

Centre de consultation : question de la semaine 1 (07/01/2021)

Impôt d'enregistrement flamand – Cession de parts indivises à un copropriétaire ainsi qu'à un tiers – Base imposable au droit de partage – Modification de la position de VLABEL
Référence: 15849, publié le 07 janvier 2021

QUESTION

A l'époque, les (ex-)partenaires A et B ont acheté une maison en Région flamande, chacun pour 50 % en pleine propriété.

Entretiens, A et B ont mis fin à leur cohabitation légale et B a une nouvelle partenaire C.

A souhaite dès lors céder, à titre onéreux, sa moitié de la maison :

- à B pour 1 % en pleine propriété et
- à C pour 49 % en pleine propriété.

La cession à C est soumise au droit de vente. Le droit de partage est dû lors de la cession à B.

J'hésite par rapport à la base imposable correcte du droit de partage.

A mon avis, le droit de partage n'est dû que sur la valeur de la quotité de 1 % cédée à B, vu qu'il n'est pas mis fin à l'indivision. Cependant, j'ai cru comprendre que VLABEL a adopté une autre position.

Est-ce correct ? Dans l'affirmative, quelle sera alors la base imposable du droit de partage en l'espèce ?

RÉPONSE

Afin de déterminer la base imposable du droit de partage, la question est de savoir si l'acte met fin à l'indivision :

- Dans l'affirmative, le droit de partage est dû sur la valeur de la totalité du bien (article 2.10.3.0.1, §2, al. 1, Cff) ;
- Dans la négative, le droit de partage n'est dû que sur la valeur des quotités cédées (article 2.10.3.0.1, §2, al. 2, Cff).

Selon la doctrine, l'indivision ne cesse pas si l'un copropriétaire cède sa part indivise simultanément à l'autre copropriétaire et à un tiers. Le droit de partage ne serait alors dû que sur la valeur de la nouvelle quotité acquise par l'autre copropriétaire ⁽¹⁾.

Cette position correspond à ce qui est mentionné dans l'exposé des motifs de l'article 110 C. enreg. (équivalent à l'article 2.10.3.0.1, §2, Cff) ⁽²⁾.

Au départ, VLABEL ne partageait pas cette analyse. Cela ressortait expressément de l'ancienne position n° 18075 ⁽³⁾.

Appliqué en l'espèce, VLABEL adoptait le raisonnement suivant :

- Il est mis fin à l'indivision entre A et B. En principe, il s'ensuit que le droit de partage est dû sur la valeur de la totalité de l'immeuble.
- Cependant, la cession simultanée d'une part indivise au tiers C crée une sorte de « sous-indivision », laquelle réduit la valeur de l'indivision principale (entre A et B).
- Le droit de partage était, selon ladite position, dû sur la valeur réduite de l'indivision principale, notamment sur 51 % (à savoir 100% - 49 %).

Dans un dossier similaire, une procédure judiciaire a été entamée contre cette position de VLABEL.

Le tribunal de première instance de Gand s'est récemment prononcé dans ce cas ⁽⁴⁾. Plus précisément, le tribunal n'a **pas** suivi ladite position n° 18075, en faisant référence à l'exposé des motifs précité.

En d'autres termes: le tribunal a conclu que le droit de partage était **uniquement** dû sur la valeur des **quotités cédées** à l'autre copropriétaire.

Entretemps, VLABEL a adapté la position n° 18075 en ce sens ⁽⁵⁾.

Conclusion – En l'espèce, nous pouvons vous confirmer que le droit de partage n'est, en effet, dû que sur la valeur de la quotité de 1 % cédée à B.

(1) Par exemple J. Espeel, « Titel V. Verdelingen en gelijkstaande overdrachten » in F. Werdefroy, (éd. J. Espeel et H. Pelgroms), *Registratierechten, 12^{de} editie*, Malines, Wolters Kluwer, 2019, Tome II, n° 961, p. 489; A. Mayeur, *Le guide fiscal belge de l'immobilier 2000*, Bruxelles, Wolters Kluwer, 2000, n° 19405, p. 790.

(2) Projet de loi modifiant le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, le Code des droits de succession et le Code des droits de timbre, *Doc. parl., Sénat*, 1956-1957, n° 333, p. 12.

(3) Ancienne position n° 18075, 12 novembre 2018, publiée le 27 novembre 2018, www.belastingen.vlaanderen.be.

(4) Civ. Gand, 10 novembre 2020, inédit.

(5) Nouvelle position n° 18075, 7 décembre 2020, publiée le 21 décembre 2020, www.belastingen.vlaanderen.be.

Karen VAN de SANDE, Conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 2 (14/01/2021)

Copropriété forcée - possibilité de prévoir une majorité plus stricte dans les statuts de copropriété forcée - article 577-7 ancien Code civil

Référence: 15858, publié le 14 janvier 2021

QUESTION

Vous nous demandez s'il est possible de prévoir dans les statuts de copropriété forcée des majorités plus strictes que celles prévues par la loi pour les décisions à prendre par l'assemblée générale des copropriétaires.

REPONSE

Les dispositions portant sur la copropriété par appartements sont impératives, de sorte que les dispositions concernant les majorités requises pour les décisions de l'assemblée générale le sont également.

Le principe est que les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix. L'article 577-7 de l'ancien ⁽¹⁾ Code civil prévoit que certaines décisions doivent être prises à la majorité qualifiée ou à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Avant la modification de la loi du 2 juin 2010, il était possible de déroger à ces dispositions légales, dans la mesure où les majorités requises dans les statuts étaient plus strictes que les majorités légalement requises.

Cette possibilité de renforcer les dispositions statutaires relatives à la majorité légale ou de stipuler dans les statuts que certaines décisions, autres que celles mentionnées à l'article 577-7 de l'ancien Code civil, doivent être approuvées à la majorité qualifiée renforcée, a été supprimée par la loi du 2 juin 2010. Ce qui précède est resté inchangé lors de la dernière réforme de la copropriété par appartements en vertu de la loi du 18 juin 2018.

