avec un tiers, a été traitée par le Comité d'études et de législation.

Deux situations devraient être distinguées:

1) Il est possible pour le fermier de céder son droit de préemption à un tiers pour l'usufruit. Le fermier l'exerce alors lui-même pour la nue-propriété. Comme nu-propriétaire, le fermier doit respecter les obligations liées à une cession / un exercice du droit de préemption et qui résultent de l'art. 48bis et de l'art. 54 de la loi sur le bail à ferme. Le tiers-acquéreur de l'usufruit obtiendra la qualité de bailleur.

2) Par contre, on estime qu'un exercice du droit de préemption par le fermier pour l'usufruit et une cession du droit de préemption à un tiers pour la nue-propriété n'est pas possible. Une cession du droit de préemption à un tiers pour la nue-propriété ne soit pas légitimement justifiée. En effet, suite à l'acquisition de l'usufruit par le fermier, ses droits sur le bail à ferme tombent étant donné qu'un titulaire d'un droit de jouissance réel ne peut pas louer le bien au profit de lui-même. Les conséquences d'une cession du droit de préemption imposées par l'art. 48bis de la loi sur le bail ne peuvent donc pas se réaliser. En plus, un renouvellement du bail ne pourra pas avoir lieu.

Voir: CEL, Dossier 6215, "Pachtwet – Recht van voorkoop – Gesplitste uitoefening in blote eigendom en in vruchtgebruik", in *Travaux du Comité d'Etudes et de Législation. Années 1991-1992*, Gilly, Imprimerie Duculot, 595 e.s.

Le point de vue qu'une cession du droit de préemption pour la nue-propriété n'est pas possible a également été suivi par la Cour d'Appel d'Anvers. Le juge a décidé comme suit: « *Il n'est pas question d'un exercice du droit de préemption conformément aux articles 48 et 48bis de la loi*

*sur le bail à ferme lorsque le droit de préemption est scindé en droits réels distincts. L'annonce par le preneur qu'il souhaite uniquement acheter l'usufruit, tandis qu'un tiers achètera la nue-propiété, ne concorde pas avec une acceptation de l'offre de vente faite avec la communication du notaire. Une telle offre ne vaut que pour la vente du bien en pleine propriété. En outre, une telle scission du droit de préemption en droits réels distincts entraîne une caducité des droits de fermage, le preneur devenant également l'usufruitier. » (Anvers 26 octobre 2015, TBO 2016, 332).*

S. Declercq approuve cette décision et estime qu'il s'agit d'un arrêt de principe (S. Declercq, "Het voorkooprecht van de pachter: voer voor discussie", TBO 2016, 332-334).

Afin d'être complet, nous remarquons encore que dans l'hypothèse d'un exercice du droit de préemption sur base de l'art. 47 de la loi sur le bail à ferme (qui autorise que le droit de préemption est – également - exercé au profit des membres de famille privilégiés du preneur qui participent à l'exploitation du bien), une acquisition scindée est toujours estimée possible, donc également si le fermier achète lui-même l'usufruit et l'un des membres privilégiés de sa famille qui participe à l'exploitation achète la nue-propiété (voir également CEL, Dossier 6215, "Pachtwet – Recht van voorkoop – Gesplitste uitoefening in blote eigendom en in vruchtgebruik", in *Travaux du Comité d'Etudes et de Législation. Années 1991-1992*, Gilly, Imprimerie Duculot, 596-597).

**Conclusion:** Une cession du droit de préemption en application de l'art. 48bis de la loi sur le bail à ferme au profit de la fille mais limitée à la nue-propiété (de sorte que le père-fermier achète lui-même l'usufruit) ne semble pas être valable dans l'état actuel de la jurisprudence et de la doctrine.

**Dora VANDYCK, conseiller juridique FEDNOT**

## Infos juridiques

Référence: 14751, 11/04/2019

Centre de consultation : question de la semaine 15 (04/2019)

### **Législation fédérale - Droit civil - Droit des biens – Servitudes - Extinction d'une servitude de ne pas construire**

#### **QUESTION**

Je suis chargé de la vente d'une maison avec terrain. Le titre de propriété datant de 1955 et concernant une parcelle plus étendue, contient les clauses suivantes :

« *L'acquéreur devra construire sur a parcelle vendue une maison d'habitation dont les plans seront soumis à l'approbation de la société venderesse qui pourra y apporter les modifications qu'elle jugera utiles pour l'aspect général de la propriété à lotir.*

*Il ne pourra être établi qu'une seule maison d'habitation sur la parcelle vendue. Toutefois, cette prohibition ne s'étend pas à la construction de garage et de maison pour domestiques. »*

Or, l'acquéreur de 1955 a divisé la parcelle en trois lots, et construit une maison sur chaque lot. Renseignements pris, j'ai appris que ces constructions ont été érigées avant 1966. C'est l'acquéreur de 1955 et constructeur des maisons qui en vend une aujourd'hui. Est-ce que les voisins pourraient exercer un recours contre les futurs acquéreurs pour non-respect des conditions mentionnés ci-dessus.

#### **RÉPONSE**

Nous supposons que la situation est en règle au point de vue de l'urbanisme. Nous ne l'analysons pas parce que ce n'est pas l'objet de votre question.

L'interdiction de construire plus d'une maison sur la parcelle vendue en 1955 peut être considérée comme une servitude *non aedificandi*, dont les fonds dominants seraient toutes les parcelles ayant fait partie du même lotissement. Il s'agit d'une servitude continue. (1)

Une servitude est éteinte par non-usage pendant trente ans (art. 706 C.C.). Pour les servitudes continues, le point de départ du délai est le jour où est survenu un obstacle matériel à son exercice, c'est-à-dire le jour où a été accompli un acte contraire à la servitude. Il appartient au propriétaire du fonds servant d'établir l'existence de cet obstacle depuis plus de trente ans. (2)

Dans votre dossier, l'acte contraire à la servitude a été accompli depuis plus de trente ans. La servitude est éteinte par prescription extinctive, et les voisins ne peuvent plus invoquer l'interdiction de construire plus d'une maison figurant dans l'acte de 1955.

(1) P. LECOQ, S. BOUFFLETTE, A. SALVE et R. POPA, *Manuel de droit des biens*, II, *Droits réels principaux démembrés*, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 220.

(2) I. DURANT, *Droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2017, p. 476; P. LECOQ e.a., *op. cit.*, p. 262.

**Rodolphe EEMAN, Notaire honoraire et Conseiller juridique FEDNOT**

## Infos juridiques

Référence: 14764, 18/04/2019

Centre de consultation : question de la semaine 16 (04/2019)

### **Droit international privé – Code consulaire – Compétence notariale du consul belge – Rédaction du testament authentique – Inscription au CRT**

#### **QUESTION**

Vous êtes consulté par un client, de nationalité belge, qui habite à New York. La majorité de son patrimoine est située en Belgique. Il souhaite rédiger un testament authentique. Il souhaite s'assurer que son testament sera retrouvé en Belgique, malgré son décès à New York. En outre, il ne peut pas se déplacer vers la Belgique la demi-année qui suit, à cause des raisons professionnelles.

Quelle solution proposez-vous ?

#### **RÉPONSE**

1. Le chapitre 4 du Code consulaire remplace l'ancienne loi du 10 juillet 1931 concernant la compétence des agents diplomatiques et consulaires en matière notariale.

L'article 18 du Code consulaire énumère limitativement les compétences notariales des consuls belges :

« 1° les actes et contrats concernant des biens situés ou des affaires à traiter en Belgique ;  
2° les contrats de mariage et les actes liés à une modification du régime matrimonial, pour autant qu'au moins une des parties soit belge ;  
3° tous les actes comprenant des dispositions de dernières volontés et les actes et procès-verbaux qui s'y rapportent pour autant que le testateur soit belge ;  
4° tous les actes portant consentement à l'adoption ou l'adoption plénière, quelle que soit la nationalité de celui qui donne son consentement, à condition que la personne qui a besoin du consentement soit belge ;  
5° la délivrance de copies conformes et d'extraits des actes passés en minute conservés au poste consulaire. »

Cependant, ces compétences notariales sont attribuées uniquement aux consuls belges en dehors des États membres de l'Union européenne (UE). Le législateur belge est parti de l'opinion que dans tous les pays de l'UE, il existe un notariat local présentant des garanties suffisantes en ce qui concerne la sécurité et l'organisation. Cela signifie que tous les belges qui se situent dans un autre état membre de l'UE ne peuvent pas solliciter le consul belge, mais qu'ils doivent consulter le notaire local. (1)

En outre, les consuls belges ne peuvent exercer leur compétence notariale qu'au sein de la circonscription consulaire du poste consulaire et uniquement pour les Belges et non-Belges qui ont leur résidence habituelle dans la circonscription consulaire (article 21, 1° du Code consulaire).

2. Les consuls belges doivent respecter la législation en vigueur en Belgique dans le domaine du notariat (article 21, 2° du Code consulaire). Par conséquent, le consul belge qui rédige un testament authentique doit aussi l'inscrire au CRT.

De plus, le poste consulaire tient un répertoire notarial en double exemplaire. Un exemplaire est immédiatement déposé dans les archives du poste. Le second exemplaire est envoyé au ministre qui le dépose aux archives du département des Affaires étrangères. Les actes notariés sont inscrits, non dans leur totalité mais sous forme de bref résumé. Ces résumés sont attachés et reliés de manière inséparable sous forme de répertoire dans l'ordre chronologique, suivant la date de la signature des actes. Les minutes des actes notariés sont conservées dans les archives du poste consulaire (article 29 du Code consulaire).

**3.** Cependant, les fonctionnaires consulaires chargés de passer un acte notarié peuvent refuser leur collaboration s'ils sont empêchés par une difficulté de nature juridique ou factuelle (article 23 du Code consulaire).

Les fonctionnaires consulaires peuvent demander aux parties de déposer un modèle de l'acte à passer, établi par un notaire belge. Le SPF Affaires Etrangères prévoit un système centralisé de réception des projets d'actes notariés : Notaribox. Les notaires peuvent transmettre leurs projets d'acte, ainsi que leurs questions pratiques quant à la compétence notariale des consuls belges à l'adresse électronique : [notaribox@diplobel.fed.be](mailto:notaribox@diplobel.fed.be).

### **Conclusion**

Votre client peut rédiger un testament authentique (belge) auprès du consul belge à New York. Ensuite, le consul belge devra inscrire ce testament au CRT. Ce testament sera conservé auprès de l'ambassade belge, dans les archives du poste.

(1) Circ. du projet de loi portant le Code consulaire, *doc.parl.* Chambre 2012-13, n° 53-2841/001, 14.

**Sara BERTE, Conseiller juridique FEDNOT**

## Infos juridiques

Référence: 14777, 25/04/2019

Centre de consultation – Question de la semaine 17 (04/2019)

### **Droits d'enregistrement (Région wallonne) – Droit de vente – Abattement de la base imposable – Conditions de forme – Absence de demande du bénéfice de l'abattement**

#### **Question :**

J'ai été chargé de la passation d'un acte authentique de vente d'une habitation à un couple. Les parties avaient indiqué ne pas vouloir aller vivre dans le bien. Il avait donc été conclu qu'il ne pourrait bénéficier de l'abattement de l'article 46*bis* C.enreg. Rég. wal. Les parties me reviennent car elles envisagent dorénavant d'établir leur résidence principale dans le bien. De la sorte, je me demandais si elles pourraient encore bénéficier de l'abattement.

#### **Réponse :**

Afin de bénéficier de l'abattement de la base imposable au droit de vente, en Région wallonne, il est nécessaire que les parties, dans ou au pied du document donnant lieu à la perception du droit d'enregistrement proportionnel ou dans un écrit signé joint à ce document, demandent l'application de l'abattement et déclarent respecter les conditions de celui-ci (art. 46*bis*, § 2, 1°, C.enreg. Rég. wal.).

Cette condition de forme doit donc être reprise dans le compromis, si celui-ci est enregistré, ou dans l'acte authentique.

Il s'agit là d'une condition de forme dont le non-respect entraîne la perte (définitive) du bénéfice de l'abattement. Il n'est en effet pas prévu, contrairement à ce qui existe en Région de Bruxelles-Capitale, de filet de sécurité permettant de bénéficier de l'abattement par restitution en cas d'absence de demande de l'abattement<sup>1</sup>. Il n'est, à cet égard, fait aucune distinction selon que l'absence de demande est due à un oubli ou une modification de l'intention des parties. Une telle sanction est expressément confirmée par l'administration<sup>2</sup>.

En l'espèce, les parties n'ayant pas demandé le bénéfice de l'abattement dans ou au pied de l'acte authentique ou dans une déclaration signée jointe à cet acte, elles ont définitivement perdu le bénéfice de cette mesure de faveur.

1. H. , « Droit de vente en Région wallonne - abattement pour l'acquisition, par une ou plusieurs personnes physiques, d'un immeuble d'habitation », *E-notariat*, commentaire annexé au message n° 13960, 29 décembre 2017, p. 10 et 11 ; H. Pelgroms, « Droits de vente en Région wallonne – Achat avec application de l'abattement – Déclaration fiscale – Proposition de clauses », *E-notariat*, message n° 13964, 29 décembre 2017.
2. Circulaire 2018/C/112 concernant le décret wallon du 13 décembre 2017 en matière de droits d'enregistrement, point 4.4.1, [www.fisconetplus.be](http://www.fisconetplus.be).

**Baptiste VERBRUGGEN, Conseiller juridique FEDNOT**

## Infos juridiques

Référence: 14797, 02/05/2019

Centre de consultation : question de la semaine 18 (05/2019)

### **Société simple - Liquidation**

## QUESTION

Les associés d'une société simple souhaitent dissoudre et liquider volontairement cette société. Dans la perspective de l'introduction du nouveau Code des sociétés et des associations, la question se pose de savoir qui peut demander la désignation d'un liquidateur et comment les actifs et les passifs doivent désormais être liquidés et partagés.

Pour la réponse suivante, nous supposons que la société simple a été valablement constituée sous le nouveau régime du CSA ou qu'elle a opté pour le nouveau régime du CSA et qu'elle remplit toutes les conditions de forme et de validité.

## RÉPONSE

Avant l'introduction du CSA, la liquidation des sociétés était régie par l'article 55 du C.Soc. Cet article faisait référence pour la liquidation des sociétés, aux règles relatives au partage des successions.

L'article 55 du Code des sociétés posait de nombreux problèmes pratiques, notamment parce que les règles relatives au partage des successions ne sont pas automatiquement transposables à la société simple (Voyez à cet égard T. TILQUIN et V. SIMONART, *Traité des sociétés*, partie II, Diegem, Kluwer, 1997, p. 315 et s.).

Le 4 avril 2019, la loi de 23 mars 2019 introduisant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses – suppression du Code des sociétés a été publiée au Moniteur belge.

Avec l'introduction du nouvel article 4:21 du CSA, le régime de liquidation, également applicable aux sociétés dotées de la personnalité juridique, a donc été étendu à la société simple (Exposé des motifs, projet de loi introduisant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses, *Doc. parl.*, Chambre, 2017-2018, n° 54-3119/004, p. 33).

Tout intéressé (par exemple un associé de la société simple, un créancier, etc...) peut demander la désignation d'un ou plusieurs liquidateurs. La procédure est introduite devant le président du tribunal de l'entreprise du siège de la société. La procédure est traitée comme en référé (art. 4:21 CSA) (Exposé des motifs, projet de loi introduisant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses, *Doc. parl.*, Chambre, 2017-2018, n° 54-3119/004, p. 33).

Le liquidateur paie toutes les dettes, proportionnellement et sans distinction entre les dettes exigibles et les dettes non exigibles, sous déduction de l'escompte et sans préjudice des droits des créanciers privilégiés. Toutefois, le liquidateur peut payer les créances exigibles avant le paiement des créanciers privilégiés sous sa garantie personnelle si l'actif dépasse notablement le passif ou si les créances à terme ont une garantie suffisante. Les créanciers qui ne sont pas d'accord avec ce mode de liquidation peuvent recourir au tribunal de l'entreprise (art. 2:97, § 1 CSA).

Une fois que le liquidateur a payé toutes les dettes ou a consigné les fonds nécessaires pour les payer, il distribue aux associés les sommes ou valeurs qui peuvent former des répartitions égales. Le liquidateur remet ensuite les biens qu'il a dû conserver pour un partage ultérieur (art. 2:97, § 3 CSA).

L'article 2:97, § 2, sur l'approbation du plan de répartition en cas d'insuffisance d'actifs par le tribunal ou les associés-créanciers en cas d'insuffisance d'actifs ne s'applique pas à la liquidation des sociétés simples.

**Wouter ROEGIERS, Conseiller juridique Fednot**



## Infos juridiques

Référence: 14827, 16/05/2019

Centre de consultation : question de la semaine 20 (05/2019)

### **Droits d'enregistrement (Région wallonne) – Droits de donation – Donation de la résidence principale sans application de l'article 131ter – Demande de restitution**

#### **QUESTION**

Un de mes clients, résident wallon, a consenti, le 31 août 2018, une donation portant sur un bien immobilier. Cet acte de donation a été enregistré avec application du taux ordinaire prévu à l'article 131 du Code des droits d'enregistrement.