En cas d'application du droit de copropriété par appartements, aucune dérogation aux majorités légalement requises n'est possible selon les dispositions actuelles.

⁽¹⁾ Suite à l'entrée en vigueur le 1er novembre 2020 de la loi du 13 avril 2019 (MB 14 mai 2019) et en particulier de la nouvelle structure du C. civ. en « livres », le Code civil est désormais intitulé « ancien Code civil », à l'exception des articles des nouveaux livres (tel le livre 8, La preuve) ;

Sources consultées :

* article 577-6 et 577-7 ancien Code civil ;

* S. Snaet et M. Muylle « De vernieuwde algemene vergadering van mede-eigenaars », in N. Carette et V. Sagaert, *Appartementsrecht III*, Anvers, Intersentia, p. 67.

Eline CLAEYS et Esther FRANSSENS, Conseillers juridiques Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 3 (21/01/2021)

Cohabitation légale – Accidents de travail – Convention de cohabitation légale – Devoir de secours – Pension alimentaire – Rente viagère
Référence: 15875, publié le 21 janvier 2021

QUESTION

Les clients cohabitent légalement. L'un des deux partenaires exerce une profession à risque en tant que salarié. Ils demandent si et dans quelle mesure l'autre partenaire est protégé par la loi sur les accidents du travail, en cas d'accident du travail.

REPONSE

La loi sur les accidents du travail¹ (ci-après : LAT) lie des droits à la cohabitation légale, mais seulement si une **condition supplémentaire** importante est remplie. Conformément à l'article 1478 ancien C. civ., les partenaires doivent avoir établi un contrat obligeant les parties à un devoir de secours qui, même après une rupture éventuelle, peut avoir des conséquences financières; (art. 5, § 2 LAT).² La législation sur les maladies professionnelles³ contient également cette condition, tout comme la législation sur les maladies liées à l'amiante⁴ et la législation sur les victimes de COVID-19⁵.

L'article 1478, al. 4 ancien C. civ. donne la possibilité de régler les modalités de la cohabitation légale de manière conventionnelle au moyen d'un acte authentique. Cette **convention de cohabitation légale** peut être conclue aussi bien avant la déclaration de cohabitation légale (*cf.* art. 1476, § 1 ancien C. civ.) que pendant la cohabitation légale et peut être modifiée d'un commun accord à tout moment.

Comme mentionné ci-dessus, la convention doit contenir une **obligation de secours** conventionnelle afin de générer des droits en vertu de la loi sur les accidents du travail. Celle-ci peut être rédigée de différentes manières selon les souhaits des parties. Elle pourrait, par exemple, inclure le droit de partager le niveau de vie du partenaire le plus aisé pendant la cohabitation légale, mais elle peut aussi être limitée aux besoins stricts du partenaire ou à un montant fixe.⁶

En outre, cette obligation de secours doit également pouvoir avoir des **conséquences financières après une rupture de la relation**. À cette fin, une clause peut être incluse dans la convention qui accorde le droit à une pension alimentaire unique ou périodique après la cessation de la cohabitation légale (autre que par décès ou le mariage des partenaires, *cf.* art. 1476, § 2 ancien C. civ.).

L'ampleur requise de ces « *conséquences financières* » n'a pas été déterminée par la loi. Cependant, l'attribution d'une somme symbolique n'est pas suffisante.⁷ La doctrine considère qu'elle doit être suffisamment substantielle, sans qu'il ne s'agisse d'une clause pénale nulle pour la cessation de la cohabitation légale.⁸ Tel ne sera pas le cas s'il s'agit d'une aide financière qui permet à un partenaire dans le besoin de retrouver une certaine

indépendance économique. Une pension alimentaire périodique doit donc être limitée dans le temps et une pension alimentaire unique limitée dans sa portée. Ce qui est acceptable *in concreto* dépend de la durée de la cohabitation légale et de la capacité des parties.⁹

Si cette condition supplémentaire est remplie, **la personne qui cohabitait légalement** avec une victime d'un accident du travail mortel au moment de l'accident ou au moment du décès a droit à **une rente viagère**. Afin d'éviter que la cohabitation légale ne soit conclue dans le seul but d'obtenir cette rente, dans le second cas, l'une des conditions suivantes doit être remplie en plus :

- la cohabitation légale est contractée après l'accident, mais au moins un an avant le décès ; ou
- un enfant est issu de la cohabitation légale ; ou
- au moment du décès, il existe un enfant à charge, pour lequel un des cohabitants légaux bénéficiait des allocations familiales (art. 12, al. 1 LAT).

En outre, le cohabitant légal a droit à **l'indemnisation des frais** de déplacement et de nuitée résultant de l'accident (art. 33 LAT).

Le partenaire survivant d'une cohabitation légale dissoute (autrement que par décès) qui bénéficiait d'une pension alimentaire conventionnelle à charge de la victime, a droit à la même rente viagère. Dans ce cas, la rente ne peut pas être supérieure à la pension alimentaire (art. 12, al. 2 LAT).

Dans un souci d'exhaustivité, nous signalons qu'un régime similaire existe pour les fonctionnaires.¹⁰ Les indépendants ne bénéficient pas d'une assurance légale contre les accidents du travail et sont tenus de souscrire une assurance privée s'ils le souhaitent.

¹ Loi 10 avril 1971 sur les accidents du travail, *MB* 24 avril 1971.

² Cette exigence ne viole pas le principe d'égalité: C.C. 12 mars 2015, n° 33/2015, *MB* 9 juin 2015, 33020, *Soc.Kron.* 2016, 49 et *RTDF* 2015, 568, note A.-C. Van Gysel.

³ Art. 33, al. 2, 5° Lois 3 juin 1970 relatives à la prévention des maladies professionnelles et à la réparation des dommages résultant de celles-ci, coordonnées le 3 juin 1970, *MB* 27 août 1970; art. 2, al. 7 Loi sur la prévention ou la réparation des dommages résultant des accidents du travail, des accidents survenus sur le chemin du travail et des maladies professionnelles dans le secteur public, *MB* 10 août 1967.

⁴ Art. 120, § 2, 1° Loi-programme 27 décembre 2006, *MB* 27 décembre 2006.

⁵ Art. 8 AR n° 22 portant création d'un Fonds d'indemnisation pour les volontaires victimes du COVID-19, *MB* 11 juin 2020.

⁶ N. Gallus, "Vie commune hors mariage et conventions alimentaires" dans Y.-H. Leleu, Y. Parent et J.-F. Taymans (eds.), *Le couple. Vie commune et rupture*, Bruxelles, Larcier, 2009, 201-202, n° 218 ; N. Dandoy, "Les effets alimentaires de la vie en couple" dans J. Hauser et J.-L. Renchon (eds.), *Différenciation ou convergence des statuts juridiques du couple marié et du couple non marié? Droit belge et français*, Bruxelles, Bruylant, 2005, 66.

⁷ Rapport fait au nom de la commission des Affaires Sociales, *Parl.St. Sénat* 2006-07, n° 3-916/5, 11.

⁸ E. Alofs, "Enkele sociaizekerheidsrechtelijke aspecten inzake successieplanning: uitkeringen na overlijden" dans *Notariële praktijk. Het erfrecht in al zijn aspecten. VLN-Congres 12 december 2015*, Malines, Kluwer, 2015, 237.

⁹ L. De Schrijver, *Wettelijke samenwoning* dans *Bibliotheek Burgerlijk Recht en Procesrecht*, n° 28, Gent, Larcier, 2017, 245 et 121-122 et les références y mentionnées.

¹⁰ Art. 2, 3, 8 et 9 Loi 3 juillet 1967 sur la prévention ou la réparation des dommages résultant des accidents du travail, des accidents survenus sur le chemin du travail et des maladies professionnelles dans le secteur public, *MB* 10 août 1967.

Centre de consultation : question de la semaine 4 (28/01/2021)

Déclaration d'insaisissabilité – possibilité d'y renoncer au profit d'un seul créancier?

Référence: 15900, publié le 28 janvier 2021

QUESTION

L'année passée, j'ai rédigé une déclaration d'insaisissabilité à la requête de mes clients. Les clients me demandent actuellement de révoquer cette déclaration d'insaisissabilité au profit d'un seul créancier. Est-ce possible ?

REPONSE

La protection de la déclaration d'insaisissabilité prend fin en cas de renonciation à celle-ci. La déclaration est présumée ne jamais avoir existé. La renonciation à cette protection au profit d'une ou plusieurs créances déterminées emporte la renonciation du bénéfice de la déclaration pour toutes les créances ⁽¹⁾.

A cet égard, les travaux parlementaires précisent que: *“L'insaisissabilité est une mesure exceptionnelle. En tant que telle, on ne sait déroger conventionnellement à son application en faveur de créanciers individuels, qui obtiendraient ainsi un avantage par rapport aux autres créanciers qui se trouvent dans une situation identique et vis-à-vis desquels la déclaration maintiendrait ses effets. La renonciation en faveur d'un créancier, emporte dès lors la révocation de la déclaration vis-à-vis de tous les créanciers”*⁽²⁾.

M. De Clerq signale que ce choix du législateur est regrettable. En effet, les indépendants ont souvent besoin de financement, tandis que, en pratique, les banques se montrent réticentes vis-à-vis des indépendants qui ont fait une déclaration d'insaisissabilité ⁽³⁾.

Dès lors, si vos clients renoncent à la déclaration d'insaisissabilité vis-à-vis d'un créancier spécifique, le bénéfice de la déclaration est supprimé vis-à-vis tous les créanciers.

1. Art. 78, 1er et 3ième alinéa de la Loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses. Voy. également e.a. M.E. Storme et L. De Keyser, *Notarieel executierecht*, Acco, Louvain, 2018, p. 21; M. De Clerq, “De onbeslagbaarheid van de gezinswoning gewijzigd en verduidelijkt”, *NFM* 2014/3, p. 63; C. Engels, “De niet-vatbaarheid voor beslag van de woning van de zelfstandige”, *Rechtskroniek voor het notariaat* (deel 14) 2009, p. 133; D. Meulemans, “De afscherming van de woning van een zelfstandige bij notariële akte”, *Notariële actualiteit* 2008-2009, Gand, Larcier, 2008, p. 149.

2. *Doc. Parl.* Chambre 2013-2014, n° 3074/001, p. 6. Voy. également: M.E. Storme et L. De Keyser, *Notarieel executierecht*, Acco, Louvain, 2018, p. 21 et note en bas de page 45; M. De Clerq, “De onbeslagbaarheid van de gezinswoning gewijzigd en verduidelijkt”, *NFM* 2014/3, p. 63.

3. M. De Clerq, “De onbeslagbaarheid van de gezinswoning gewijzigd en verduidelijkt”, *NFM* 2014/3, p. 63.

Laura SPELTINX, Conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 5 (04/02/2021)

Donation hors part à un enfant – donation d'un bien commun par les parents – clause d'attribution de la communauté – décès de l'un des parents - imputation dans le cadre de sa succession ?

Référence: 15913, publié le 04 février 2021

QUESTION

Je suis chargé de la liquidation-partage de la succession d'un défunt, qui laisse son conjoint survivant (avec lequel il était marié sous le régime de la communauté) et deux enfants (communs). Le patrimoine commun est attribué intégralement au conjoint survivant sur la base d'une clause d'attribution reprise dans le contrat de mariage des époux. L'un des enfants a reçu une donation par préciput et hors part de ses parents, portant sur un immeuble qui faisait partie de leur patrimoine commun. Faut-il tenir compte de cette donation dans le cadre de la succession du parent prémourant ?