Mon client m'informe toutefois aujourd'hui qu'il avait sa résidence principale dans cet immeuble depuis plus de cinq ans à la date de la donation et était donc en droit de bénéficier de l'application du tarif prévu à l'article 131ter du Code des droits d'enregistrement tel qu'en vigueur au moment de la donation.

Puis-je réclamer l'application de ce tarif *a posteriori* et dès lors obtenir une restitution du droit trop perçu ?

#### **RÉPONSE**

En vertu des articles 208 et 209, 1°, b) C. enreg., les droits perçus sont sujets à restitution à défaut par les parties d'avoir mentionné dans l'acte que les conditions auxquelles est subordonnée une réduction de droits sont réunies, « *à moins que la loi n'ait fait de l'existence de cette mention une condition formelle du bénéfice de la faveur fiscale* ».

Or l'article 131ter, § 1er C. enreg. (Rég. Wal.) tel qu'applicable au moment de la donation prévoyait que « *Par dérogation à l'article 131, pour les donations en ligne directe, entre époux et entre cohabitants légaux, de la part en pleine propriété du donateur dans un immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation qui est situé dans la Région wallonne et dans lequel le donateur a sa résidence principale depuis cinq ans au moins à la date de la donation, il est perçu un droit proportionnel sur l'émolument brut de chacun des donataires **qui en demandent l'application** [nous soulignons] [...] d'après le tarif indiqué dans le tableau ci-après* ».

L'obtention du taux réduit était donc soumise à une condition de forme, de sorte qu'aucune restitution ne pourra être obtenue. Cette conclusion a été confirmée par un arrêt de la Cour de Cassation rendu en date du 11 mai 2018<sup>(1)</sup>. La Cour de Cassation a en effet estimé que cette demande d'application du taux réduit devait déjà exister au moment de l'enregistrement de l'acte, et que si cette demande n'existait pas à ce moment-là, aucune restitution ne pouvait avoir lieu sur base des articles 208 et 209, 1°, b) C. enreg.

Compte tenu de cet arrêt, votre client ne pourra donc pas bénéficier de la restitution du droit trop perçu lors de l'enregistrement de la donation, à défaut d'en avoir fait la demande dans l'acte de donation.

<sup>(1)</sup> Cass., 11 mai 2018, www.cass.be.

**Florence PIELTAIN, Conseiller juridique Fednot**

## Infos juridiques

Référence: 14844, 23/05/2019

Centre de consultation : question de la semaine 21 (23/5/2019)

### Intervention notaire dans le cadre d'une vente judiciaire de gré à gré

#### QUESTION

Le tribunal m'a désigné pour la vente de gré à gré d'un bien immobilier dans le cadre de l'article 1580bis C.Jud. Un autre notaire, qui n'a pas été désigné, peut-il intervenir à l'acte de vente judiciaire de gré à gré en sa qualité de notaire du vendeur/saisi?

#### RÉPONSE

L'article 9, §1 alinéa premier de la Loi Ventôse stipule que le libre choix du notaire n'est pas d'application dans l'hypothèse d'une désignation judiciaire.

Dans l'hypothèse de la réception d'un acte de vente de gré à gré par un notaire désigné par le tribunal, il « *reçoit l'acte pour les parties visées dans la décision de justice, sans préjudice au droit pour les autres parties de désigner à ses côtés un notaire de leur choix* » (article 5, alinéa 2 du cadre réglementaire général relatif aux règles de la pratique notariale (\*1))

Dans des procédures purement amiables mais à forme judiciaire la désignation du notaire par le tribunal vise la protection du vendeur. (\*2)

Dans les cas prévus aux articles 1177 et 1178 (\*3), 1207 à 1224 (\*4), 1560 à 1626 (\*5) - à l'exception de la vente de gré à gré ordonnée par le juge -, 1639 à 1654 (\*6) et 1655 à 1675 (\*7) du Code judiciaire, d'autres notaires n'interviennent pas aux côtés du notaire commis, dans les actes à recevoir en vertu de son mandat de justice (article 5, alinéa 2 du cadre réglementaire général relatif aux règles de la pratique notariale).

Cette règle ne porte pas préjudice au droit pour toute partie de se faire assister d'un notaire de son choix, à titre de conseil mais ce notaire n'intervient pas comme notaire co-instrumentant.

Le vendeur/saisi ne peut désigner un notaire de son choix qui intervient comme notaire co-instrumentant dans le cadre d'une vente judiciaire de gré à gré. Il peut se faire assister par un notaire de son choix, à titre de conseil.

1. Adopté par l'assemblée générale du 24 octobre 2000 et modifié par les assemblées générales du 25 janvier 2005 et du 26 avril 2005.
2. Commentaire de l'article 5 du cadre réglementaire général relatif aux règles de la pratique notariale.
3. Procédure d'inventaire
4. Procédure de liquidation-partage
5. Procédure de saisie-exécution immobilière
6. Procédure d'ordre
7. Procédure de distribution par contribution et d'ordre en cas de saisie de navires et bateaux

**Leen De Keyser, Conseiller juridique Fednot**

## Infos juridiques

Référence: 14864, 29/05/2019

Centre de Consultation : question de la semaine 22 (05/2019)

### **Copropriété force - Décision à prendre à l'unanimité des voix - L'ensemble des copropriétaires ne sont pas présents ou représentés à l'assemblée générale - Quid ?**

#### **QUESTION**

Je suis consulté par des clients dans la perspective d'une modification des statuts de l'immeuble dans lequel ils ont un appartement.

Une des décisions à prendre doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et ceci conformément à l'article 577-7, §3 du Code civil.

Compte tenu du nombre important de copropriétaires, il y a de fortes chances que l'ensemble des copropriétaires ne soient pas présents ou représentés à l'assemblée générale et que l'unanimité requise ne sera pas obtenue.

Dans l'hypothèse où ce problème se présente, y a-t-il une solution ?

#### **REPONSE**

Lorsque l'assemblée générale doit décider à l'unanimité des voix, cela signifie que tous les copropriétaires doivent voter pour la décision (Projet de loi, *Doc. parl. Chambre*, 2017-2018, n°2919/001, 217. Voyez entre autres: Dossier C.E.L. 4314-4315 van 9 december 1995; J. Hansenne, "La copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis" in *Guide de Droit Immobilier*, I.14.3, p. 8; D. Meulemans, C. Celis, A. Van Bael et I. Verhaert, "Notariële aspecten van appartementsmede-eigendom", rapports de l'après-midi d'étude du NR du 15 octobre 2008 à Bruxelles, 80; H. Vandenberghe et S. Snaet, *Beginselen van Belgisch privaatrecht, V, Zakenrecht – Mede-eigendom*, Antwerpen, Story-Scientia, 1997, p. 226. *Contra*: R. Timmermans, *Handboek Appartementsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2015, 523. L'auteur suivant soulève la question sans y prendre position: I. Durant, "La réforme organique des associations des copropriétaires. Premier commentaire des articles 7 à 12 du projet de loi du 16 juillet 2009" in *La copropriété*, CUP, 2009, p. 123, note de bas-de-page 45.)

Afin de remédier à l'impasse résultant de l'absence d'un ou plusieurs copropriétaires alors que l'unanimité est exigée, une disposition spéciale a été introduite par la loi du 2 juin 2018 portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges (*M.B.*, 2 juillet 2018) à l'instar de la disposition qui s'applique pour les cas où au moins l'un des quorums de présence prescrits par l'article 577-6, §5 du Code civil, n'est pas atteint (Projet de loi, *Doc. parl. Chambre*, 2017-2018, n°2919/001, pp. 217-218.).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le nouvel article 577-7, §4 du Code civil (tel qu'inséré par l'article 167, 10° de la loi du 2 juin 2018) indique :

« § 4. Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés. »

En d'autres termes : lorsqu'une décision doit être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires et que celle-ci ne peut être atteinte en raison de l'absence d'un ou de plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie, après un délai de trente jours au moins (notez que l'article 577-6, §5 du Code civil prévoit un délai plus court, notamment 15 jours). Cette nouvelle assemblée pourra alors prendre la décision qui est requise à l'unanimité des voix, non plus de tous les copropriétaires mais de tous les copropriétaires présents ou représentés. (Projet de loi, *Doc. parl.* Chambre, 2017-2018, n°2919/001, p. 218).

**Iris GERLO, Conseiller juridique FEDNOT**

## Infos juridiques

Référence: 14880, 07/06/2019

Centre de consultation : question de la semaine 23 (06/2019)

### Ordre – Quid après une décision sur contredits ?

#### Question

Suite à des contestations, le juge des saisies a formulé des directives concernant l'adaptation de mon ordre. Dois-je rédiger un nouveau procès-verbal d'ordre complet et sommer à nouveau toutes les personnes concernées?

#### Réponse

Après la décision du juge des saisies concernant les contredits, le notaire établit le procès-verbal définitif d'ordre conformément aux directives du juge, et délivre le cas échéant aux créanciers les bordereaux de collocation (art. 1650, 1<sup>ier</sup> alinéa C. jud.). Il le fait dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai d'appel ou, dans les 15 jours qui suivent la notification de l'arrêt. Le notaire clôture ensuite le procès-verbal d'ordre, distribue l'argent entre les créanciers et vire le solde éventuel au débiteur (1). La compétence d'amender le partage conformément au règlement judiciaire est donc confiée au notaire désigné et pas au juge (2).

A ce stade, le notaire ne doit pas rédiger un nouveau procès-verbal d'ordre. Un procès-verbal complémentaire suffit. En outre, il ne devra plus sommer le saisi et les créanciers conformément à l'article 1644 C. jud. qui ne peuvent plus faire de contredits ou déclarer de créance. Toutefois, en cas de difficultés concernant l'exécution, le juge des saisies demeure compétent, tout en respectant l'autorité de la chose jugée (3).

1. R. JANSEN et A. MICHIELENS, *Notarieel executierecht*, Anvers, Intersentia, 2010, p. 240; G. DE LEVAL, "L'ordre", *Rép.Not.* T. XIII, Livre IV, Larcier, 2013, n° 126-129.
2. < >. DE LEVAL, *op.cit.*, n° 126 ; Q. DEBRAY et M. DE FRESART, *Créances et recouvrement : guide pratique des procédures d'ordre et de distribution par contribution*, Bruxelles, La Charte, 2013, p. 214.  
G. DE LEVAL, *op.cit.*, n° 126 ; Q. DEBRAY et M. DE FRESART, *op.cit.*, p. 214-215.

**Laura SPELTINCX, Conseiller juridique FEDNOT**

## Infos juridiques

Référence: 14885, 13/06/2019

Centre de consultation : question de la semaine 24 (06/2019)

### **Région flamande – Droit de préemption décréteil – Vente publique en ligne dans le cadre d'une procédure de saisie – Délais de notification du droit de préemption**

#### **Question**

Je suis chargé d'une vente publique en ligne via Biddit dans le cadre d'une procédure de saisie. Un droit de préemption décréteil s'applique sur le bien immeuble. Les enchères se sont terminées le mercredi 12/06/2019 à 14 heures. Le bien peut être adjugé au plus offrant. Dans quel délai dois-je notifier le droit de préemption ?

En matière de vente publique en ligne, cela a pour conséquence que le notaire instrumentant doit notifier le bénéficiaire au moins trente jours avant le début des enchères, via le guichet électronique de préemption, qu'il organise une vente publique en ligne. À ce moment-là, il doit déjà y avoir un dossier de présentation établi. Pour la procédure concrète, nous renvoyons à la release

#### **Réponse**

Dans le Décret du 25 mai 2007 portant harmonisation des procédures relatives aux droits de préemption (ci-après nommé 'Décret portant harmonisation'), une procédure spécifique a été prescrite pour la présentation du droit de préemption en cas de vente publique en ligne.

Dans un premier temps, il faut tenir compte de l'article 14 du Décret portant harmonisation, qui s'applique à *toute vente publique* (donc tant la vente publique physique que la vente publique dématérialisée). Cet article indique que le fonctionnaire instrumentant doit informer de la vente publique le guichet électronique de préemption au moins trente jours avant la séance.

En matière de vente publique en ligne, cela a pour conséquence que le notaire instrumentant doit notifier le bénéficiaire au moins trente jours avant le début des enchères, via le guichet électronique de préemption, qu'il organise une vente publique en ligne. À ce moment-là, il doit déjà y avoir un dossier de présentation établi. Pour la procédure concrète, nous renvoyons à la release note « RVV-1.1.9 » disponible sur l'e-Notariat (voir référence N2559, 05/07/2018).

Nous partons du principe que cette notification via le guichet électronique de préemption s'est faite avant le début des enchères.

Les étapes suivantes pour la présentation du droit de préemption sont mentionnées à l'article 14/2 du Décret portant harmonisation, qui s'applique spécifiquement à la vente publique en ligne. Cet article indique que le fonctionnaire instrumentant, *après la clôture des offres et avant l'attribution*, doit transmettre l'offre au bénéficiaire via le guichet électronique de préemption.

Concrètement, cela implique que le notaire doit, via le guichet électronique de préemption, présenter le droit de préemption au bénéficiaire dans le dossier de présentation déjà établi via un complément « laatste bod ». Cette « laatste bod » correspond à l'offre de l'enchérisseur à qui le bien sera finalement adjugé. La plupart du temps, il s'agira donc de l'enchère la plus élevée, mais il n'est pas impensable (par exemple si l'enchérisseur le plus offrant semble ne pas être solvable) que le bien soit adjugé à l'enchérisseur de la deuxième offre la plus élevée.

Le droit de préemption ne peut donc être présenté que si vous êtes certain de l'offre pour laquelle le bien sera concrètement adjudgé (et donc après contrôle de solvabilité, capacité, ... de l'enchérisseur le plus offrant).

En ce qui concerne le délai de l'offre de cette dernière enchère, vous devez tenir compte de deux choses :

1. En vertu de l'article 14/2 du Décret portant harmonisation des procédures relatives aux droits de préemption, le bénéficiaire dispose d'un jour ouvrable pour signifier l'exercice de son droit de préemption. Le délai visé à l'article 14/2, alinéa deux est calculé de minuit à minuit. L'article 16/1, alinéa deux du même décret prévoit que le délai prend cours le lendemain du jour de l'événement qui déclenche le délai. La date d'échéance est comprise dans le délai. Les samedis, dimanches et jours fériés légaux ou décrets ne sont pas compris dans le délai ;
2. S'agissant des ventes publiques en procédure de saisie, l'article 1587 du Code judiciaire prévoit que le bien doit être adjudgé dans un délai de maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères en ligne. Ce délai est calculé conformément aux articles 52 et 53 du Code judiciaire.

Cela signifie que, conformément à l'article 1587 du Code judiciaire, l'attribution doit avoir lieu au plus tard le mercredi 26 juin 2019. Le droit de préemption doit être offert avant l'attribution.

Étant donné que le bénéficiaire dispose d'un jour ouvrable pour signifier l'exercice du droit de préemption, celui-ci devra être offert au plus tard le lundi 24 juin 2019 via « ajout de la dernière enchère » (« aanvulling laatste bod ») au guichet électronique de préemption.

Dans ce cas, le délai pour le bénéficiaire prend cours le mardi 25 juin 2019 et il dispose d'un jour ouvrable complet (soit jusqu'au mardi 25 juin 2019 avant minuit) pour exercer son droit de préemption, de sorte que le procès-verbal d'adjudication peut être signé le mercredi 26 juin 2019.

Le 24 juin 2019 correspond à la date limite pour l'offre du droit de préemption. Étant donné que vous êtes déjà certain que l'offre la plus élevée sera retenue, nous vous recommandons d'offrir dès aujourd'hui ce droit de préemption.

Voyez aussi:

- L. Speltincx, « TnT Nouvelle loi « insolvabilité » - Vente interactive – Adjudication », *e-Notariat*, message n° 14150, 3 mai 2018;
- M. Boeraeve, « TnT Offrir le droit de préemption décrétable dans le cadre d'une vente publique online », *e-Notariat*, message n° 14280, 10 juillet 2018.
- M. Boeraeve, « Autorité flamande – Modification du décret portant harmonisation des procédures relatives aux droits de préemption », *e-Notariat*, message n° 14633, 28 janvier 2019

**Esther FRANSSSENS, Conseiller Juridique Fednot en Laura SPELTINCKX, Conseiller Juridique Fednot**

## Infos juridiques

Référence: 14901, 20/06/2019

Centre de consultation : question de la semaine 25 (06/2019)

### **Adaptation d'une SPRL au Code des sociétés et des associations – nomination des administrateurs dans la SRL**

#### **QUESTION**

À l'occasion de l'adaptation des statuts de la SPRL pour en faire une SRL, se pose la question de la nomination des administrateurs en lieu et place des gérants dans l'ancienne forme légale. Étant donné que le Code des sociétés et des associations n'est d'application qu'à partir de la publication de l'opt-in aux annexes du Moniteur belge, nous pensons prévoir ce remplacement sous la condition suspensive de la publication.

#### **RÉPONSE**

La loi du 23 mars 2019 introduisant le Code des sociétés et des associations (CSA) et portant des dispositions diverses prévoit la possibilité pour les sociétés constituées sous le régime du Code des sociétés d'adapter leurs statuts plus tôt à la nouvelle législation, pendant la période transitoire qui court jusqu'au 31 décembre 2019. Le CSA est d'application à partir du jour de la publication de la modification des statuts (art. 39, § 1<sup>er</sup>, al. 2 de la loi).