REPONSE

Dans le cas d'une donation de biens communs par les deux conjoints, le point de vue traditionnel de la doctrine était que chaque époux devait être considéré comme ayant donné la moitié indivise du bien, même si les époux avaient dérogé au principe du partage de la communauté en moitié. Selon ce point de vue, la donation devait dès lors être prise en compte pour une moitié dans la succession d'un parent-donateur et pour une moitié dans la succession de l'autre parent-donateur.¹

Certains auteurs défendaient cependant une opinion contraire, dans le cas où une clause d'attribution est prévue dans le contrat de mariage : « *L'autonomie et la primauté du droit des régimes matrimoniaux me conduisent à penser qu'il est défendable que la donation d'un bien commun soit comptabilisée dans la succession des époux dans les mêmes proportions que celles auxquelles ils ont droit lors du partage du patrimoine commun* »² (traduction libre).

Dans le cas d'une clause d'attribution en faveur du conjoint survivant, la donation devrait dès lors, selon ces auteurs, être prise en compte uniquement et entièrement dans le cadre de la succession du conjoint survivant.

Ce dernier point de vue a été validé dans un arrêt récent de la Cour de Cassation, du 7 décembre 2020, en annexe au présent message (version néerlandaise)³. La Cour estime que: "*Lorsque pendant le mariage des biens communs ont été donnés pour les époux, le rapport ou la réduction de ces donations doit être fait dans la succession de l'époux prémourant **dans la mesure où les biens donnés seraient tombés dans sa succession, si la donation n'avait pas été faite**. Lorsque la communauté revient dans son intégralité au conjoint survivant suite à une clause d'attribution, la prise en compte successorale pour le rapport ou la réduction ne doit en revanche pas être faite dans la succession de l'époux prémourant, étant donné que les biens donnés ne font alors pas partie de sa succession*" (traduction libre; c'est nous qui soulignons).

Conclusion en l'espèce: la donation d'un bien commun consentie par préciput et hors part à l'un des enfants par les deux époux ne doit, conformément à la jurisprudence très récente de la Cour de Cassation, pas être prise en compte dans la succession de l'époux prémourant, dès lors que le patrimoine commun (dont dépendait le bien donné) fait l'objet d'une clause d'attribution au bénéficiaire du conjoint survivant. En revanche, elle sera prise en compte intégralement dans le cadre de la (future) succession du conjoint survivant.

¹ Voir notamment H. Du Faux, "Over de schenking onder levenden van gemeenschappelijke goederen - incidentie op inbreng, inkorting en eventuele vergoeding aan het gemeenschappelijk vermogen", *T.Not.* 1997, 389-390; J. Verstraete, "Schenking van gemeenschappelijke goederen. Implicaties ingevolge verblijfsbedingen, contractuele erfstellingen, inbreng- en inkortingsregels", *T. Not.* 2001, 199-200; CEL, "Dossier n° 6296", *Travaux des années 1999-2000*, Bruxelles, Bruylant, 2001, 736-738 et 753; H. De Page, *Traité élémentaire de droit civil belge*, Tome X, 1, Bruxelles, Bruylant, 1949, 512; voir à ce sujet M. Puelinckx-Coene, *Erfrecht in Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Malines, Kluwer, 2011, 603.

² Voir notamment R. Barbaix, *Handboek familiaal vermogensrecht*, Anvers, Intersentia, 2018, 709-710; voir également M. Puelinckx-Coene, *Erfrecht in Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Malines, Kluwer, 2011, 604-605: "Zo het ganse gemeenschappelijk vermogen reeds aan de langstlevende toebedeeld werd, lijkt het mij dat bij schenking van een gemeenschapsgoed het de bedoeling van de echtgenoten is, dat elk van hen dat gemeenschapsgoed in zijn totaliteit schenkt, voor het geval hij de langstlevende is, zodanig dat alleen de langstlevende als schenker te beschouwen is en de schenking voor haar totaliteit in zijn nalatenschap te verrekenen is".

³https://juportal.be/JUPORTAwork/ECLI:BE:CASS:2020:ARR.20201207.3N.11_NL.pdf.

Katrijn BOONE et Dora VANDYCK, conseillers juridiques Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 6 (11/02/2020)

Nouvelle législation – Livre 3 Droit des biens – Droit transitoire – Application anticipative de la loi

Référence: 15926, publié le 11 février 2021

QUESTION

Puis-je aujourd’hui, le 11 février 2021, constituer un droit d’emphytéose pour une durée de 15 ans, compte tenu du nouveau “Livre 3 Droit des biens” qui entre en vigueur le 1^{er} septembre 2021?

RÉPONSE

Lorsqu’un droit réel est constitué aujourd’hui, les parties doivent tenir compte de la législation telle qu’elle s’applique actuellement. En application de l’article 37, §1, alinéa deux de la loi, les parties pourraient convenir dans l’acte constitutif dudit droit que lorsque le livre 3 entre en vigueur le 1^{er} septembre 2021 comme prévu actuellement, les dispositions du livre 3 s’appliqueront à partir de cette date à certains aspects de leur contrat. Cette application anticipative de la loi doit être bien comprise et n’autorise pas tout.

Jusqu’au 1^{er} septembre 2021, le contrat doit être conforme aux dispositions légales actuellement en vigueur, lorsqu’il est interdit d’y déroger au regard de celles-ci. Il ne saurait donc être question de postuler une application immédiate d’une durée de 15 ans en matière d’emphytéose, violant alors le délai de 27 ans minimum actuellement autorisé par l’article 2 de la loi du 10 janvier 1824 relatif à l’emphytéose.

Sur le plan rédactionnel, les parties devront, le cas échéant, mentionner très clairement quelles dispositions du livre 3 elles souhaitent déclarer applicables à leur contrat à conclure d’ici au 1^{er} septembre 2021.

Actuellement, les parties ne peuvent donc constituer un droit d’emphytéose que pour une durée minimale de 27 ans (art. 2 de la loi sur l’emphytéose). Il semble toutefois possible de prévoir une durée minimale de 27 ans dans l’acte constitutif du droit et de stipuler que si le livre 3 entre en vigueur le 1^{er} septembre 2021 comme prévu actuellement, les parties conviennent qu’à partir de cette date, la durée du droit d’emphytéose sera ramenée à 15 ans (art. 3.169. du Code civil) à dater de la naissance du contrat.