En vue de l'inscription correcte des fonctions dans la Banque-Carrefour des Entreprises, le mandat des gérants de la SPRL doit être arrêté. Les mêmes personnes ou des nouvelles personnes doivent ensuite être désignées comme administrateurs dans la SRL. Sans cette révocation et cette (re)nomination, ils resteraient en effet inscrits comme gérants.

Il serait en effet raisonnable de considérer que cette désignation doit être prévue sous condition suspensive de la publication de la modification des statuts. Toutefois, une telle désignation sous condition suspensive sera problématique pour le traitement à de la Banque-Carrefour des Entreprises. En effet, il n'est en principe pas possible de prévoir une désignation de mandataires sous condition suspensive et cette inscription peut seulement intervenir lorsque la condition suspensive est remplie. En outre, un tel effet différé pose d'autres questions juridiques : quid de la décharge des gérants qui voient leur mandat prolongé jusqu'à l'entrée en fonction officielle des administrateurs ? Celle-ci ne pourrait pas encore être donnée.

Le Centre de consultation est d'avis que la fin du mandat des gérants dans la SPRL et la désignation des administrateurs dans la SRL au jour de la modification des statuts, sans condition suspensive ni effet différé, ne crée pas de lacune dans la représentation de la société. Les nouveaux administrateurs sont désignés valablement. Au plus, il pourrait être argumenté que la terminologie est inadaptée temporairement entre la désignation et la publication de l'acte. À l'égard des tiers, tant l'entrée en fonction des administrateurs que la fin de mandat des gérants ne sera de toute façon opposable qu'à partir de la publication de la modification des statuts et, à ce moment, la terminologie sera conforme.

#### **Conclusion**

La désignation des administrateurs de la SRL peut être prévue dans l'acte portant modification des statuts de la SPRL à l'occasion de l'opt-in, sans condition suspensive ni effet différé, afin d'éviter les problèmes pratiques relatifs à l'inscription dans la BCE.

**Tristan HAUWAERT, conseiller juridique FEDNOT**



## Infos juridiques

Référence: 14912, 27/06/2019

Centre de consultation : question de la semaine 26 (06/2019)

### **Cession à un tiers d'une part indivise dans un bien dépendant d'une succession**

#### **QUESTION**

Vous nous demandez si un copropriétaire (Monsieur C) peut vendre à un tiers (non copropriétaire) sa part indivise dans un bien qui dépend d'une succession.

Vous nous interrogez sur les conséquences d'une telle vente.

#### **RÉPONSE**

En vertu de l'article 577-2, § 4, du Code civil, le copropriétaire peut disposer de sa part et la grever de droits réels. Ainsi, Monsieur C peut vendre à un tiers sa part indivise. Il incombe toutefois au notaire d'informer l'acquéreur des conséquences qui résultent de cette vente. A cet égard, il convient de tenir compte d'un arrêt de la Cour de cassation du 22 décembre 2006 (Cass. 22 décembre 2006, *R.G.D.C.*, 2007, p. 365, note R. Jansen et M. E. Storme, *R.W.*, 2006-07, note S. Mosselmans, *R.C.J.B.*, 2011, p. 266, note A.-Ch. Van Gysel).

L'arrêt précité traite précisément de l'hypothèse d'un cohéritier qui a vendu à un tiers sa part indivise dans un bien dépendant d'une succession. La Cour énonce qu'en vertu de l'article 883 du Code civil, chaque héritier est censé avoir succédé seul et immédiatement à tous les effets compris dans son lot ou à lui échus sur licitation et n'avoir jamais eu la propriété des autres effets de la succession. Il résulte de cette disposition que « *lorsqu'un héritier cède à un tiers sa part indivise dans un bien appartenant à une succession plus étendue, cette vente a toujours un caractère conditionnel et est subordonnée à la liquidation-partage finale de la succession* » (cf. arrêt précité du 22 décembre 2006). Cela signifie que seuls les droits accordés par un cohéritier au cours de l'indivision, sur les biens qui tombent finalement dans son lot, restent valables et que les droits accordés par un cohéritier sur les autres biens indivis (lesquels sont attribués à un copartageant ou à un tiers) sont éteints.

Il en résulte que la vente d'une part indivise n'a pas d'effet réel. Le tiers acquéreur est, en effet, considéré comme un créancier qui ne peut faire valoir de droits sur le bien vendu en tant que copartageant ; il peut seulement surveiller ce partage en application de l'article 882 du Code civil.

Voy. sur le sujet : C. De Wulf, "Erfenissen", *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 10, Brugge, Die Keure, 2007, pp. 133-134 ; R. Jansen et M. E. Storme, "Zakenrechtelijke perikelen bij verkoop van een aandeel in mede-eigendom: Molenaers revisited", *R.G.D.C.*, 2007, pp. 373-378 ; S. Mosselmans, "Verkoop van een onverdeeld aandeel in een nalatenschapsgoed", *R.W.*, 2006-07, pp. 1412-1413; S. Snaet et A.-L. Verbeke, "Mede-eigendom en onverdeeldheid", *Themis Academiejaar 2010-2011, vormingsonderdeel 62, Goederenrecht*, Brugge, Die Keure, 2011, pp. 51-52; V. Sagaert, *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, V, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer Rechtswetenschappen, 2014, pp. 283 et 292-293. Voy. en particulier en ce qui concerne l'incidence de l'effet déclaratif du partage : D. Vandyck, "Het declaratief karakter van de verdeling van naderbij bekeken", *Notamus* 2012/1, 34 et s. ; A.-Ch. Van Gysel, « La cession de parts indivises et l'effet déclaratif du partage », *R.C.J.B.*, 2011, pp. 273-290.

**Jean van ZUYLEN, Conseiller juridique FEDNOT**

## Infos juridiques

Référence: 14928, 04/07/2019

Centre de consultation : question de la semaine 27 (07/2019)

### **Droit des sociétés – Site internet et adresse électronique officielle – Dans les statuts ou non – Publicité - Langue**

#### **QUESTION**

Le CSA prévoit la possibilité d'adopter une adresse e-mail et un site internet officiel. Ceux-ci doivent-ils figurer dans les statuts ? Faut-il les publier s'ils ne sont pas inclus dans les statuts ? Peut-on avoir plusieurs sites internet dans des langues différentes ?

#### **REPONSE**

La règle générale s'applique en effet dorénavant que les sociétés et autres personnes morales *peuvent* créer et rendre public un site interne et une adresse électronique par le biais de laquelle les actionnaires ou associés et les autres titulaires de titres peuvent valablement communiquer avec la société, et, dans certains cas, c'est une *obligation* (sociétés cotées et certaines entités d'intérêt public). Ils doivent reprendre ces informations dans leur acte constitutif en cas de constitution ou dans une décision ultérieure à publier pour les sociétés existantes ou pour la modification de ces données. L'adresse électronique peut le cas échéant être remplacée par un autre moyen de communication équivalent.

Le site internet et l'adresse e-mail ne doivent pas figurer dans les statuts, mais ils le peuvent.

L'organe d'administration a la compétence de modifier l'adresse du site internet et l'adresse électronique. De la même façon, l'organe d'administration peut à tout moment adopter et publier un site internet et/ou une adresse électronique si cela n'a pas été fait dans l'acte constitutif. Attention, si le site interne ou l'adresse électronique ont été repris volontairement dans les statuts, on doit en déduire que les règles normales relatives à la modification des statuts doivent s'appliquer pour leur modification et que l'assemblée générale est par conséquent seule compétente à ce moment-là.

Que le site internet ou l'adresse e-mail soit inclus ou non dans les statuts ne change rien au fait qu'ils doivent être publiés par extrait au Moniteur belge et par inscription à la BCE.

Le Code ne prévoit qu'une seule adresse électronique officielle et un seul site internet. Les personnes morales qui souhaitent adopter des sites internet ou adresse e-mail en plusieurs langues, devront choisir une version langue comme étant l'officielle. Les autres sites internet et adresses électroniques pourront également être inscrits à la BCE, mais n'auront pas le caractère officiel visé par le CSA à l'égard des titulaires de titres.

**Sebastian ROELAND, Conseiller juridique, FEDNOT**

## Infos juridiques

Référence: 14938, 11/07/2019

Centre de consultation : question de la semaine 28 (07/2019)

### **Région de Bruxelles-Capitale – Modification de l’ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l’Air, du Climat et de la Maîtrise de l’Énergie (CoBrACE) – Certificat PEB – Champ d’application - Exclusion de la donation**

#### **QUESTION**

Je suis actuellement consulté dans le cadre de la *donation* d’un immeuble d’habitation sis en Région de Bruxelles-Capitale (la construction n’est pas neuve).

Un certificat PEB est-il est nécessaire ?

Nous partons de l’hypothèse qu’il s’agit d’une *unité PEB* au sens de l’article 2.2.1 du CoBrACE (qui ne fait pas l’objet d’une des exceptions visées à ladite disposition).

#### **RÉPONSE**

En Région de Bruxelles-Capitale, l’article 2.2.13, § 2, du CoBrACE établit la liste des transactions immobilières pour lesquelles un certificat PEB est requis.

Cette liste a été précisée par l’article 12, 2°, a) de l’ordonnance du 23 juillet 2018 modifiant l’ordonnance du 2 mai 2013 portant le CoBrACE (voy. le message eNotariat n° 14421, du 3 octobre 2018).

Ainsi, l’article 2.2.13, §2, al. 1<sup>er</sup>, du CoBrACE indique, depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2018, qu’un certificat PEB valide est requis pour « *la vente d’unités PEB, en ce compris la vente partielle, [...] la mise en location, [...] la cession de bail, [...] la conclusion d’un leasing immobilier, la cession translatif d’un droit réel ou l’établissement d’un droit réel entre vifs à titre onéreux, à l’exception des expropriations, du partage ou acte équipollent à partage, des servitudes, de l’établissement d’hypothèque et des contrats de mariage et de leurs modifications* » (nous soulignons).

Les termes « *entre vifs à titre onéreux* » libellés à l’article précité se rattachent aussi bien à la « *cession translatif* » qu’à « *l’établissement* » d’un droit réel (voy. à cet égard le TnT du message n° 14511, du 23 novembre 2018).

Dans la mesure où la donation ne constitue pas un acte « *entre vifs à titre onéreux* », mais bien, par définition, un acte entre vifs à *titre gratuit*, la donation n’entre pas dans le champ d’application des transactions immobilières visées à l’article 2.2.13, §2, du CoBrACE.

En conclusion, aucun certificat PEB n’est nécessaire pour la donation de la maison de votre client.

Voy. ici également l’info-fiche de Bruxelles Environnement à cet égard.

**Cécile DELFOSSE, Conseiller juridique Fednot**

## Infos juridiques

Référence: 14953, 18/07/2019

Centre de consultation : question de la semaine 29 (07/2019)

### **La transformation transfrontalière des sociétés existantes avant le 1er janvier 2020**

#### **QUESTION**

Suite à l'introduction de la théorie du siège statutaire à partir du 1<sup>er</sup> mai 2019, une personne morale transfrontalière souhaite transférer son siège statutaire des Pays-Bas vers la Belgique. Le nouveau Code des sociétés et des associations (CSA) introduit une nouvelle procédure de transformation transfrontalière.

Quelle procédure de transformation la personne morale transfrontalière doit-elle suivre avant le 1<sup>er</sup> janvier 2020, soit la date d'entrée en vigueur définitive du CSA ?

#### **RÉPONSE**

Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2019, la théorie du siège statutaire est applicable en Belgique. Par conséquent, depuis cette date, une personne morale ne peut changer la *lex societatis*, soit le droit des personnes morales qui lui est applicable, que par le biais de la procédure de transformation transfrontalière avec un transfert du siège statutaire. Cette procédure a pour objectif de protéger tant les associés ou membres de la personne morale que les créanciers, en dehors de l'hypothèse de l'insolvabilité. Les associés ou membres de la personne morale sont protégés du fait qu'une personne morale ne peut désormais plus changer le droit des personnes morales applicable qu'avec leur accord, pour lequel, en outre, des majorités renforcées s'appliquent. Les créanciers bénéficient d'un "droit d'opposition".

En ce qui concerne la nouvelle procédure de transformation internationale, introduite par le CSA, celle-ci ne sera applicable qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020. Pendant cette période transitoire, on doit donc appliquer la nouvelle règle de rattachement de l'article 110 du Code DIP (la théorie du siège statutaire), mais avec les anciennes procédures de transformation.

L'inscription du siège statutaire dans un registre des personnes morales de l'État de réception et/ou la publication de ce siège statutaire conformément au droit de ce dernier État laisse supposer que le siège a été transféré valablement.

Donc, dans l'hypothèse d'un transfert du siège statutaire des Pays-Bas vers la Belgique, le droit néerlandais est applicable à la décision de transfert transfrontalier du siège statutaire, et le droit belge est applicable à la décision de transformation.

**Sara BERTE, Conseiller juridique FEDNOT**

## Infos juridiques

Référence: 14962, 25/07/2019

Centre de consultation : question de la semaine 30 (07/2019)

### **Succession – Renonciation – Versement du pécule de vacances – Droit propre**

#### **QUESTION**

Vous nous demandez si l'enfant qui a renoncé à la succession du défunt peut néanmoins recueillir le pécule de vacances du défunt.

#### **REPONSE**

Sur la base de l'article 24 de l'AR du 30 mars 1967 déterminant les modalités générales d'exécution des lois relatives aux vacances annuelles des travailleurs salariés, tel que modifié par l'AR du 9 novembre 2009, le pécule de vacances dû pour un ouvrier ou apprenti-ouvrier, est, cas de décès de cette personne, payé aux enfants avec lesquels le défunt vivait au moment de son décès (à défaut de conjoint).

Les ayants droits désignés sur la base de cet AR ont droit à ce versement, uniquement en vertu de leur qualité mentionnée dans l'AR (en l'espèce, "l'enfant avec lequel le défunt vivait ") et non pas en leur qualité d'héritier.

Dans un cas similaire, relatif au versement des arrérages échus et non payés d'une pension en cas de décès du bénéficiaire, la Cour de Cassation a, dans un arrêt du 5 mars 1975 (*Pas. 1975, I, 686*) expressément confirmé ce principe. Dans ce cas aussi, un AR prévoit une cascade d'ayants droits similaire. La Cour de Cassation confirme que la qualité d'ayant droit n'est pas fondée sur les règles générales de dévolution successorale conférant la qualité d'héritier, mais sur la base des règles particulières de l'AR applicable.

L'enfant mineur qui a renoncé à la succession, continue dès lors, sur la base d'un droit propre et particulier, d'avoir droit au paiement du pécule de vacances.

**Katrijn BOONE, Conseiller juridique FEDNOT**

## Infos juridiques

Référence: 14967, 01/08/2019

Centre de consultation : question de la semaine 31 (08/2019)

### **Loi du 11 février 2019 portant des dispositions fiscales, de lutte contre la fraude, financières et diverses - Attestation d'hérédité - Héritier en règlement collectif de dettes - Libération des fonds entre les mains du médiateur de dettes**

#### **QUESTION**

Je suis chargé de liquider une succession. Lors des recherches fiscales préalables à l'établissement de l'acte d'hérédité, je reçois une notification contre un des héritiers admis en règlement collectif de dettes. Le créancier dont émane la notification n'accepte de donner mainlevée que pour autant que les fonds revenant audit héritier soient libérés entre les mains du médiateur de dettes. Puis-je accéder à cette demande ?

#### **RÉPONSE**

La loi du 11 février 2019 portant des dispositions fiscales, de lutte contre la fraude, financières et diverses, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2019, a apporté des changements en la matière.

Cette loi a notamment modifié l'article 160 de la loi-programme du 29 mars 2012 comme suit:

*« § 1. Sous peine d'être personnellement responsable du paiement des dettes notifiées en vertu de l'article 158, celui qui libère des avoirs d'un défunt conformément à l'article 1240bis du Code civil ne peut le faire de manière libératoire qu'à condition qu'il résulte clairement du certificat d'hérédité ou de l'expédition de l'acte d'hérédité qu'aucune notification au sens de l'article 158 n'a été faite.*

*§ 2. Par dérogation au § 1er, la libération des avoirs du défunt conformément à l'article 1240bis du Code civil peut se faire de manière libératoire à l'héritier, au légataire ou au bénéficiaire d'une institution contractuelle ou à un mandataire judiciaire qui présente un certificat ou une expédition de l'acte d'hérédité mentionnant :*

*(...) »*

A la lecture des travaux parlementaires, on relève que cette modification vise justement à répondre à des difficultés rencontrées en pratique lorsque des ayants-droits repris sur l'acte ou le certificat d'hérédité bénéficient d'une procédure d'insolvabilité. Le déblocage des fonds en faveur du mandataire de justice a en effet été mis en place pour éviter les détournements par certains ayants-droits inscrits dans le cadre d'une procédure collective ou de réorganisation judiciaire. Afin de se prémunir contre les risques de détournement de la part de l'ayant-droit redevable, il est nécessaire que sa quote-part successorale soit recueillie par son mandataire de justice, à charge pour ce dernier de la ventiler entre les différents créanciers sur la base des privilèges et hypothèques (1).