Contrairement à l’article 1^{er} de la loi sur le droit d’emphytéose, le livre 3 ne prévoit pas de canon obligatoire. Si les parties souhaitent (également) faire usage de la suppression de cette obligation, elles peuvent (également) convenir, si le livre 3 entre en vigueur le 1^{er} septembre 2021 comme prévu actuellement, qu’aucun canon ne sera plus dû à compter de cette date.

Si les parties souhaitent faire usage de la possibilité de l’application anticipative du livre 3 et que cela est expressément prévu dans leur contrat, les nouvelles dispositions concernées

s'appliqueront automatiquement au contrat à partir du 1^{er} septembre 2021 sans qu'une confirmation écrite (supplémentaire) ne doive être établie. En théorie, pareil dispositif ne devra en principe pas donner lieu à l'établissement d'un nouvel acte authentique à transcrire pour en assurer l'opposabilité. Par contre, si la nouvelle disposition renferme un fait générateur de taxation, il nous paraît qu'à l'instar de la réalisation d'une condition suspensive, une déclaration devra être rédigée et enregistrée (art. 31 du C. Dr. Enr.), de préférence par un acte notarié.

Pour un commentaire détaillé concernant le droit transitoire du Livre 3, voir message n° **15924**.

Barbara KAMP, Conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 7 (18/02/2021)

Région de Bruxelles-Capitale – Certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB) –
Acte de partage d'un immeuble d'habitation
Référence: 15934, publié le 18 février 2021

QUESTION

Vous êtes actuellement chargé de recevoir un acte de partage d'un immeuble d'habitation situé en Région de Bruxelles-Capitale. Vous souhaitez savoir si un certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB) est nécessaire à cette opération.

DEVELOPPEMENTS

Toute personne qui, pour son compte ou à titre d'intermédiaire, veut procéder, sur une unité PEB, à l'une des transactions immobilières énumérées par le Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'énergie (CoBrACE) doit notamment :

- 1° indiquer dans la **publicité** y relative, les informations relatives à la performance énergétique du bien, telles que précisées par le Gouvernement ;
- 2° fournir gratuitement, à toute demande, **copie du certificat PEB** ou du rapport intermédiaire visé à l'article 2.2.13, §2 du CoBrACE ;
- 3° s'assurer que les informations relatives au certificat PEB ou au rapport intermédiaire sont présentes **dans l'acte de transaction immobilière**. ⁽¹⁾

Selon le cas, le certificat PEB est établi par Bruxelles Environnement ou par un certificateur agréé ^{(2) (3) (4)}.

Pour rappel, ces obligations **s'appliquent aux transactions suivantes** ⁽⁵⁾ :

- 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 translatrice d'un droit réel ou l'établissement d'un droit réel entre vifs à titre onéreux.

Ces obligations **ne s'appliquent pas aux transactions suivantes** ⁽⁶⁾:

- les expropriations,
- le **partage** ou l'acte équipollent à partage,
- les servitudes,
- l'établissement d'hypothèque,
- les contrats de mariage et leurs modifications
- la cession ou l'établissement d'un droit réel à *titre gratuit* (telles que les donations ⁽⁷⁾).

REPONSE

Les obligations en matière de performance énergétique des bâtiments (PEB) ne s'appliquent pas aux actes de partage.

En l'espèce, un **certificat PEB** n'est, dès lors, **pas nécessaire** pour passer l'**acte de partage d'un immeuble** d'habitation.

(1) Art. 2.2.14, §1^{er} CoBrACE.

(2) Art. 2.2.13, §§1^{er} et 2 CoBrACE.

(3) Si la transaction porte sur une unité PEB neuve et intervient avant que le certificat PEB ne soit disponible, un rapport intermédiaire établi par le conseiller PEB, tel que visé à l'article 2.2.11, §3 du CoBrACE, est réputé suffisant.

(4) S'il constate, qu'aucun certificat PEB valide n'était disponible lors de l'établissement de l'acte authentique (ou de l'acte sous seing privé) de transaction immobilière, le notaire doit en informer Bruxelles Environnement dans les 15 jours ouvrables suivant la signature de l'acte authentique. (art. 7, §1^{er} arr. 17 février 2011 relatif au certificat PEB établi par un certificateur pour les habitations individuelles (*MB* 1^{er} mars 2011) et art. 6, §1^{er} arr. 17 février 2011 relatif au certificat PEB établi par un certificateur pour les unités tertiaires (*MB* 1^{er} mars 2011).

Sur ce point, voy. : L. Vander Borgh, et P. Van den Eynde, « Région De Bruxelles Capitale - Absence de certificat PEB - Nouveau formulaire de déclaration », message n° 11844, *eNotariat*, 18 mars 2015 ; E. De Keyser, « Région de Bruxelles-Capitale - Aucun certificat PEB valide à l'acte authentique - Informer l'IBGE », message n° 9410, *eNotariat*, 16 juin 2013.

(5) Art. 2.2.13, §2 CoBrACE ; Voy. : C. Delfosse, « Actes juridiques visés par l'obligation de disposer d'un certificat PEB valide », message n° 14511, *eNotariat*, 23 novembre 2018.

(6) Art. 2.2.13, §2 CoBrACE.

(7) Voy. aussi : C. Delfosse, « 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 », message n° 14938, *eNotariat*, 11 juillet 2019.

Olivier EVRARD, conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 8 (25/02/2021)

Droits de succession / Impôt de succession – Usufruit successif légal (art. 858bis ancien C. civ.) – Changement de résidence fiscale – Localisation des droits / de l'impôt
Référence: 15941, publié le 25 février 2021

Question

Je suis consultée par un client, marié sous un régime de communauté depuis de nombreuses années, qui envisage de donner à son fils la nue-propiété d'un bien qu'il possède en propre. Il ne s'agit pas du logement familial.

Mon client, son épouse et son fils résident actuellement en Région wallonne.

Pouvez-vous me confirmer que l'usufruit successif dont Madame bénéficiera au prédécès de son époux en vertu de l'article 858bis ancien C. civ. sera bien exempté de droits de succession ?