Les fonds en question peuvent donc être libérés entre les mains du médiateur de dettes.

1. Doc. Parl., ch., sess. ord. 2018-2019, n°54-3424/001, p.29-30

**Stéphanie GAMA, Conseiller juridique, FEDNOT**

## Infos juridiques

Référence: 14972, 08/08/2019

Centre de consultation : question de la semaine 32 (08/2019)

### **Constitution d'une Société à responsabilité limitée – notion de capitaux propres de départ**

#### **QUESTION**

La société à responsabilité limitée (SRL) doit disposer de capitaux propres de départ suffisants à la constitution, compte tenu de toutes les sources de financement.

Que doit mentionner l'acte constitutif ? Le patrimoine de départ dans sa totalité ou seulement la partie composée des apports ? D'autres sources de financement, comme des prêts subordonnés, doivent-ils être pris en considération ?

#### **RÉPONSE**

L'article 5:3 du Code des sociétés et des associations (CSA) précise que les fondateurs veillent à ce que la société à responsabilité limitée dispose lors de sa constitution de capitaux propres qui, compte tenu des autres sources de financement, sont suffisants à la lumière de l'activité projetée.

L'acte constitutif doit quant à lui mentionner les apports uniquement, sans tenir compte des autres sources de financement comme les prêts subordonnés

(art. 2:8, § 2, 6° CSA).

Si les fondateurs souhaitent bloquer une partie des apports et/ou des réserves statutairement dans la société, les statuts feront mention de la partie statutairement indisponible des apports et/ou des réserves (comme par exemple à la conversion de la partie libérée du capital et de la réserve légale de la SPRL à l'occasion de l'adaptation des statuts en SRL).

Il est vrai que les prêts et les autres sources de financement seront le cas échéant pris en compte pour l'appréciation du patrimoine de départ à la lumière de la responsabilité des fondateurs (art. 5:12, 2° CSA), à laquelle le notaire doit également être attentif en raison de son rôle de conseil à la constitution d'une société à responsabilité limitée. Cela ne signifie toutefois pas que ceux-ci peuvent également être considérés comme des apports pour l'émission des actions ou qu'ils doivent être mentionnés dans l'acte.

#### **Conclusion**

L'acte constitutif doit seulement faire mention des apports des fondateurs. Les autres sources de financement, comme les prêts subordonnés, n'entrent pas en ligne de compte pour la composition des apports effectués en échange d'actions. On ne peut pas les confondre dans l'acte de constitution ou d'apport.

**Tristan HAUWAERT, conseiller juridique FEDNOT**

## Infos juridiques

Référence: 14976, 16/08/2019

Centre de consultation : question de la semaine 33 (08/2019)

### L'obligation d'obtenir un permis de lotir - subdivision en parcelles cadastrales

#### QUESTION

Je suis consulté par des clients qui ont l'intention de vendre une propriété (terrain), destinée à la construction d'une habitation. Le terrain a déjà son propre numéro cadastral. Il s'avère que le vendeur est également propriétaire d'une autre parcelle de terrain, qui est contigüe à la parcelle à vendre et qui a également son propre numéro cadastral.

La propriété à vendre sera donc une parcelle cadastrale entière et la vente se fera dans le respect des limites cadastrales actuelles.

Pour cette situation particulière (vente d'une parcelle cadastrale complète), faut-il obtenir un « permis d'environnement pour le lotissement de sols » (nouvelle dénomination du permis de lotir) ?

#### RÉPONSE

L'obligation d'obtenir un permis de lotir s'applique lorsque les 4 conditions d'application suivantes sont cumulativement remplies (*l'article 4.2.15, §1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> du CFAT juncto l'article 4.1.1, 14<sup>o</sup> du CFAT*) :

- 1) Le terrain doit être volontairement divisé en deux ou plusieurs lots ;
- 2) Au moins un de ces lots est « non bâti »;
- 3) C'est ce (ou plusieurs) lot(s) non bâti(s) qui doit faire l'objet d'un acte juridique spécifique, à savoir une vente, un bail pour plus de neuf ans ou l'établissement d'un droit de superficie ou d'un droit d'emphytéose ;
- 4) Les actes juridiques sont accomplis en vue de la construction d'habitations ou en vue d'y installer des constructions fixes ou mobiles destinées à l'habitat.

En principe, la législation en matière d'urbanisme ne tient pas compte de la subdivision d'un terrain en parcelles cadastrales (1). Généralement, les parcelles cadastrales ne sont pas des entités reconnues par la législation urbanistique (2).

Le législateur l'a d'ailleurs explicitement indiqué dans les travaux parlementaires du CFAT (3), dans les termes suivants :

*“Van een onroerend goed dat aan een eigenaar (of in mede-eigendom aan verschillende mede-eigenaars) toebehoort, wordt ten minste een deel juridisch afgesplitst. Of het perceel een kadastraal nummer of meerdere kadastrale nummers heeft, heeft geen belang, ook niet wanneer het afgesplitste gedeelte samenvalt met een kadastraal perceel. Wat telt is dat een aaneensluitend onroerend goed, ongeacht het aantal kadastrale nummers, aan een eigenaar (of meerdere eigenaars in onverdeeldheid) toebehoort, en dat daarvan een deel wordt afgesplitst.”*

Le parcellaire cadastral est sans incidence pour l'appréciation de l'obligation d'obtenir un permis de lotir. Ce qui est important, c'est qu'il existe un bien immobilier contigu, qui appartient en totalité à un ou plusieurs propriétaires et qu'une partie de ce bien est divisée (4). Dans le contexte de l'aménagement du territoire, le terme « bien » désigne ce qui appartient à une personne. Du point de vue de l'aménagement du territoire il importe peu que la partie ainsi divisée coïncide avec une parcelle cadastrale ou qu'elle ne couvre qu'une partie d'une parcelle ou plusieurs parcelles (5).

Il est tout à fait possible que différentes parcelles cadastrales forment une seule propriété homogène (6).

Le fait qu'un lot à séparer possède déjà son propre numéro cadastral n'affecte pas l'obligation d'obtenir un permis d'environnement pour le lotissement de sols, si les conditions d'application sont cumulativement remplies (7).

En l'espèce, les deux parcelles contigües constituent un seul ensemble homogène qui appartient au même propriétaire. Suite à la vente, ce terrain sera divisé en deux lots, tous les deux non bâtis. Un de ces lots non bâtis fait l'objet d'une vente en vue de la construction d'habitations.

Toutes les conditions cumulatives relatives à l'obligation d'obtenir un permis d'environnement pour le lotissement de sols semblent réunies.

Le fait que la parcelle possède déjà son propre numéro cadastral n'exclut pas, qu'il y ait, en l'espèce, une division de la parcelle de terrain, de sorte qu'un permis d'environnement pour le lotissement de sols sera requis préalablement.

1. J. Bouckaert et G. Schaiko, « De verkavelingsvergunningsplicht: een inleiding tot het begrip », in J. Ghysels et J. Toury (eds.), *Verkavelen in Vlaanderen, van verkavelingsvergunning naar omgevingsvergunning*, Anvers, Intersentia, 2018, 15; M. Pâques, « La définition du lotissement et les autres divisions » in Y. Lejeune (ed.), *Pratique notariale et droit administratif*, Bruxelles, De Boeck & Larcier, 1998, 19.
2. J. Bouckaert et G. Schaiko, « De verkavelingsvergunningsplicht: een inleiding tot het begrip », in J. Ghysels et J. Toury (eds.), *Verkavelen in Vlaanderen, van verkavelingsvergunning naar omgevingsvergunning*, Anvers, Intersentia, 2018, 15. M. Pâques, « La définition du lotissement et les autres divisions » in Y. Lejeune (ed.), *Pratique notariale et droit administratif*, Bruxelles, De Boeck & Larcier, 1998, 19.
3. Ontwerp van Decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.* VI. Parl. 2008-2009, 2011/1, 91.
4. G. De Wolf, « [Omgevingsvergunning] Materieel recht: de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden » in X. (ed), *Zakboekje ruimtelijke ordening* 2019, Malines, Wolters Kluwer Belgium, 2018, 851-852; E. De Keyser, « Verkavelen in Vlaanderen in Vogelvlucht » *Vormingsnamiddag Capita Selecta voor de notariële praktijk*, 2017, 34.
5. M. Pâques, « La définition du lotissement et les autres divisions » in Y. Lejeune (ed.), *Pratique notariale et droit administratif*, Bruxelles, De Boeck & Larcier, 1998, 19 ; R. Timmermans, « Gemeenrechtelijke aspecten van elke zakenrechtelijke vestigingsakte », *OGP*, 294, XVI.E – 70.
6. A. De Backer et M. Boes, « Wijziging van eigendomsgrenzen in een verkaveling: voorafgaande bijstelling van de verkavelingsvergunning vereist? », *T.Not.*, 2017, 659.
7. E. De Keyser, « Verkavelen in Vlaanderen in Vogelvlucht », *Vormingsnamiddag Capita Selecta voor de notariële praktijk*, 2017, 34.

**Esther FRANSSENS, Conseiller juridique Fednot**

## Infos juridiques

Référence: 14987, 22/08/2019

Centre de consultation : question de la semaine 34 (08/2019)

### **Revente d'une résidence-services – Conditions d'obtention du tarif réduit de TVA de 12% - Mise à disposition à l'exploitant via un mandat**

#### **QUESTION**

Je suis chargé de la revente d'une résidence-services/habitation d'assistance, qui est encore neuve au sens de l'article 44, § 3, 1°, a), du Code de la taxe sur la valeur ajoutée. La revente aura lieu sous le régime de la TVA.

Pouvez-vous m'indiquer si cette revente pourra bénéficier du taux réduit de TVA de 12%, bien qu'il s'agisse d'une livraison d'une seule résidence-service à un acheteur privé qui mettra le bien à la disposition de l'exploitant du groupe de résidences-services/habitations d'assistance par la voie d'un mandat ? Vous pouvez partir de l'hypothèse que le mandat répondra aux conditions reprises dans la circulaire flamande WVG/2015/01 du 8 juin 2015.

#### **RÉPONSE**

1. Avant le 1er janvier 2017, l'Arrêté royal n° 20 (1) ne prévoyait, dans cette matière, l'application du taux réduit que pour les livraisons de biens portant sur des « *complexes d'habitation qui sont destinés à être utilisés pour l'hébergement des personnes âgées [...] et qui sont livrés et facturés à des personnes de droit public ou de droit privé qui gèrent : 1° des établissements d'hébergement pour personnes âgées qui sont reconnus par l'autorité compétente dans le cadre de la législation en matière de soins des personnes âgées [...]* » (Rubrique X, § 1, A), d), 1°, Tableau B de l'Arrêté royal n° 20).

En principe, un complexe d'habitations devait donc être livré, et ceci directement à l'exploitant-même du groupe de résidences-services/habitations d'assistance.

Cependant, l'administration de la TVA a admis une tolérance à l'époque, de sorte que le taux réduit était quand même d'application en cas de livraison d'une seule nouvelle résidence-services/habitation d'assistance à une personne qui mettait le bien, par la suite, à la disposition de l'exploitant, pour autant du moins que certaines conditions étaient remplies. Une de ces conditions était que la mise à disposition s'effectuait « *sous la forme d'une location ou sous la forme de la constitution d'un droit réel au sens de l'article 9, §2, 2°, du Code de la TVA* » (décision n° E.T.124.535 du 17 octobre 2013, [www.fisconetplus.be](http://www.fisconetplus.be)).

Cette tolérance (et par conséquent le tarif réduit) ne pouvait pas être appliquée lorsque la mise à disposition s'effectuait sous une autre forme, comme par exemple via un mandat (tel que prévu dans la circulaire flamande WVG/2015/01 du 8 juin 2015). A ce sujet, nous faisons référence à la question de la semaine n° 52 (12/2018), publiée sur l'eNotariat dans le message n° 14594 du 27 décembre 2018.

2. A partir du 1er janvier 2017, le champ d'application du taux réduit a été élargi (notamment par les articles 120 et 121 de la Loi-programme du 25 décembre 2016, MB 29 décembre 2016, 90879 et seq.).

Plus spécifiquement, une nouvelle rubrique XI a été insérée, après ladite rubrique X, dans le tableau B de l'AR n° 20, dans laquelle désormais est également expressément prévue la livraison à une personne autre que l'exploitant (« logement dans le cadre de la politique sociale

– initiative privée »). Ici aussi, la condition de la mise à disposition de la résidence-services/habitation d'assistance à l'exploitant du groupe de résidences-services/habitations d'assistance doit être respectée (parmi d'autres conditions).

En particulier, la mise à disposition peut s'effectuer sous la forme d'une location à certaines personnes morales de droit public ou de droit privé (rubrique XI, §1), notamment :

- i. une institution qui était déjà éligible pour bénéficier du taux réduit (les agences immobilières sociales ont été ajoutées à la liste, ainsi que, de manière plus générale, « *d'autres personnes de droit public ou de droit privé à finalité sociale reconnues par l'autorité compétente* » (rubrique XI, §1, al. 1, 1°) ; ou
- ii. les personnes morales de droit public ou de droit privé qui gèrent (par exemple) « *des établissements d'hébergement pour personnes âgées qui sont reconnus par l'autorité compétente dans le cadre de la législation en matière de soins des personnes âgées* » (rubrique XI, §1, al. 1, 2° juncto rubrique X, §1, A), d)).

A présent, la rubrique XI reprend aussi expressément la mise à disposition sous la forme d'un mandat de gestion, bien qu'il s'agisse uniquement « *d'un mandat de gestion accordé à une personne morale de droit public ou de droit privé visée au paragraphe 1er, alinéa 1er, 1°* » (donc accordé à la catégorie de personnes morales visées par i. ci-dessus). L'AR n° 20 ne traite pas cette possibilité pour la catégorie de personnes morales visées par ii. *supra*.

Sur la base d'une lecture littérale du texte de l'AR, nous pourrions conclure que le taux réduit de TVA de 12% n'est pas applicable s'il s'agit de la livraison d'une résidence-services/habitation d'assistance à une personne qui met le bien à la disposition de l'exploitant via un mandat de gestion.

Cela ne correspond cependant pas à la *ratio legis* de l'élargissement du champ d'application du taux réduit. En effet, l'exposé des motifs de la Loi-programme du 25 décembre 2016 traite de la location dans le cadre d'un mandat de gestion, sans distinction entre lesdites catégories de personnes morales. En outre, il est indiqué qu' « *Un traitement T.V.A. neutre exige que les personnes précitées puissent également faire valoir un droit à l'application du taux de T.V.A. réduit dans cette structure juridique alternative mais à effet équivalent.* » (2). On pourrait y déduire qu'un mandat de gestion est considéré comme équivalent à un contrat de location, de sorte que, à notre avis, une telle distinction n'était pas voulue.

Afin d'obtenir plus de certitudes à ce sujet, nous avons adressé la question à l'administration de la TVA.

3. Entretemps, l'administration de la TVA a confirmé qu' « *en ce qui concerne la rubrique XI du tableau B [...] le taux réduit de TVA de 12% est, vu la ratio legis, également applicable aux [...] opérations relatives aux complexes d'habitations qui sont donnés en location dans le cadre d'un mandat de gestion accordé à des personnes morales de droit public ou de droit privé, telles que visées par la rubrique X, §1, A), point d), comme par exemple les établissements d'hébergement pour personnes âgées qui sont reconnus par l'autorité compétente dans le cadre de la législation en matière de soins des personnes âgées* » (traduction libre de la décision administrative qui nous a été remise en néerlandais).

Par conséquent, « *l'administration accepte que la vente d'une seule nouvelle habitation d'assistance/résidence-services à un acheteur qui mettra le bien à la disposition, via un mandat de gestion, en l'espèce un mandat qui correspond aux conditions reprises dans la circulaire flamande WVG/2015/01 du 8 juin 2015, d'un exploitant d'un groupe d'habitations d'assistance/résidences-services reconnu, de sorte que ce bien continue à faire partie de la capacité dudit complexe d'habitations reconnu, puisse bénéficier du taux réduit de TVA de 12% en vertu de la rubrique XI, pour autant qu'il soit également satisfait aux autres conditions.* » (traduction libre de la décision administrative qui nous a été remise en néerlandais).

**4.** Vu cette nouvelle tolérance de l'administration de la TVA, le taux réduit de TVA de 12% peut dès lors être appliqué en l'espèce (partant de l'hypothèse qu'il est également satisfait aux autres conditions de la rubrique XI).

(1) AR du 20 juillet 1970 fixant les taux de la taxe sur la valeur ajoutée et déterminant la répartition des biens et des services selon ces taux, M.B., 31 juillet 1970, p. 7920.

(2) Projet de loi-programme, exposé des motifs, Doc. parl., Chambre, 2016-2017, n° 54, 2208/001, p. 78.

**Karen VAN de SANDE, Conseiller juridique FEDNOT**

## Infos juridiques

Référence: 14993, 29/08/2019

Centre de consultation : question de la semaine 35 (08/2019)

### **Bien indivis appartenant à deux personnes – Vente en rente viagère – Constitution de la rente sur la tête du survivant – Accroissement de la rente au profit du survivant – Qualification comme contrat aléatoire – Quid en cas de décès de l'un des vendeurs?**

#### **QUESTION**

Un bien immeuble appartenait en indivision à deux personnes (A et B). Ils ont vendu ce bien en rente viagère, avec constitution de la rente sur la tête du survivant et avec accroissement au profit du survivant des vendeurs A et B. Le vendeur A est décédé peu de temps après la vente. La question est de savoir si ce décès puisse mettre en cause la qualification de la convention comme contrat aléatoire.

#### **RÉPONSE**

Une vente en rente viagère est un contrat aléatoire.

L'article 1964 du Code civil définit le contrat aléatoire comme « *une convention réciproque dont les effets, quant aux avantages et aux pertes, soit pour toutes les parties, soit pour l'une ou plusieurs d'entre elles, dépendent d'un événement incertain* ».

L'aléa (c'est-à-dire la chance de perte ou de gain) est donc un élément essentiel du contrat aléatoire. À défaut d'aléa, le contrat aléatoire ne peut pas valablement se former. <sup>(1)</sup> On peut dès lors, en général, invoquer l'absence d'aléa pour exiger l'annulation de la convention, même en dehors des cas prévus par l'article 1974 du Code civil (« *Tout contrat de rente viagère créée sur la tête d'une personne qui était morte au jour du contrat, ne produit aucun effet.* ») et l'article 1975 du Code civil (« *Il en est de même du contrat par lequel la rente a été créée sur la tête d'une personne atteinte de la maladie dont elle est décédée dans les vingt jours de la date du contrat.* »). <sup>(2)</sup>

En cas de vente en rente viagère d'un immeuble appartenant à deux personnes, on peut stipuler que la rente est constituée sur la tête du survivant de sorte qu'il y a un *accroissement* de la rente au profit du survivant. <sup>(3)</sup> Dans ce cas, l'appréciation de la question de l'absence d'aléa doit être faite dans le chef du survivant étant donné que la rente a été constitué sur son tête. La cause du décès de l'un des vendeurs n'importe donc pas. La chance reste maintenue pour la totalité et la convention garde sa validité. Ce n'est que dans la mesure où le survivant des vendeurs décède suite à une cause connue (par exemple due à son état de santé) que le juge puisse annuler la convention de vente pour absence d'aléa. <sup>(4)</sup>

**Conclusion:** Dans le dossier qui vous occupe, la cause de décès du vendeur A n'importe pas, étant donné que la rente a été constituée sur la tête du survivant des vendeurs. La question de savoir s'il y a bien un aléa, devra, le cas échéant, uniquement être examinée dans le chef du vendeur survivant B. Le décès du vendeur A ne peut donc pas avoir des conséquences au niveau de la qualification de la convention comme un contrat aléatoire.

(1) G.L. Ballon, "Commentaar bij art. 1964 B.W.", in *Bijzondere overeenkomsten. Commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Titel XII, *Kanscontracten*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen 2001, 2-4.

(2) Cass. 20 juin 2005, *RGDC* 2006, 602; F. Bouckaert, "Commentaar bij art. 1974-1975 B.W.", in *Bijzondere overeenkomsten. Commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 2000, 2.

(3) F. Balon, "La vente d'immeuble avec rente viagère", *Jurim Pratique* 2018, 140; S. Watillon, "La vente moyennant rente viagère", in *Guide de droit*

*immobilier*, Waterloo, Kluwer, 2000, VI.1.6.1. – 4; C. De Wulf, *Het opstellen van notariële akten*, IIb, *Verbintenissenrecht. Bijzondere overeenkomsten (1)*,

Mechelen, Kluwer, 2006, 386-387; P. Verkinderen, "Vervreemding tegen lijfrente", in *OGP*, Mechelen, Kluwer, 2012, II.E.2 – 5-6.

(4) P. Verkinderen, "Vervreemding tegen lijfrente", in *OGP*, Mechelen, Kluwer, 2012, II.E.2 – 11.

**Dora VANDYCK, conseiller juridique FEDNOT**

## Infos juridiques

Référence: 15005, 05/09/2019

Centre de consultation : Question de la semaine 36 (09/2019)

### Conversion d'un usufruit conventionnel

#### QUESTION

Deux personnes, ni mariées ni cohabitantes légales, achètent ensemble un immeuble. Elles souhaitent prévoir une clause d'accroissement en usufruit, en se réservant la faculté de solliciter la conversion de l'usufruit, lequel serait alors valorisé d'après les tables prévues à l'art. 745sexies, § 3 C.C. Une telle clause est-elle possible, compte tenu du fait qu'elles ont toutes deux des enfants d'une précédente relation.

#### RÉPONSE

Notons d'abord que la conversion d'un usufruit n'est légalement prévue que pour l'usufruit du conjoint survivant ou du cohabitant légal survivant. La conversion d'un usufruit d'autre origine n'est pas prévue par la loi, et la majorité des auteurs que nous avons consultés n'en traitent pas. Il y a cependant un auteur qui confirme qu'un usufruit conventionnel peut faire l'objet d'une conversion, si cette conversion a été prévue dans la convention.<sup>1</sup>

La clause demandée est donc possible. Nous formulons toutefois une réserve pour les droits des enfants, héritiers réservataires. L'intention des parties étant que le survivant ait la faculté de transformer l'accroissement proprement dit en une créance du survivant contre la succession du prémourant, il ne s'agit plus d'une clause à titre onéreux, mais d'une libéralité indirecte. Il nous semble donc que, si la conversion d'un tel usufruit selon les tables dont l'usage est légalement limité à un usufruit d'une autre nature, devait arriver à attribuer au survivant une somme supérieure à la quotité disponible de la succession du prémourant, les héritiers pourraient tenter une action en réduction, dont nous ne pouvons pas prévoir l'issue.

<sup>1</sup> A. WYLLEMAN, *Goederenrecht*, Brugge, Die Keure, 2017, p. 107.

**Rodolphe EEMAN, Notaire honoraire et Conseiller juridique FEDNOT**

## Infos juridiques

Référence: 15018, 12/09/2019

Centre de consultation : question de la semaine 37 (26/09/2019)

### **Apport à titre gratuite d'une universalité à une ASBL dans le cadre de la CSA – transcription au bureau de la sécurité juridique ?**

#### **QUESTION**

Une association souhaite procéder à l'apport à titre gratuit d'une universalité à une autre association. Cette universalité comporte des biens immobiliers. Le notaire désire savoir si le transfert de biens immobiliers doit être transcrit au bureau de la sécurité juridique.

#### **RÉPONSE**

Nous faisons une distinction entre le régime juridique actuel et le CSA.

En vertu de l'ancienne loi relative aux ASBL et du C. Soc., l'article 765 C. Soc. dispose que l'apport peut être opposé aux tiers par la publication de l'extrait dans les annexes du Moniteur belge. L'article 765 C. Soc. est applicable à l'apport à titre gratuit d'une universalité à une autre ASBL (art. 58 loi ASBL *juncto* art. 670, *al.* 2 ; art. 770 et art. 765 C. Soc.). Néanmoins, dans la pratique le transfert de biens immobiliers était transcrit au bureau de la sécurité juridique, par analogie avec l'article 683 C. Soc. L'article 683, *al.* 2 C. Soc. dispose explicitement que le transfert de biens immobiliers doit être transcrit au bureau de la sécurité juridique (K. Selleslags, « Inbreng en overdracht van bedrijfstak en algemeenheid – aspecten van vennootschapsrecht », Gand, De Boeck & Larcier, 2004, p. 142). De plus, rien n'indiquait qu'il était dans l'intention du législateur de déroger à la règle générale contenue dans la Loi hypothécaire.

Avec le nouveau CSA, une disposition expresse a été ajoutée à l'article 12:98, *al.* 2 CSA (applicable par un renvoi croisé aux articles 13:10 et 12:103, *al.* 1<sup>er</sup> CSA), stipulant que le transfert de biens immobiliers, suite à un apport à titre gratuit d'une universalité à une ASBL, doit être transcrit au bureau de la sécurité juridique (Exposé des motifs, projet de loi introduisant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses, *Doc. parl.*, Chambre, 2017-2018, n° 54-3119/001, p. 315).

La pratique notariale actuelle du transcription des biens immobiliers en cas d'apport à titre gratuit d'une universalité à une ASBL est désormais légalement ancrée dans l'article 12:98, *al.* 2 CSA.

**Wouter ROEGIERS, Conseiller juridique Fednot**

## Infos juridiques

Référence: 15027, 19/09/2019

Centre de consultation : question de la semaine 38 (19/09/2019)

### **Vente d'un bâtiment neuf et du terrain attenant avec TVA lorsque le bâtiment appartient au vendeur du terrain et à une autre personne (ayant construit sur la base d'un droit de superficie)**

#### **QUESTION**

Mes clients (A et B) désirent vendre un bâtiment neuf (non encore utilisé ou occupé) qu'ils ont fait construire sur un terrain qui appartient à l'un d'eux (A). Ce dernier a en effet constitué un droit de superficie au profit de l'autre. A est donc propriétaire de la totalité du terrain (grevé d'un droit de superficie pour la moitié) et de la moitié du bâtiment alors que B est titulaire d'un droit de superficie sur la moitié du terrain et est propriétaire de l'autre moitié du bâtiment.

Ils se demandent dans quelle mesure la TVA doit être appliquée sur la cession du terrain sachant qu'ils opteront pour l'application de la TVA puisqu'ils ne sont pas assujettis à la TVA.

#### **RÉPONSE**

Bien qu'en principe exemptée de TVA, la vente d'un immeuble est soumise à la TVA, moyennant option si les vendeurs ne sont pas des assujettis, lorsqu'elle porte sur un bâtiment neuf (c'est-à-dire que la cession intervient au plus tard le 31 décembre de la seconde année suivant la première occupation ou utilisation du bien) et éventuellement sur le terrain attenant (art. 44, §3, 1°, a), al. 2, 2<sup>ème</sup> tiret, C.TVA).

Selon l'article 1, §9, 2°, du C.TVA, le terrain attenant est celui « sur lequel il est permis de bâtir et qui est cédé par la même personne, en même temps que le bâtiment et attenant à celui-ci ». Il faut donc que la vente du terrain se produise en même temps et par la même personne que celle du bâtiment se trouvant sur ce terrain.

En l'espèce, dès lors que le vendeur du terrain, A, ne vend que la moitié du bâtiment, l'autre étant cédée par B, il nous a semblé pouvoir être défendu que le terrain ne peut être considéré comme attenant qu'à concurrence d'une moitié. Nous avons pris contact avec l'administration fédérale à ce sujet qui nous confirme que, si l'on opte pour l'application de la TVA, la vente par A de la moitié du bâtiment et du terrain, à concurrence d'une moitié non grevée du droit de superficie, doit être soumise à la TVA, alors que la vente de l'autre moitié du terrain intervient nécessairement avec paiement du droit de vente (art. 44 du C.enreg.). En ce qui concerne la vente, par B, de sa moitié indivise dans le bâtiment, la TVA peut évidemment également être appliquée.

**Baptiste VERBRUGGEN, Conseiller juridique FEDNOT**

## Infos juridiques

Référence: 15034, 26/09/2019

Centre de consultation : question de la semaine 39 (26/09/2019)

### Priorité du créancier avec de la réserve de propriété

#### QUESTION

Suite à la consultation du registre des gages, il s'avère qu'un créancier du vendeur d'un bien immobilier a pris inscription avec réserve de propriété. Il ressort de l'état hypothécaire qu'une banque avait déjà pris une inscription hypothécaire. Quel créancier a priorité et doit être désintéressé en premier rang in casu ?

#### RÉPONSE

La loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière (modifié par la loi du 26 décembre 2016), a « consolidé et renforcé » la réserve de propriété. (\*1)

Le créancier avec réserve de propriété profite d'un « super-privilège », certes limité à l'objet de la réserve de propriété (\*2). Une réserve de propriété enregistrée conserve une priorité même sur les privilèges et hypothèques inscrits antérieurement. (\*3)

Afin de pouvoir bénéficier d'une priorité sur les privilèges et hypothèques déjà inscrits, les travaux parlementaires de la loi du 11 juillet 2013 mentionnent comme unique condition l'enregistrement de la réserve de propriété, ce quelle que soit la date de cet enregistrement. (\*4)

Une certaine doctrine effectue cependant une distinction liée au moment de l'enregistrement. Elle est d'avis que la réserve de propriété ne peut bénéficier d'un super-privilège que si elle a été enregistrée avant l'incorporation. (\*5) Au sein de cette tendance, certains auteurs estiment même que la réserve de propriété disparaît si elle a été enregistrée après l'incorporation du bien. (\*6) D'autres auteurs considèrent par contre que la règle de l'antériorité sera d'application dans ce cas. (\*7)

Selon la Commission de Droit Judiciaire, il n'appartient pas au notaire d'examiner si la réserve de propriété a été enregistrée et ce dernier doit, par mesure de sûreté, présumer que l'enregistrement de la réserve de propriété a été effectué avant l'incorporation.

La Commission de Droit Judiciaire conseille de toujours désintéresser le créancier avec réserve de propriété en premier rang par mesure de sécurité. S'il existe une contestation à ce sujet, les parties devront saisir le tribunal (de première instance) et les sommes doivent être consignées. (\*8)

(\*1) V. Sagaert, "Het eigendomsvoorbehoud (en retentierecht) onder de Pandwet" dans M.E. Storme (ed.), Roerende zekerheden na de Pandwet, Anvers, Intersentia, 2017, (29) 29-30, n° 2.

(\*2) M.E. Storme et F. Helsen, "Gerechtelijke verkopen na de nieuwe insolventiewet", dans Notariële actualiteit 2017-2018, Anvers, Intersentia, 2019, (41) 72, n° 86.

(\*3) V. Sagaert, "Het eigendomsvoorbehoud (en retentierecht) onder de Pandwet" dans M.E. Storme (ed.), Roerende zekerheden na de Pandwet, Anvers, Intersentia, 2017, (29), 49-50, n° 33.

(\*4) Doc. Parl. Ch. Repr. 2012-2013, n° 24363/001, 70-71.

(\*5) A. Apers et D. Gruyaert, "Eigendomsvoorbehoud en onroerende incorporatie volgens de nieuwe pandwet: welk nieuws onder de zon?", TPR 2015, (83) 101, n° 13; F. Helsen, "Pand en eigendomsvoorbehoud voorbij de onroerendmaking. De nieuwe pandwet en het notariaat", NFM 2018, (17) 21 D;

M.E. Storme, Zekerheden- en insolventierecht, Gent-Mariakerke, 2018, <https://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/Insolventierecht2018.pdf>, 963.

(\*6) F. Helsen, "Pand en eigendomsvoorbehoud voorbij de onroerendmaking. De nieuwe pandwet en het notariaat", NFM 2018, (17) 21.

(\*7) P. Becue, "De wet van 11 juli 2013 met betrekking tot de hervorming van zakelijke zekerheden op roerende goederen (nieuwe pandwet). Principes en impact op de verzekeringssector. Het eigendomsvoorbehoud in België komt tot volledige maturiteit.", T.Verz. 2014, (352) 379; A. Apers en D. Gruyaert, "Eigendomsvoorbehoud en onroerende incorporatie volgens de nieuwe pandwet: welk nieuws onder de zon?", TPR 2015, (83) 101, nr. 13.

(\*8) Rapport de la Commission du droit judiciaire du 19 juin 2019

**Leen De Keyser, Conseiller juridique Fednot**

## Infos juridiques

Référence: 15045, 03/10/2019

Centre de consultation : question de la semaine 40 (03/10/2019)

### **Liquidation-partage – masse indivisible – vente conditionnelle d’une part d’une succession**

#### **QUESTION**

Je suis chargé d’une liquidation-partage judiciaire d’une succession, qui concerne entre autre un immeuble. Un des héritiers me communique que sa part de l’immeuble a déjà été vendue à un tiers. Les autres héritiers veulent vendre cet immeuble, qui est non-commodément partageable, en sa totalité.

Puis-je procéder à la vente de la totalité dans le cadre de la liquidation-partage ?

#### **RÉPONSE**

Il faut distinguer une « masse indivisible » d’une « masse divisible ».

Dans une masse indivisible (p.e. une succession) les co-indivisaires n’ont aucun droit sur chaque part individuellement dans la masse, mais ils disposent uniquement d’un droit dans la totalité. Ainsi, dans le cadre d’une masse indivisible, les co-indivisaires ne sont pas autorisés à disposer d’une seule part de la masse. Cela découle du caractère rétroactif du partage. Dès lors, ce n’est qu’après le partage de la masse qu’il sera manifeste qu’une partie avait effectivement des droits dans l’immeuble <sup>(1)</sup>.

Dans une masse divisible, le masse correspond au bien lui-même. Dans ce cas, il ne faut pas attendre la liquidation-partage d’une éventuelle indivision plus large dont l’immeuble ferait partie <sup>(2)</sup>.

La vente d’une part dans l’immeuble qui dépend d’une masse indivisible, n’est pas opposable aux autres co-indivisaires <sup>(3)</sup>. La Cour de Cassation a jugé qu’un tel acte de vente ne mettait pas fin à l’indivision et ne pouvait pas empêcher que cet immeuble soit en fin de compte adjudgé, soit en nature, soit par une licitation à l’un des autres héritiers, qui serait alors considéré comme propriétaire du bien *ab initio*. Dès lors, il faut admettre que, à défaut d’acte de partage concernant cet immeuble, ledit bien appartient encore en indivision aux héritiers <sup>(4)</sup>.