A toutes fins utiles, mon client m'a indiqué qu'il n'était pas exclu que, dans les prochaines années, son épouse et lui se domicilient en Région flamande, dans leur appartement situé à la Côte. Cet élément pourrait-il modifier la réponse à ma question ?

Réponse

En vertu de l'article 5, §2, 4^o, premier tiret de la Loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions (ci-après : « L.S.F. »), les droits de succession des habitants du Royaume sont localisés à l'endroit où le défunt avait son domicile fiscal au moment de son décès.

Dans l'hypothèse où la résidence fiscale de votre client serait située en Région wallonne au jour de son décès, sa succession sera imposée conformément au Code des droits de succession tel qu'applicable en Région wallonne.

L'administration fiscale a déjà précisé que, dès lors que l'usufruit successif légal prévu par l'article 858bis ancien C. civ ne provient pas en tant que tel de la succession du défunt, il n'est pas visé par les articles 1 et 2 C. succ. et n'est donc pas imposable en droits de succession (1).

Toutefois, si votre client venait à déménager à la Côte dans les prochaines années, la situation pourrait être différente. En effet, en vertu de l'article 5, §2, 4^o, premier tiret, *in fine* de la L.S.F., si le défunt a eu son domicile fiscal dans plus d'un endroit en Belgique au cours de la période de cinq ans précédant son décès, les droits de succession seront localisés à l'endroit de la Belgique où son domicile fiscal a été établi le plus longtemps pendant ladite période.

La succession de votre client sera donc imposée conformément au Code flamand de la fiscalité si, au cours de la période de cinq ans précédant son décès, son domicile fiscal venait à être établi plus longtemps en Région flamande qu'en Région wallonne. Dans cette

hypothèse, l'usufruit successif recueilli par le conjoint survivant serait soumis à l'impôt de succession sur la base de la fiction prévue à l'article 2.7.1.0.2, al. 2 C.F.F.(2)

(1) K. Van de Sande, « Tips'n'Tricks nouvelle législation - Droits de succession #3 - Modernisation de l'impôt de succession en Région flamande - Acquisition de l'usufruit successif légal », *eNotariat*, message 14383, 11 septembre 2018. ; H. Pelgroms, « Réforme du droit successoral - Conséquences fiscales en matière de droits d'enregistrement et de succession dans les trois régions », *eNotariat*, message n° 15730, 14 septembre 2020, avec tableau de H. Pelgroms.

(2) H. Pelgroms, « Réforme du droit successoral - Conséquences fiscales en matière de droits d'enregistrement et de succession dans les trois régions », *eNotariat*, message n° 15730, 14 septembre 2020, avec tableau de H. Pelgroms.

Florence PIELTAIN, Conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 9 (04/03/2021)

Saisie-exécution immobilière – Règlement collectif de dettes - Vente purgeante – Ordre allégé

Référence: 15952, publié le 04 mars 2021

QUESTION

Je viens d'adjuger un bien immeuble dans le cadre d'une procédure de saisie-exécution immobilière. Le saisi est admis en règlement collectif de dettes après la vente. Le créancier saisissant, étant un créancier chirographaire, estime que je dois le reprendre dans mon acte d'ordre puisque la vente est intervenue dans le cadre de la saisie. Le médiateur considère, pour sa part, que je ne peux payer que les créanciers hypothécaires et privilégiés spéciaux. Que dois-je faire ?

RÉPONSE

L'article 1639, alinéa 2 du Code judiciaire prévoit que l'ordre se limite au paiement des créanciers hypothécaires et privilégiés spéciaux si la vente est intervenue dans le cadre d'une procédure d'insolvabilité ou dans le cadre de la liquidation d'une succession vacante ou acceptée sous bénéfice d'inventaire.

Cet article ne mentionne pas explicitement le règlement collectif de dettes mais les travaux préparatoires précisent que : « *Le second alinéa étend la pratique de l'ordre allégé à toutes les procédures à connotation collective. En effet, il est apparu que la purge conçue par la doctrine comme une "séquence procédurale consécutive à la saisie exécution immobilière" ne prenait pas suffisamment en considération les ventes forcées intervenant dans un contexte collectif tel que la faillite, le règlement collectif de dettes, les successions vacantes ou acceptées sous bénéfice d'inventaire,...* » ⁽¹⁾.

Selon G. de Leval, le notaire doit rédiger un ordre allégé aussi bien lorsque l'immeuble est réalisé dans le cadre d'une saisie-exécution immobilière poursuivie nonobstant la survenance d'une procédure collective que lorsque l'immeuble est réalisé directement dans le cadre de cette procédure collective (hors saisie). Le notaire règle alors les créances hors masse, à savoir les créanciers hypothécaires et privilégiés spéciaux et, ensuite, verse le solde du prix de vente au mandataire judiciaire qui se chargera de payer les créanciers privilégiés généraux et chirographaires ⁽²⁾.

Q. Debray et M. De Frésart relèvent également que, si la vente a été poursuivie dans le cadre de la procédure de saisie et que le saisi est admis en règlement collectif de dettes, la procédure d'ordre conserve tout son sens sous réserve que le notaire doit s'adresser au médiateur pour tout ce qui concerne les créanciers privilégiés généraux et chirographaires ⁽³⁾.

Il ressort de ce qui précède que vous devez rédiger un ordre allégé en reprenant uniquement les créanciers hypothécaires et privilégiés spéciaux, quand bien même la vente est intervenue dans le cadre de la saisie.

(1) Doc. Parl. Chambre 2016-2017, n° 54-2407/001, p. 124.

(2) G. de Leval, "L'ordre", *Rép.not.*, T.XIII, Livre IV, Bruxelles, Larcier, 2020, n°3-1.

(3) Q. Debray et M. De Frésart, *Créances et recouvrement: Guide pratique des procédures d'ordre et de distribution par contribution*, Bruxelles, La Charte, 2013, p. 227.

Stéphanie GAMA, conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 10 (11/03/2021)

Fusion par absorption d'une société mère par une filiale à 100% - pas de fusion silencieuse

Référence: 15960, publié le 11 mars 2021

QUESTION

Une filiale à 100% absorbe la société mère dans le cadre d'une fusion. Vous souhaitez savoir si les dispositions légales relatives à la fusion silencieuses sont applicables à cette opération ^(*1).

RÉPONSE

Si une société mère absorbe une ou plusieurs filiales à 100% dans le cadre d'une fusion, l'opération sera appelée une «fusion silencieuse» ^(*2). La loi stipule la condition que toutes les actions ou parts et autres titres conférant le droit de vote de la filiale doivent être détenus par la société mère ^(*3). Les filiales à 100% procèdent à une dissolution sans liquidation, par laquelle l'intégralité de leur patrimoine, activement et passivement, est transféré à la société mère.

Dans le cas contraire, si la filiale à 100% absorbe la société mère dans le cadre d'une fusion, cette opération sera considérée comme une fusion par absorption ^(*4), de sorte que les dispositions légales de la fusion silencieuse ne s'appliqueront pas. Les dispositions légales de la fusion silencieuse ne sont donc pas applicables, puisque la fusion silencieuse ne vise que l'opération par laquelle une société mère acquiert une ou plusieurs filiales à 100%.

(*1) Cf. art 12:7 ; art. 12:50 et. s. CSA.

(*2) Art. 12:7 ; art. 12:50 et. s. CSA ; On parle également d'une fusion silencieuse lorsque toutes les actions ou parts et autres titres conférant le droit de vote d'une société sont détenus par des intermédiaires d'une autre société, ou par l'autre société et des intermédiaires de cette autre société (art. 12:7 CSA). Pour des raisons didactiques, nous en avons fait abstraction.

(*3) Art. 12:7 CSA; P. VAN MELKEBEKE, « Fusies en splitsingen zonder algemene vergadering maar niet zonder notaris! », *Notariaat* 2012, éd. 11, p. 1.

(*4) Art. 12:2 ; art. 12:24 et. s. CSA.

Wouter ROEGIERS, Conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 11 (18/03/2021)

Erratum message 15969 - Opérations immobilières par des personnes morales de droit public – Acte par vidéoconférence – Délégation de signature
Référence: 15973, publié le 19 mars 2021

Le texte ci-dessous est une adaptation du message précédent **15969**. Les modifications ont également été incluses dans le message 15969, de sorte que les deux messages reprennent les mêmes informations adaptées.

Question

Nous sommes régulièrement confrontés à des ventes où l'une des parties est la commune.

Lors d'une telle vente, est-il possible de signer l'acte par vidéoconférence (par le biais du Réseau Notarial Sécurisé) ?

Réponse

Concernant la signature d'un acte à distance

La possibilité de passer un acte à distance (par vidéoconférence) devant deux notaires ou plus est mentionnée à l'article 9, §3 de la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat.

Ainsi, les parties et autres personnes intervenantes comparaissent devant le notaire de leur choix et assistent à la réception de l'acte par voie de vidéoconférence, après accord de tous les intéressés.

Les parties et personnes intervenantes qui ne sont pas présentes auprès du notaire détenteur de la minute sont représentées avec une **procuration** lors de la signature de l'acte. Le mandataire de cette procuration doit être quelqu'un qui se trouve chez le notaire détenteur de la minute (il peut s'agir par exemple d'un collaborateur de l'étude). Le mandataire va alors signer au nom de la partie à distance.

Concernant la représentation d'une commune à un acte

Les actes de vente des communes sont :

- signés par le bourgmestre (en région wallonne et bruxelloise et en Communauté germanophone) ou par le président du conseil communal (en région flamande),
- et contresignés par le directeur général (en région wallonne et flamande et en Communauté germanophone) ou par le secrétaire communal (en région bruxelloise) (Voy. art. L1132-3 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation en Wallonie ; art. 279 du décret du 22 décembre 2017 sur

l'administration locale en Flandre; art. 109 de la nouvelle loi communale en Région de Bruxelles-Capitale ; art. 72 du décret communal de la Communauté germanophone).

Le mécanisme de la « procuration » tel que conçu en droit civil ne peut pas avoir cours à l'égard des autorités publiques. Le droit administratif connaît en effet une autre institution qui lui est propre : la « délégation de signature ».

La **délégation de signature** doit ainsi être prévue par un **texte légal** en droit public. Cette délégation touche en effet l'ordre public et ne peut pas reposer sur l'autonomie des volontés.

Dès lors, la délégation de la signature d'un acte de vente d'une commune est prévue de manière similaire dans les 3 régions du pays :

- **en Région wallonne**, la délégation de la signature du bourgmestre n'est prévue qu'en faveur d'un ou plusieurs membres du collège communal et la délégation du contreseing du directeur général qu'en faveur d'un ou plusieurs fonctionnaires communaux (art. L1132-4 et L1132-5 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation) ;
- **en Région flamande**, la délégation de la signature du président du conseil communal n'est prévue qu'en faveur d'un ou plusieurs conseillers communaux et la délégation de la signature du directeur général qu'en faveur d'un ou plusieurs membres du personnel de la commune (art. 281 et 283 du décret du 22 décembre 2017 sur l'administration locale) ;
- **en Région bruxelloise**, la délégation de la signature du bourgmestre n'est prévue qu'en faveur d'un ou plusieurs membres du collège des bourgmestre et échevins et la délégation du contreseing du secrétaire communal qu'en faveur d'un ou plusieurs fonctionnaires communaux (art. 110 et 111 de la nouvelle loi communale) ;
- **en Communauté germanophone**, la délégation de la signature du bourgmestre n'est prévue qu'en faveur d'un ou plusieurs membres du collège communal et la délégation du contreseing du directeur général qu'en faveur d'un ou plusieurs membres du personnel (art. 73 du décret communal).

Conclusion

Nous sommes dès lors d'avis que la signature d'un acte authentique par une commune via vidéoconférence ne serait pas possible lorsque les représentants de la commune désignés par un texte légal ne se trouvent pas auprès du notaire détenteur de la minute pour signer eux-mêmes cet acte. Ils ne pourraient en effet pas, selon nous, donner procuration à un tiers (tel qu'un collaborateur du notaire détenteur de la minute) pour signer l'acte à distance puisque les textes légaux ne le prévoient pas.