De plus, la Cour a également estimé que la cession par un héritier à un tiers avait toujours un caractère conditionnel. Les droits que le tiers a obtenu dépendront du partage final. Il ne pourra donc que faire valoir un droit sur le bien au moment où le bien sera attribué dans le lot du cédant ou sera adjudgé au cédant dans la licitation. Ce tiers ne pourra donc pas faire valoir de droits sur le bien pendant la liquidation-partage, mais pourra tout au plus adopter la qualité de créancier de l’héritier-vendeur dans le cadre de l’application de l’article 882 C. civ. <sup>(5)</sup>.

Cela implique que l’acquéreur a acheté à une personne qui n’avait pas le pouvoir de vendre. Il ne pourrait être remédié à ce défaut de pouvoir que si le bien tombait dans le lot de l’héritier vendant <sup>(6)</sup>. L’acquéreur aura alors un droit personnel contre le vendeur <sup>(7)</sup>.

En l’espèce il s’agit d’une masse indivisible, ce qui implique qu’il n’y a pas de certitude quant à savoir quelle part appartient à quel co-indivisaire. Dès lors, l’héritier ne pouvait pas vendre sa part dans l’immeuble (celle-ci n’étant pas encore identifiée) avant la liquidation-partage. Le bien en sa totalité peut donc être vendu dans le cadre de cette liquidation-partage.

1. Cass. 13 juin 2005, *RW* 2005-2006, 901, note R. Jansen; E. Dirix, "Overzicht van rechtspraak. Beslag en collectieve schuldenregeling (2002-2007)", *TPR* 2007, p. 2114.
2. Cass. 13 juin 2005, *RW* 2005-2006, 901, note R. Jansen; E. Dirix, "Overzicht van rechtspraak. Beslag en collectieve schuldenregeling (2002-2007)", *TPR* 2007, p. 2114.
3. R. Jansen et M.E. Storme, "Zakenrechtelijke perikelen bij de verkoop van een aandeel in mede-eigendom: Molenaers revisited", *TBBR* 2007, 377-378.
4. Cass. 22 décembre 2006, *TBBR* 2007, p. 367.
5. Cass. 22 décembre 2006, *TBBR* 2007, p. 367.
6. Cass. 22 décembre 2006, *TBBR* 2007, note R. Jansen et M.E. Storme, p. 378.
7. R. Jansen, *Beschikkingsonbevoegdheid*, Anvers, Intersentia, 2009, p. 264.

**Laura SPELTINCX, Conseiller juridique FEDNOT**

## Infos juridiques

Référence: 15055, 10/10/2019

Centre de consultation : question de la semaine 41 (10/10/2019)

### **Droits d'enregistrement – Région wallonne – Vente en viager de la résidence principale – Rente réversible sur la tête d'un tiers**

#### **QUESTION**

Un de mes clients est seul et unique propriétaire d'une maison située en Région wallonne et dans laquelle il a établi sa résidence principale depuis 1986. Afin de pouvoir payer ses soins de santé ainsi que ceux de sa compagne, il souhaite désormais vendre la nue-propriété de cet immeuble contre paiement d'une rente viagère en sa faveur. Cette rente serait, à son décès, réversible sur la tête de ladite compagne.

Un acheteur semble intéressé à acquérir le bien mais souhaite d'abord s'assurer que la vente pourra bel et bien bénéficier du taux de faveur de 6 % prévu par l'article 44, al. 2. C. enreg. (Rég. Wal.).

Je m'interroge toutefois sur la possibilité de pouvoir bénéficier de ce tarif dans la présente situation, compte tenu de cette réversion de la rente au profit d'une personne autre que le vendeur.

#### **RÉPONSE**

L'article 44, al. 2 C. enreg. (Rég. Wal.) prévoit que le droit prévu pour les ventes est réduit à 6 % pour les ventes en viager, ayant pour objet la vente, de l'habitation qui est la résidence principale du vendeur depuis au moins 5 ans, constatées par acte authentique.

Pour être qualifiée de vente « en viager » au sens de cette disposition, la vente doit être conclue moyennant paiement d'une rente viagère <sup>(1)</sup>. Le texte légal ne contient aucune précision quant à l'identité de la personne en faveur de qui la rente viagère doit être postulée.

L'administration fiscale estime cependant que, eu égard à l'objectif de la disposition (à savoir « assurer à nos aînés la possibilité de rester dans leur résidence principale ou de bénéficier d'une participation au financement d'un système d'hébergement ou de location autre » <sup>(2)</sup>), le taux de 6 % n'est applicable qu'en cas de vente dans laquelle la rente est payée au vendeur <sup>(3)</sup>. Elle en déduit donc que si le bien vendu constitue un bien propre au seul vendeur, le taux de 6 % ne pourra, dès le départ, trouver à s'appliquer si ce vendeur prévoit une réversion de la rente en faveur d'un tiers <sup>(4)</sup>.

La vente envisagée par votre client, en ce que serait prévue une réversion de la rente en faveur d'un tiers, à savoir la compagne du vendeur, ne pourra donc être soumise au taux de 6 % prévue par l'article 44, al. 2 C. enreg. (Rég. Wal.).

(1) H. Pelgroms et B. Verbruggen, « Droit de vente en Région wallonne – Introduction de mesures de faveur pour la vente en viager », eNotariat, message n° 13961, 29 décembre 2017, avec commentaire de B. Verbruggen ; Projet de décret du 1er décembre 2017 portant diverses modifications fiscales, Exposé des motifs, Doc. parl., Parl. w., 2017-2018, n° 972/1, p. 5.

(2) Projet de décret du 1er décembre 2017 portant diverses modifications fiscales, Exposé des motifs, Doc. parl., Parl. W., 2017-2018, n° 972/1, p. 5.

(3) Circulaire 2018/C/112 concernant le décret wallon du 13 décembre 2017 en matière de droits d'enregistrement, point n° 3.2.1., www.fisconetplus.be.

(4) Décision du 22.05.2019, publiée sous *Rép. R.J.*, n° E 44, al. 2/02-01 – Rég. Wallonne, www.fisconetplus.be.

**Florence PIELTAIN, Conseiller juridique Fednot**

## Infos juridiques

Référence: 15071, 17/10/2019

Centre de consultation : question de la semaine 42 (17/10/2019)

### **Succession – nouveau droit successoral – usufruit successif légal (art. 858bis C. civ.) – renonciation ou suppression par testament**

#### **QUESTION**

Vous nous demandez si le conjoint survivant peut être privé de l'usufruit successif légal prévu au nouvel article 858bis, §3 C. civ. par une clause en ce sens dans l'acte de donation, émanant du (seul) époux-donateur.

#### **REPONSE**

1. Depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle loi successorale (Loi du 31 juillet 2017 modifiant le Code civil en ce qui concerne les successions et les libéralités et modifiant diverses autres dispositions en cette matière), le nouvel art. 858bis, §3, al. 1<sup>er</sup> du Code civil dispose que: *“Cependant, le conjoint survivant qui vient à la succession recueillie, au décès du donateur, l'usufruit des biens que celui-ci a donnés et sur lesquels il s'est réservé l'usufruit, pour autant que le conjoint ait déjà cette qualité au moment de la donation et que le donateur soit resté le titulaire de cet usufruit jusqu'au jour de son décès.”*

Le conjoint survivant reçoit donc, moyennant le respect de certaines conditions, un droit d'usufruit successif sur les biens meubles ou immeubles qui ont été donnés par son conjoint sous réserve d'usufruit.

2. Le conjoint survivant pourrait renoncer à cet usufruit du vivant du donateur. Une renonciation (par le conjoint survivant lui-même) du vivant doit se faire sous la forme d'un pacte successoral (donc en respectant les formalités et délais de réflexion prescrits). En effet, aux termes de l'article 858bis, §6 C. civ. : *“Le conjoint (...) peut renoncer à cet usufruit. Les articles 1100/2 à 2 1100/6 sont applicables à cette renonciation, lorsqu'elle a lieu du vivant du donateur.”*

3. Il est par ailleurs admis que le donateur puisse priver le conjoint survivant de l'usufruit successif par testament, comme de tout droit successoral *ab intestat* (selon certains auteurs, sans préjudice toutefois des règles relatives à la réserve du conjoint survivant).

Voir dans ce sens notamment C. De Wulf, “De erfwet van 31 juli 2017 – een algemeen overzicht met modellen voor de praktijk”, *T.Not.* 2018, Bijz. afl., 56; P. Moreau, “Le rapport des libéralités”, in *La réforme du droit des successions. Actes du XV<sup>e</sup> colloque de l'Association « Famille & Droit », Liège, 20 avril 2018*, Bruxelles, Larcier, 2018, 175; F. Tainmont, « Le conjoint et le cohabitant légal survivants » in CF, *Le notaire face aux réformes des régimes matrimoniaux et des successions*, Bruxelles, Larcier, 2019, p. 278, n°31; Ch. Aughuet, “La réforme du droit successoral opérée par les lois du 31 juillet 2017 et du 22 juillet 2018. Commentaire général”, eNotariat, Commentaire en annexe au message n°14311, 27 juillet 2018, n° 57.

4. En revanche, s'agissant d'un droit successoral légal, celui-ci ne peut pas être supprimé de manière unilatérale par le donateur dans l'acte de donation (même en respectant le formalisme pour les pactes successoraux), étant donné que cela constituerait un pacte successoral prohibé (tel pacte n'étant en effet pas prévu par la loi comme un pacte successoral ponctuel autorisé) (voir notamment J. Bael, *Het verbod van erfovereenkomsten in het nieuwe erfrecht*, Bruges, die Keure, 2019, 234; C. De Wulf, “De erfwet van 31 juli 2017 – een algemeen

overzicht met modellen voor de praktijk”, *T.Not.* 2018, Bijz. afl., 56; F. Tainmont, « Le conjoint et le cohabitant légal survivants » in CF, *Le notaire face aux réformes des régimes matrimoniaux et des successions*, Bruxelles, Larcier, 2019, p. 278, n°31).

**Katrijn BOONE et Dora VANDYCK, conseillers juridiques FEDNOT**

## Infos juridiques

Référence: 15081, 24/10/2019

Centre de consultation : question de la semaine 43 (24/10/2019)

### Réduction des droits en cas d'achat d'un immeuble à usage mixte – Position de Vlabel

#### QUESTION

Je suis chargé de la vente d'un immeuble à usage mixte, situé en Région flamande. Il s'agit, notamment, d'une ferme dont la partie habitation représente 25 % de la totalité de l'immeuble et la partie professionnelle (prés, étables, etc.) 75 %. La partie professionnelle ne concerne donc pas une dépendance mais bien une entité indépendante qui peut être dissociée de l'habitation (conformément à l'article 2.9.7.0.5 CfF).

La vente de la partie habitation peut bénéficier du tarif réduit de 7 % (pour tous les acquéreurs), tandis que la vente de la partie professionnelle est soumise au tarif normal de 10 %.

Est-ce que la réduction des droits de 5.600 euros peut être appliquée, sachant que la base imposable pour l'acquisition de la partie habitation s'élève à 150.000 euros (sur une base totale imposable, pour l'ensemble de la partie habitation et de la partie professionnelle, de 600.000 euros) ?

#### RÉPONSE

1. Le droit de vente (flamand) est réduit à 7 % « *pour les contrats d'acquisition pure, aux termes desquels une ou plusieurs personnes physiques acquièrent ensemble et simultanément la totalité en pleine propriété d'un immeuble affecté ou destiné à l'habitation en vue d'y établir leur résidence principale* » (article 2.9.4.2.11 CfF). Dès lors, l'une des conditions d'obtention de ce régime est qu'il s'agisse de l'acquisition d'une habitation. Nous partons de l'hypothèse que les autres conditions sont remplies en l'espèce <sup>(1)</sup>.

2. Quand il s'agit d'un immeuble à usage mixte (partie habitation et partie professionnelle) et que la totalité n'est pas principalement destinée à l'habitation des acheteurs (par exemple parce que la partie habitation est accessoire à la partie professionnelle, comme en l'espèce), la distinction suivante s'impose :

« *o Le bien est dissociable conformément à l'article 2.9.7.0.5 CfF : la dissociation peut être faite. La partie habitation peut bénéficier du tarif [réduit] si les conditions sont remplies. L'autre partie tombe dans le champ d'application du tarif de 10 %.*

*o Le bien n'est pas dissociable conformément à l'article 2.9.7.0.5 CfF : le bien ne répond pas à la définition de l'article 1.1.0.0.2, al. 12, 6°, CfF, de sorte que le tarif [réduit] ne peut pas être appliqué. » <sup>(2)</sup>.*

Dans le cas d'espèce, nous comprenons que la partie habitation est une entité indépendante de la partie professionnelle, de sorte que le bien peut être dissocié conformément à l'article 2.9.7.0.5 CfF <sup>(3)</sup>. L'habitation peut donc, en effet, être acquise au tarif réduit de 7 %, tandis que l'acquisition de la partie professionnelle est soumise au tarif normal de 10 % (article 2.9.4.1.1 CfF). Ceci implique que l'acte contient une distinction précise du bien et une ventilation du prix <sup>(4)</sup>.

**3.** Lorsque le tarif réduit de 7 % est appliqué, les acheteurs peuvent, le cas échéant, aussi bénéficier de la réduction des droits de 5.600 euros, notamment si « *la base totale imposable de l'acquisition n'est pas supérieure à 200.000 euros* » (article 2.9.5.0.5, al. 1, CfF) <sup>(5)</sup>.

Vous nous demandez s'il convient de prendre en considération la base totale imposable pour l'acquisition de la totalité (donc l'ensemble de la partie habitation et la partie professionnelle) ou bien uniquement la base imposable pour l'acquisition de la partie habitation. En l'espèce, la réduction des droits ne pourrait être appliquée que dans le second cas : la base imposable de la partie habitation s'élève en effet à 150.000 euros (par rapport à un total de 600.000 euros).

Il nous semble que la dissociation faite afin de déterminer le tarif applicable (7 % - 10 %) doit être maintenue pour l'applicabilité de la réduction des droits (et donc que la réduction des droits ne peut être appliquée que si l'acquisition soumise au tarif réduit est inférieure à 200.000 euros) <sup>(6)</sup>. Cette position est également défendue dans la doctrine <sup>(7)</sup>. A défaut d'une décision (publiée) de Vlabel, nous avons adressé la question à Vlabel.

Vlabel a entretemps confirmé que cette interprétation est correcte:

« *En cas d'acquisition des biens qui comprennent plus que l'habitation propre de l'acheteur, seule la partie « propre habitation » est prise en considération pour apprécier le seuil.* » <sup>(8)</sup>.

**En l'espèce, il faut donc uniquement tenir compte de la base imposable de la partie habitation.** Nous comprenons que celle-ci s'élève à 150.000 euros et nous partons de l'hypothèse que cette valeur correspond au montant du prix et des charges pour la partie habitation (ou, si celle-ci est plus élevée, à la valeur vénale de la partie habitation) (article 2.9.3.0.1, §1, al. 1, et §2, CfF). Par conséquent, la réduction des droits de 5.600 euros peut être appliquée.

(1) En ce qui concerne les conditions : H. Pelgroms, « Hervorming van het Vlaams verkooprecht (bij decreet van 18 mei 2018 houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting) », *eNotariat*, commentaire (actualisé) sous message n° 14203, 4 juin 2018 ; H. Pelgroms, *De hervorming van het Vlaams verkooprecht – Decreet 18 mei 2018*, Malines, Wolters Kluwer, 2018, 157.

(2) Traduction libre du texte suivant : « *o Het goed is opsplitsbaar in de zin van art. 2.9.7.0.5 VCF: er mag een opsplitsing gebeuren. Het eigen woongedeelte kan genieten van het woningtarief als aan de voorwaarden is voldaan, het andere gedeelte valt onder de toepassing van het tarief van 10%. o Het goed is niet opsplitsbaar in de zin van art. 2.9.7.0.5 VCF: het goed voldoet niet aan de definitie van art. art. 1.1.0.0.2, 12de lid, 6° VCF zodat het woningtarief niet kan worden toegepast* ». Position n° 18031, 3 mai 2018, publiée le 23 mai 2018, [www.belastingen.vlaanderen.be](http://www.belastingen.vlaanderen.be).

(3) Cet article stipule qu'une partie de parcelle cadastrale peut être dissociée « lorsqu'une telle partie forme soit un logement séparé, soit un département ou une division de production ou d'activités susceptibles de fonctionner séparément, soit une unité dissociable des autres biens ou parties formant la parcelle ».

(4) Position n° 18058, 25 juillet 2018, publiée le 6 septembre 2018, [www.belastingen.vlaanderen.be](http://www.belastingen.vlaanderen.be).

(5) Le seuil est de 220.000 euros pour les biens immobiliers situés sur le territoire des villes noyaux et des communes de la périphérie flamande de Bruxelles (article 2.9.5.0.5, al. 3, CfF).

(6) H. Pelgroms, « Hervorming van het Vlaams verkooprecht (bij decreet van 18 mei 2018 houdende wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de hervorming van het verkooprecht en vereenvoudigingen in de registratiebelasting) », *o.c.*, 56-57.

(7) Voy. par exemple B. Medaer, « De hervorming van het verkooprecht in het Vlaams Gewest », *Nieuwsbrief registratierechten* 2018, n° 2, 18-19; E. Spruyt, « Recente evoluties in het verkooprecht in de drie gewesten », *TEP* 2018, n° 4, 781-182.

(8) Traduction libre du texte suivant : « *Bij de verkrijging van goederen die méér omvatten dan de eigen woning van de koper, moet voor de beoordeling van het grensbedrag enkel rekening worden gehouden met het gedeelte "eigen woning"* ».

**Karen VAN de SANDE, Conseiller juridique FEDNOT**

## Infos juridiques

Référence: 15093, 31/10/2019

Centre de consultation : question de la semaine 44 (31/10/2019)

### **Région flamande – Droit de vente – Acquisition au taux réduit et application de la réduction d'impôt – Revente dans un délai de deux ans**

#### **QUESTION**

En 2018, un couple a acheté une maison avec application du taux réduit de 7 % et de la réduction d'impôt. Le prix s'élevait à 183.000 euros et le droit de vente à 7.210 euros (12.810 - 5.600).

Ils occupent actuellement cette maison, mais ont entretemps trouvé une autre maison de leurs rêves et veulent revendre leur maison actuelle.

Les clients peuvent-ils bénéficier de la restitution des trois cinquièmes en raison de la revente dans le délai de deux ans ? Si oui, comment faut-il calculer le montant de cette restitution ?

#### **RÉPONSE**

1. Si un bien immobilier que le vendeur ou ses prédécesseurs en droit a acquis par un acte ayant subi le droit fixé par l'article 2.9.4.1.1. VCF est revendu par un acte authentique établi dans les deux ans suivant la date de l'acte authentique d'acquisition, un dégrèvement (restitution) à hauteur des trois cinquièmes des droits précédemment perçus peut être demandé (art. 3.6.0.0.6, § 2 VCF).

La restitution des trois cinquièmes en cas de "revente rapide" n'est donc possible que si l'acquisition a été soumise au taux normal de 10 %.

2. VLABEL a précisé dans une position que si une maison a été acquise avec application du taux réduit de 7 %, le vendeur peut toujours demander la restitution des trois cinquièmes, mais qu'une telle demande de restitution implique que des droits complémentaires de 3 % soient payés (de sorte que finalement le droit de vente s'élève au taux normal de 10 %). Par la suite, les trois cinquièmes (ou 6 %) peuvent faire l'objet d'une restitution <sup>(1)</sup>.

Dans l'hypothèse où le vendeur remplit toutes les conditions de l'article 2.9.4.2.11 VCF, aucune majoration d'impôt n'est due.

3. En l'espèce, l'habitation a été acquise avec l'application de la réduction d'impôt. Toutefois, cette réduction ne peut être obtenue que si le taux réduit de 7 % ou 6 % est applicable <sup>(2)</sup> et donc plus si l'on opte spontanément pour le taux de 10 %.

Les droits complémentaires s'élèvent donc à 11.090 euros (10 % x 183.000 - 7.210).

La restitution s'élève aux trois cinquièmes de 18.300 euros, soit 10.980 euros.

La perte de la réduction d'impôt dans le cas que vous nous avez soumis signifie que les droits complémentaires qui seraient payés spontanément pour bénéficier de la restitution en cas de revente rapide sont plus élevés que les droits à restituer.

Par conséquent, dans votre cas, il n'est pas opportun de payer spontanément des droits complémentaires pour bénéficier de la restitution prévue à l'article 3.6.0.0.6, § 2 VCF.

(1) SP n° 18046, 28 mai 2018, <https://belastingen.vlaanderen.be> ; voy. également H. Pelgroms, « Autorité flamande – Impôt d'enregistrement – Réforme du droit de vente – Mise à jour », *eNotariat*, Commentaire au message n° 14203, 4 juin 2018, n° 82 et H. Pelgroms, *De hervorming van het Vlaams verkooprecht. Decreet 18 mei 2018*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2018, n° 82, p. 37.

(2) H. Pelgroms, « Autorité flamande – Impôt d'enregistrement – Réforme du droit de vente – Mise à jour », *eNotariat*, Commentaire au message n° 14203, 4 juin 2018, n° 207 et H. Pelgroms, *De hervorming van het Vlaams verkooprecht. Decreet 18 mei 2018*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2018, n° 207, p. 94.

**Hilde PELGROMS - Conseiller Juridique Fednot**

## Infos juridiques

Référence: 15100, 07/11/2019

Centre de consultation : question de la semaine 45 (07/11/2019)

### **Copropriété forcée – Réaménagement d'un lot privatif – Décision de l'assemblée générale de copropriétaires nécessaire ?**

#### **QUESTION**

Dans une copropriété forcée un des copropriétaires souhaite réaménager son lot privatif. Peut-il le faire sans décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires ?

#### **RÉPONSE**

Il nous semble qu'un propriétaire d'un lot privatif peut uniquement réaménager son lot privatif sans décision préalable de l'assemblée générale dans l'hypothèse où le réaménagement n'a aucune implication par rapport à/aux:

- *statuts de copropriété* (comme par exemple la destination ou la description des privatifs – conformément à l'article 577-7, §1, 2° a) et b) du Code civil cela nécessite une décision de l'assemblée générale avec une majorité de 4/5 des voix) ;
- *les parties communes* (comme une modification de l'utilisation de celles-ci – conformément à l'article 577-7, §1, 1° a) du Code civil cela nécessite une décision de l'assemblée générale avec une majorité de 2/3 des voix) ;
- *la répartition des quotités dans les parties communes* (ce qui sera par exemple le cas si conformément à l'article 577-4 du Code civil la valeur du lot privatif réaménagé augmente, tenant compte de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative – conformément à l'article 577-7, §3 du Code civil l'unanimité des voix est requise dans ce cas, à moins que la majorité de 4/5 s'applique sur base de l'article 577-7 , §3, deuxième alinéa du Code civil) ;
- toute autre compétence attribuée à l'assemblée générale des copropriétaires, et pour autant que les statuts de copropriété et/ou le règlement de copropriété ne comprennent pas de restrictions à ce sujet.

**Barbara KAMP, Conseiller juridique FEDNOT**

## Infos juridiques

Référence: 15109, 15/11/2019

Centre de consultation : question de la semaine 46 (15/11/2019)

### La rédaction d'un mandat extrajudiciaire pour un belge qui réside en Espagne

#### QUESTION

Vous êtes contacté par un client belge, qui réside actuellement en Espagne. Il souhaite rédiger un mandat extrajudiciaire, conformément l'article 490 C.civ. Pourriez-vous agréer sa demande ?

#### RÉPONSE

1. La désignation du droit applicable à l'existence et à la validité du mandat extrajudiciaire relève de la catégorie de rattachement de « la protection des incapables ». Cette règle de conflit se rattache à la résidence habituelle de la personne incapable et garantit ainsi la protection la plus optimale.

P. WAUTELET défend également cette qualification, en vertu des liens très étroits qui unissent le mandat et le statut de l'incapable. En effet, le mandat est conclu dans un premier temps en vue de la protection de la personne incapable (P. WAUTELET, "La gestion du patrimoine de l'incapable délocalisé – quelques leçons à l'attention de la pratique", *Chroniques notariales* 2011, vol. 53, (151) 188).

Par conséquent, le droit applicable au mandat extrajudiciaire est désigné par l'article 35 du Code DIP. Il en résulte que la question de l'existence et de la validité du mandat doit être réglée par le droit de la résidence habituelle de la personne incapable. Seul le mandat extrajudiciaire qui est valablement conclu en vertu de ce droit applicable peut produire des effets.

Au Centre de consultation, nous sommes d'avis que, en votre qualité de notaire, vous devez tenir compte de la résidence habituelle du mandant au moment de la rédaction de l'acte, et pas de la résidence habituelle éventuelle « postérieure » au moment de l'incapacité et de l'exercice effective du mandat extrajudiciaire. En effet, c'est la seule façon qui vous permet, comme notaire, d'offrir suffisamment de sécurité juridique.

En conséquence, le mandat extrajudiciaire établi par un belge avec résidence habituelle en Espagne ne peut produire des effets que si celui est conforme au droit espagnol applicable au mandat extrajudiciaire. Le mandat extrajudiciaire conforme à l'article 490 C.civ. ne produira donc en principe pas d'effets en Belgique dans la mesure où le belge incapable réside en Espagne.

2. Cependant, vous pourrez bientôt offrir une solution.

La Belgique a adhéré à la Convention de la Haye du 13 janvier 2000 sur la protection internationale des adultes, laquelle est applicable aux questions de DIP qui se posent dans le cadre de la protection des adultes qui, en raison d'une altération ou d'une insuffisance de leurs facultés personnelles, ne sont pas en état de pourvoir à leurs intérêts (art. 1.1). Cette convention entrera en vigueur en Belgique le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

L'article 15 de cette convention prévoit une règle de conflit pour la désignation du droit applicable au mandat extrajudiciaire ainsi que, au deuxième alinéa, la possibilité du choix de loi :

« 2. Les États dont la loi peut être désignée sont les suivants :

a) un Etat dont l'adulte possède la nationalité ;

b) l'Etat d'une résidence habituelle précédente de l'adulte ;

c) un Etat dans lequel sont situés des biens de l'adulte, pour ce qui concerne ces biens. »

Par conséquent, à partir de 1<sup>er</sup> janvier 2020, vous pourrez insérer un choix de loi dans l'acte de mandat extrajudiciaire.

Cette possibilité de choix de loi offrira une solution à votre client belge avec résidence habituelle en Espagne qui souhaite de rédiger un mandat extrajudiciaire, conformément à l'article 490 C.civ. En effet, il pourra formuler un choix de loi en faveur du droit belge, soit sa loi nationale.

3. A partir de 1<sup>er</sup> janvier 2020, vous pourrez rédiger pour votre client belge avec résidence habituelle en Espagne un mandat extrajudiciaire valable, conformément à l'article 490 C.civ., avec un choix de loi en faveur du droit belge, en vertu de l'article 15 de la Convention de la Haye sur la protection internationale des adultes.

**Sara BERTE, Conseiller juridique FEDNOT**

## Infos juridiques

Référence: 15113, 21/11/2019

Centre de consultation : question de la semaine 47 (21/11/2019)

### Reconnaissance de dette et prescription

#### QUESTION

La situation est la suivante. Les parties A et B (mariées sous le régime de la séparation de biens) achètent un immeuble, chacune pour une moitié indivise. Le prix de vente et les frais n'ont toutefois pas été payés par les parties à parts égales. Monsieur B a, en effet, payé 20.000 euros en plus que Madame A, de sorte que cette dernière lui est redevable d'une certaine somme. Une convention de reconnaissance de dette est signée en ce sens.

Les parties conviennent que la somme dont question sera payée dans les cas suivants et au plus tard :

- « *endéans les six mois après la mention des résidences séparées dans le registre de la population en cas de séparation de fait ;*
- *endéans les deux mois après la mention du divorce à l'acte de mariage ou (endéans les deux mois) à compter de l'établissement de l'acte de divorce ;*
- *lors de la passation d'un acte authentique à titre onéreux ayant pour objet l'immeuble précité ».*

Le délai de prescription de cette reconnaissance de dette commence-t-il à courir à partir de la signature du contrat ou à compter de l'exigibilité de l'obligation ?

#### RÉPONSE

Il échet de relever que, en l'espèce, l'obligation est soumise à une condition suspensive, c'est-à-dire à un événement futur et incertain qui en suspend l'exigibilité (cf. art. 1168 du Code civil ; Cass., 5 juin 1981, *Pas.*, 1981, I, p. 1189 ; Cass. 15 mai 1986, *R.C.J.B.*, 1990, p. 106, note P. Gérard ; Cass., 21 janvier 2000, *Pas.*, 2000, p. 163 ; S. Stijns, *Verbintenissenrecht*, 2, Brugge, die Keure, 2009, pp. 13-14). Le paiement de la somme due par Madame A dépend en effet de la réalisation d'un événement futur et incertain (la séparation de fait, le divorce, la vente du bien, etc.).

L'article 2257 du Code civil dispose que « *La prescription ne court point : [à] l'égard d'une créance qui dépend d'une condition jusqu'à ce que la condition arrive* ». L'on peut en déduire que le délai de prescription ne commence à courir qu'à compter de l'exigibilité de la dette (et non à partir de la signature de la reconnaissance de dette). Voy. M. Marchandise, *Traité de droit civil belge*, t. VI, *La prescription. Principes généraux et prescription libératoire*, coll. « De Page », Bruxelles, Bruylant, 2014, pp. 380-381 ; I. Claeys, "Overzicht van rechtspraak. Bevrijdende verjaring (1992-2017)", *T.P.R.*, 2018, p. 728, n° 48.

Dès lors que, en l'espèce, la reconnaissance de dette est conclue sous condition suspensive, le délai de prescription ne commencera à courir que lorsque la condition se réalise.

Par souci de complétude, nous attirons votre attention sur l'article 2253 du Code civil, aux termes duquel la prescription ne court point entre époux. Par conséquent, en cas de séparation de fait, la prescription sera suspendue tant que les époux ne seront pas divorcés (cf. Cass., 16 avril 2015, *Arr. Cass.*, 2015, p. 1017, *Pas.* 2015, p. 988).

**Conclusion** : le délai de prescription ne commence à courir qu'à compter de l'exigibilité de l'obligation, c'est-à-dire dès que la condition se réalise.

Par ailleurs, il convient de tenir compte, le cas échéant, de l'article 2253 du Code civil (suspension de la prescription durant le mariage).

**Jean van ZUYLEN, Conseiller juridique, FEDNOT**

## Infos juridiques

Référence: 15121, 28/11/2019

Centre de consultation : question de la semaine 48 (28/11/2019)

### **Droit des sociétés – Dépôt des statuts après actes constitutif ou modification des statuts**

#### **QUESTION**

Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2019 nous devons, à l'occasion d'un dépôt électronique à travers eDepot, également déposer la première version ou la version coordonnée des statuts. Lors de dépôts d'actes de sociétés qui se font par voie papier, je joint ce texte des statuts à mon envoi au greffe, qui les accepte. J'entends maintenant que cela ne suffirait pas. Pouvez-vous me confirmer quelle est la méthode correcte ?

#### **REPONSE**

À partir du 1er mai, le dépôt au greffe des statuts coordonnés pour les formes constituées par acte authentique est remplacé par un dépôt dans la banque de données électronique gérée par Fednot.

Cette obligation vaut aussi bien pour les statuts coordonnés après chaque constitution que pour la première version des statuts (sans les dispositions introductives et finales de l'acte) pour les constitutions à partir du 1er mai. Ce dépôt doit intervenir en même temps que le dépôt de l'acte.

Deux hypothèses peuvent se présenter concrètement :

\* Si vous utilisez l'eDepot pour le dépôt, vous pouvez procéder à ce dépôt du texte des statuts dans la banque de données électronique simultanément avec le dépôt de l'expédition de l'acte modificatif au greffe, à travers l'application.

\*Si l'expédition de l'acte constitutif ou modificatif est déposée par voie papier, vous devez, le même jour, procéder au dépôt électronique séparé de la première version ou de la version coordonnée des statuts dans la banque de données électronique des statuts. Vous trouverez la procédure à cet égard dans le document en annexe.

Le greffe n'est plus compétent en la matière et joindre le texte des statuts à un dépôt papier au greffe n'est pas requis et ne répond pas à l'obligation légale de dépôt de ces statuts dans la banque de données qui est gérée par Fednot.

Si vous avez encore reçu des actes depuis le 1<sup>er</sup> mai pour lesquels vous avez déposé la première version ou la version coordonnée des statuts par voie papier au greffe, vous restez toujours tenu de déposer cette première version ou la version coordonnée des statuts dans la banque de données électronique selon la méthode décrite ci-dessus.

Attention toutefois, la première version ou la version coordonnée des statuts qui découlent d'actes de sociétés sous signature privée (pour les formes légales non-authentiques), doivent toujours être déposées au greffe comme avant, en attendant qu'une base de données analogue soit créée par arrêté royal. Si vous faites le dépôt d'actes sous signature privée (par voie électronique ou par voie papier), vous devez donc veiller à encore transmettre le texte des statuts au greffe.

**Sebastian ROELAND, Conseiller juridique FEDNOT**

## Infos juridiques

Référence: 15131, 05/12/2019

Centre de consultation : question de la semaine 49 (05/12/2019)

### Copropriété forcée – « clause promoteur » - champ d'application

#### QUESTION

Mon client souhaite acquérir deux appartements attenants dans un immeuble à appartements en construction. Il souhaite toutefois acquérir ces appartements en un seul grand appartement : les deux appartements susmentionnés doivent donc être réunis. Plusieurs lots privatifs dans cet immeuble ont déjà été vendues, de telle sorte que la copropriété est née. L'association des copropriétaires a également déjà acquis la personnalité juridique (art. 577-5, §1 C. civ.).

Outre la nécessité d'obtenir, en vue de la réunion, un permis d'urbanisme, les statuts doivent bien entendu également être modifiés si les deux appartements sont réunis. Le promoteur souhaite modifier les statuts en appliquant la « clause promoteur », c'est-à-dire en appliquant l'article 577-4, §1/1 C. civ. et donc sans intervention de l'assemblée générale.

Je suis d'avis que la modification des statuts envisagée ne peut s'effectuer en appliquant l'article 577-4, §1/1 C. civ. et aurais souhaité avoir votre avis à ce sujet.

#### REPONSE

Pour ce qui concerne la « clause promoteur », nous pouvons de manière générale vous renvoyer notamment vers :

- N. Carette et S. Snaet, "Gewijzigd appartementsrecht: impact op statuten en overdracht van een kavel", *Not.Fisc.M.*, 2019/6, pp. 181 à 186 ;
- R. Timmermans, « De vierde generatie appartementenwetgeving : enkele verrassende wendingen voor het notariaat », *T.Not.*, 2018, pp. 568 à 577 ;
- V. Sagaert, "De hervorming van het appartementsrecht anno 2018", *RW*, 2018-2019, pp. 566 à 567 ;
- I. Gerlo, "Le droit relatif aux appartements anno 2019. Commentaire relatif aux modifications les plus importantes pertinentes pour la pratique notariale ", *eNotariat*, commentaire sous message n°14579, 21 décembre 2019, pp. 8 à 9.

**A.** L'article 164, 4° de la loi du 18 juin 2018 portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges (*M.B.* 2 juillet 2018 ; A. Vanbiervliet, « Loi du 18 juin 2018 – Dispositions diverses droit civil et formes alternatives de résolution des litiges », *eNotariat*, message n° 14261, 2 juillet 2018 ; S. Berte, J. Derom, B. Kamp et A. Vanbiervliet, «Loi du 18 juin 2018 – Dispositions diverses droit civil et formes alternatives de résolution des litiges », *eNotariat*, message n° 14259, 2 juillet 2018), a introduit, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019, l'article 577-4, §1/1 C. civ., se présentant comme suit :

*" § 1/1. Les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.*

*Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du notaire instrumentant sont explicitement indiquées. À peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice."*

Par cette nouvelle disposition, le législateur a prévu, *dans un cadre stricte*, la possibilité d'une modification unilatérale des statuts. On a tenté par là de chercher un équilibre entre d'une part la nécessité de pouvoir procéder d'une manière souple à une modification des statuts et d'autre part les droits des copropriétaires (Projet de loi, *Doc. parl.*, Chambre, 2017-2018, n° 2919/001, p. 204).

Cela implique :

- que ce droit revient exclusivement aux parties qui ont signé les statuts initiaux ;
- qu'il peut être uniquement fait usage de ce droit que jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées ;
- que les modifications ne peuvent affecter les droits des autres copropriétaires concernant leur partie privative ;
- que les modifications doivent être justifiées par des circonstances d'ordre technique ou par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires ;
- que les modifications ne peuvent alourdir les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires (la contribution aux charges communes des lots déjà vendus ne peut donc augmenter : V. SAGAERT, o.c., p. 26, n° 47).

Si ces conditions sont remplies *cumulativement*, les signataires des statuts initiaux peuvent procéder de manière unilatérale à la modification des statuts à condition de respecter la procédure reprise dans la même disposition.

**B.** Pour l'analyse de votre question, nous analyserons uniquement en profondeur la condition susmentionnée selon laquelle les modifications doivent être justifiées par des circonstances d'ordre technique ou par l'intérêt légitime de l'ACP. Ces deux conditions sont alternatives et non cumulatives (N. Carette et S. Snaet, *I.c.*, p. 183, n° 20.).

Par *circonstances d'ordre technique*, il doit être compris : les raisons architectoniques ou techniques de construction qui sont intervenues lors de la réalisation du projet et qui justifient une modification de l'exécution des travaux de construction. (N. Carette et S. Snaet, *I.c.*, p. 183, n° 20.) Dans la doctrine, nous avons retrouvé entre autres les exemples suivants (les exemples cités sont à lire dans N. Carette et S. Snaet, *I.c.*, p. 183, n° 20. Voir pour d'autres exemples : R. Timmermans, « De vierde generatie appartementenwetgeving : enkele verrassende wendingen voor het notariaat », *T.Not.* 2018, p. 570, n° 15 - nous partageons le point de vue de N. Carette et S. Snaet (*I.c.*, p. 183, n° 20, note de bas de page 64) où ils écrivent ne pas être d'accord avec tous ces exemples, R. Timmermans ; : V. Sagaert, *I.c.*, n° 16 – nous émettons toutefois une réserve pour certains exemples de l'auteur.) :

- adaptation des parties communes aux exigences imposées par les pompiers,
- déplacement d'un mur porteur pour raisons de stabilité,
- non-réalisation d'un emplacement de parking pour raisons techniques.

Quid de l'*intérêt légitime de l'ACP* ? La portée de cette condition n'est pas claire. CARETTE et SNAET écrivent qu'un exemple de ceci pourrait être la suppression ou le déplacement d'un parking privatif pour améliorer une entrée et une sortie communes (N. Carette et S. Snaet, *I.c.*, p. 183, n° 20.).

### **C. En l'espèce**

La modification des statuts en l'espèce concerne la réunion de deux lots privatifs en un seul grand lot privatif.

D'après nous, ces modifications peuvent difficilement être considérées comme étant « justifiées par des circonstances d'ordre technique ». Il s'agit d'une modification que l'on souhaite appliquer dans le cadre de la commercialisation du projet.

En l'occurrence, il ne nous semble pas non plus question d'une modification dans « l'intérêt légitime de l'ACP ».

Vu le fait que d'après nous, une des conditions d'application cumulatives n'est pas remplie, nous pouvons nous rallier à votre point de vue selon lequel les modifications appliquées ne peuvent s'effectuer en appliquant l'article 577-4, §1/1 C. civ.

**Iris GERLO, Conseiller juridique FEDNOT**

## Infos juridiques

Référence: 15143, 13/12/2019

Centre de consultation : question de la semaine 50 (13/12/2019)

### Loi Breyne – Les conventions d'échange

#### QUESTION

X possède un terrain. Y veut construire un immeuble de six appartements sur le terrain de X. En échange des deux tiers des parties indivises du terrain, Y cédera à X deux appartements à construire. La valeur des deux tiers des parties indivises du terrain et des deux appartements à construire sera équivalente.

À cet égard, je me pose les questions suivantes :

- 1) La loi Breyne s'applique-t-elle ?
- 2) Dans le cas échéant, est-ce conforme à l'article 10 de la loi Breyne ?

#### REPONSE

L'article 1 de la loi Breyne stipule que cette loi s'applique à « toute convention ayant pour objet le transfert de la propriété ». Cela comprend non seulement les contrats de vente, mais aussi, par exemple, les conventions d'échange, auxquels il est fait référence dans ce cas.

L'article 1 stipule en outre que la loi Breyne s'applique si le maître d'ouvrage est tenu, en vertu de la convention, d'effectuer *un ou des versements* avant l'achèvement de la construction. Dans le cas présent, la loi Breyne s'appliquera donc puisque X transférera son terrain à Y avant l'achèvement de la construction (nous supposons que les autres conditions d'application de la loi Breyne sont remplies selon article 1, alinéas 1 et 2 de la loi Breyne).

Dans le cas présent, nous pouvons conclure que la loi Breyne s'applique.

Lorsque l'une des parties s'engage lors d'un échange à livrer deux appartements à construire contre le transfert de propriété d'un terrain (ou d'une partie de terrain) (avec ou sans soulte), nous sommes immédiatement confrontés à la règle de l'article 10 de la loi Breyne. L'article 10 de la loi Breyne introduit la réglementation concernant les paiements (limités) qui peuvent être effectués avant l'achèvement de nouvelles constructions. Ainsi, les paiements supérieurs aux prix des travaux déjà effectués sont interdits. L'article 10 de la loi Breyne interdit également le versement d'une avance de plus de 5% du prix total. Dans le cas présent, X ne transférera pas une seule tranche à Y, mais immédiatement la totalité du montant au début des travaux de construction, ou même avant, en violation de l'article 10 de la loi Breyne. La loi Breyne ne sera pas respectée dans le cas présent.

Le non-respect de l'article 10 de la loi Breyne est puni non seulement par le droit civil (article 13, premier alinéa de la loi Breyne), mais aussi par le droit pénal (article 14 de la loi Breyne).

La méthode de travail proposée ne peut donc pas être retenue sur la base de l'article 10 de la loi Breyne.

Sources consultées :

- \* N. Carette, A. Quiryren en T. Soete, « Toepassingsgebied », in N. Carette (ed.), *Handboek Wet Breyne*, Antwerpen, Intersentia, 2015, pp. 80 à 81.
- \* B. Champion, « Consultatiecentrum – Uit de notariële praktijk: de Wet Breyne », *Notarius*, 1994/2, pp. 31 à 32.
- \* H. De Decker, « Alles wat U altijd hebt willen weten over de Wet BREYNE... maar nooit durfde te vragen » in *Vormingsnamiddag notariaat, eNotariat*, 10 décembre 2013.
- \* B. Kohl, « Le champ d'application de la Loi Breyne », in L. Rousseau (éd.), *La Loi Breyne*, Brussel, Bruylant, 2011, pp. 26 à 27.
- \* B. Kohl, « Chronique de jurisprudence – La loi Breyne », in Y.-H. Leleu (éd.), *Chron. Not.*, vol. 55, Brussel, Larcier, 2012, p. 191, n° 26.
- \* L. Rousseau, *La loi Breyne*, Waterloo, Kluwer, 2008, p. 18.
- \* D. Patart, « Questions d'actualité en matière de la loi BREYNE », *Rec.gen.enr.not.* 2001, pp. 297 à 299.
- \* A. Van Muylder et J. Verstappen, *Actuele fiscale aspecten van onroerend goed*, Diegem, Ced.samsom, 1995, pp. 116 à 117.
- \* A. Verbeke en K. Vanhove, *De Wet Breyne Sans Gêne*, Gent, Larcier, 2003, pp. 49 à 50.
- \* L. Weyts, « Flatgebouwen: ruil bij nieuwbouw en fiscale perikelen », *T.Not.*, 2010, pp. 114 à 116.
- \* Rb. Gent, 7 april 2009, *RW* 2009-10, 754, *T. Not.*, 2010, p. 156.
- \* Gent, 31 januari 2008, *RW* 2011-2012, p. 275.

**Eline CLAEYS, Conseiller juridique FEDNOT**

## Infos juridiques

Référence: 15159, 19/12/2019

Centre de consultation : question de la semaine 51 (19/12/2019)

### Réquisitoire du juge d'instruction adressé au notaire en vue de bloquer des fonds

#### QUESTION

Je suis chargé de recevoir un acte de vente, et l'acquéreur a déjà versé en mon étude le prix de vente et les frais. La veille de la signature de l'acte, un courrier du juge d'instruction me signale qu'il est requis d'instruire un dossier de fraude fiscale et blanchiment, impliquant les parties à l'acte de vente prévu. Il me requiert de bloquer en mon étude toutes les sommes destinées au financement de la vente. L'acte de vente n'a pas été signé, et l'ensemble des fonds versés en mon étude est resté bloqué. Par un deuxième courrier, le juge d'instruction me requiert de transférer les fonds sur le compte de l'Organe central pour la saisie et la confiscation. Un simple courrier suffit-il, et quels sont les recours des parties ?

#### RÉPONSE

La saisie par le juge d'instruction, dans les formes les plus simplifiées, avait déjà fait l'objet d'un dossier du Comité d'études et de législation en 1998. (1)

L'action du juge d'instruction est basée sur l'art. 56, § 1<sup>er</sup>, al. 5 C.I.Cr., qui est rédigé comme suit : « *Il (le juge d'instruction) décide de la nécessité d'utiliser la contrainte ou de porter atteinte aux libertés et aux droits individuels* ». La portée de cette disposition est générale. En outre, l'art. 89 C.I.Cr. permet au juge d'instruction de procéder à la saisie des biens meubles visées par l'art. 35 du même Code, soit : 1) les choses visées à l'art. 42 du Code pénal, à savoir des choses formant l'objet de l'infraction et celles qui ont servi ou ont été destinées à les commettre, les biens et valeurs qui leur ont été substitués et les revenus de ces avantages investis, et 2) tout ce qui paraîtra constituer un avantage primordial tiré de l'infraction.

L'art. 37 C.I.Cr. décrit la forme des saisies de créances. Le débiteur dont question dans cet article est le tiers saisi, soit la personne dont le suspect est créancier. D'abord un procès-verbal de la saisie de la créance est dressé. La notification de la saisie au débiteur peut se faire de deux manières. D'une part la notification peut avoir lieu par la remise ou l'envoi au tiers saisi et au saisi lui-même d'une copie de ce procès-verbal. D'autre part, la notification peut avoir lieu par l'expédition du procès-verbal au tiers saisi par lettre recommandée ainsi que par simple courrier. Dans les deux cas, l'envoi reproduit le texte de l'art. 37, § 4 C.I.Cr., de l'art. 1452 C.Jud. et de l'art. 28<sup>sexies</sup> ou 61<sup>quater</sup> C.I.Cr. selon que la saisie émane du Procureur du roi ou du Juge d'instruction. Les dispositions du Code Judiciaire ne sont en principe pas applicables à la saisie pénale, sauf l'art. 1452 (déclaration du tiers saisi). (2)

Toute personne lésée par un acte d'instruction relatif à ses biens peut en demander la levée au juge d'instruction (art. 61<sup>quater</sup> C.I.Cr.). Cet article indique la procédure à suivre et la procédure de recours devant la chambre des mises en accusation.

Conclusion pratique. Nous sommes d'avis qu'il n'appartient pas au notaire de décider de la validité du réquisitoire du juge d'instruction. Vous devez obtempérer à ce réquisitoire, même adressé par simple courrier. Les parties peuvent demander la levée de la mesure. A cet effet ils s'adresseront à un avocat. Vous n'avez pas d'initiative à prendre en ce domaine.

(1) Dossier 1964, met verslag van H. BOSLY, *Travaux du Comité d'études et de législation* 1997-1998, p. 341-349.

(2) F. LUGENTZ en D. VANDERMEERSCH, *Saisie et confiscation en matière pénale*, R.P.D.B., Brussel, Bruylant, 2015, 278-282

**Rodolphe EEMAN, Notaire honoraire et Conseiller juridique FEDNOT**

## Infos juridiques

Référence: 15167, 26/12/2019

Centre de consultation : question de la semaine 52 (26/12/2019)

### Vente purgeante – Ordre – Hypothèque – Privilège de l'association des copropriétaires

#### QUESTION

Je suis désigné pour procéder à une vente d'un immeuble dans le cadre d'une saisie et procède actuellement à la rédaction de mon acte d'ordre. Le créancier saisissant estime que le privilège de l'association des copropriétaires prend rang après le créancier hypothécaire. Est-ce exact ?

#### REPONSE

Malgré les termes quelque peu ambigus utilisés par le législateur, la doctrine semble s'accorder pour considérer que l'association des copropriétaires sera payée avant les créanciers hypothécaires pour ce qui concerne les charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent (1).

Par contre, concernant le rang des créanciers spéciaux sur immeubles entre eux, il semble qu'il faille appliquer la règle de l'antériorité dès lors qu'il est fait référence aux « *privilèges inscrits antérieurement* ». Cependant, dans la mesure où le privilège des associations de copropriétaires n'est soumis à aucune publicité, certains auteurs s'interrogent sur l'application pratique de cette règle se demandant s'il prend rang après tous les autres privilèges immobiliers (2) ou s'il convient de prendre en considération le moment de la naissance de la dette (3). Certains suggèrent ainsi d'avoir égard à la date de la décision de l'assemblée générale approuvant les comptes consacrant le montant de la créance (4).

Pour ce qui concerne les montants privilégiés, l'association des copropriétaires devra donc en principe être payée avant le créancier hypothécaire.

(1) L. Barnich, « Un nouveau privilège immobilier très douteux », in *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Brussel, la Charte, 2018, p. 167 ; V. Sagaert, « De hervorming van het appartementsrecht anno 2018 », R.W. 2018-19, nr.15, p. 579 ; B. Maeschaelck, « Het voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars », in *Appartementsrecht III – Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Antwerpen, Intersentia, 2018, p. 208, nr. 59; M.E. Storme en L. De Keyser, *Notarieel executierecht*, Leuven, Acco, 2018, p. 286; V. Laleman, "Het statuut van het door de VME opgevraagde kapitaal: enkele inzichten uit België en Frankrijk", Not. Fisc. M. 2019/2, p. 37, nr. 39; S. Wernaers, "Enkele notariële aandachtspunten naar aanleiding van de nieuwe wet appartementsmede-eigendom d.d. 18 juni 2018", *Bericht aan het notariaat* 2018, nr. 4, p. 208; N. Carette en S. Snaet, "Gewijzigd appartementsrecht: impact op statuten en overdracht van een kavel", in Not. Fisc. M. 2019, p. 205.

(2) L. Barnich, *op.cit.*, p.167 ; B. Maeschaelck, *op. cit.*, p.207, nr. 58.

(3) B. Maeschaelck, *op. cit.*, p. 208, nr. 58.

(4) V. Sagaert, *op. cit.*, p. 579; M.E. Storme en L. De Keyser, *op. cit.*, p. 286-287.

**Stéphanie GAMA, Conseiller juridique FEDNOT**