Egalement, par exemple, pour les provinces (des régions wallonne et flamande) et les CPAS, rien n'est prévu dans la réglementation à cet égard, de sorte que l'acte ne peut pas non plus être passé à distance par vidéoconférence.

Adaptation du texte au 19 mars 2021 : ajout des dispositions relatives au décret communal de la Communauté germanophone et correction d'une erreur de traduction dans le texte néerlandais.

Pour plus d'information concernant la passation d'un acte par vidéoconférence :

- C. Plugers, S. Roeland et D. Verwimp, « Wijzigingen aan de Organieke Wet op het Notarisambt door de wet houdende vereenvoudiging, harmonisering, informatisering en modernisering van bepalingen van burgerlijk recht en van burgerlijk procesrecht alsook van het notariaat, en houdende diverse bepalingen inzake justitie (Potpourri V) », *Notamus* 2017/1, p. 29 ;
- C. Plugers, S. Roeland et D. Verwimp, « Modifications à la loi Organique du Notariat par la loi portant simplification, harmonisation, informatisation et modernisation de dispositions de droit civil et de procédure civile ainsi que du notariat, et portant diverses mesures en matière de justice (Pot-pourri V) », *eNotariat*, commentaire sous message n° 13773, 24 juillet 2017, pp. 15-16.

Cécile DELFOSSE, Conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 12 (25/03/2021)

Vente immobilière – TVA – Tarif réduit à 6% - Projet immobilier réalisé sur plusieurs parcelles cadastrales (construites et non construites) – Démolition - Construction de plusieurs bâtiments distincts d'habitation faisant l'objet d'une seule copropriété

Référence: 15982, publié le 25 mars 2021

QUESTION

Je suis chargé d'un acte de vente d'un appartement neuf au sens de l'article 44, § 3, 1°, a) du Code TVA et m'interroge sur la possibilité de réaliser cette vente avec application du taux de TVA réduit de 6%, tel que prévu par l'article 1^{quater}, § 3 de l'AR n° 20.

Un promoteur immobilier a acheté 3 parcelles de terrain dont une était anciennement bâtie, les 2 autres étaient vierges de construction. Les 3 parcelles ont été affectées à la réalisation d'un seul projet immobilier. L'ancien bâtiment a été démoli par le promoteur qui a érigé 3 immeubles distincts à appartements (A, B et C) sur les 3 parcelles. Les 3 immeubles font l'objet d'une seule copropriété. L'immeuble A se trouve sur la parcelle anciennement bâtie tandis que les immeubles B et C se trouvent sur les parcelles anciennement non bâties.

Le promoteur immobilier peut-il vendre les appartements de l'immeuble A avec application du taux de TVA de 6% à supposer que toutes les autres conditions auxquelles l'article 1^{quater}, § 3 de l'AR n° 20 subordonne le bénéfice de ce tarif réduit, soient réunies ?

RÉPONSE

La réponse est affirmative ; le fait que l'immeuble A fasse l'objet d'une seule copropriété avec les immeubles B et C n'y fait pas obstacle.

1. L'article 1^{quater}, § 3 AR n° 20 du 20 juillet 1970 prévoit un taux réduit de 6% de TVA pour les livraisons de bâtiments d'habitation et le sol y attenant, ainsi que pour les constitutions, cessions ou rétrocessions de droits réels au sens de l'article 9, al. 2, 2°, du Code, portant sur un bâtiment d'habitation et le sol y attenant, qui ne sont pas exemptées de la taxe conformément à l'article 44, § 3, 1°, du Code, par l'assujetti qui a procédé à la démolition d'un bâtiment et la reconstruction conjointe d'un bâtiment d'habitation situé sur la même parcelle cadastrale que ce bâtiment, lorsque la taxe due sur ces opérations est devenue exigible conformément à l'article 17, § 1er, du Code entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2022 (pour un commentaire voy. H. Pelgroms, « Taux de TVA réduit de 6% en cas de démolition et reconstruction de bâtiments – Loi-programme du 20 décembre 2020 », *eNotariat*, message n° 15862, 15 janvier 2021).

2. Une des conditions exigées par la loi est celle que le bâtiment d'habitation construit se trouve sur la même parcelle cadastrale que le bâtiment démoli/à démolir.

3. A ce titre, l'administration fiscale accepte une tolérance.

Au point H1 de ces FAQ, l'administration fiscale examine la question suivante : *Dans les grands projets de reconversion urbaine, il arrive souvent que la future zone sur laquelle sera érigé le projet résulte de la fusion de plusieurs parcelles cadastrales, parmi lesquelles certaines parcelles étaient initialement bâties et d'autres non. La question de l'évaluation de l'applicabilité de cette nouvelle mesure se pose si, après la démolition des vieux bâtiments, un bâtiment nouvellement construit se situe partiellement sur la parcelle cadastrale anciennement bâtie et partiellement sur la parcelle cadastrale anciennement non-bâtie.*

Selon l'administration, *il est possible de travailler suivant « le principe de l'accessoire suit le principal ». Si le nouveau bâtiment, après démolition des vieux bâtiments existants, est situé sur la parcelle cadastrale anciennement bâtie pour au moins 50% (qu'importe l'emplacement des bâtiments démolis sur cette parcelle cadastrale initialement bâtie), l'ensemble du projet peut bénéficier du taux réduit de TVA de 6%. Dans le cas contraire, le taux normal de TVA sera applicable aux travaux relatifs à ce bâtiment.* (FAQ, « Taux réduit de TVA - Pour la démolition et la reconstruction de bâtiments d'habitation », <https://finances.belgium.be/sites/default/files/downloads/112-demolition-reconstruction-faq.pdf>).

4. Dans sa circulaire du 25 février 2021, l'administration précise encore qu'*afin d'apprécier ce critère, il ne sera tenu compte, en règle, que de la superficie au sol (tous les espaces et les murs compris au rez-de-chaussée) du bâtiment. Le critère sera considéré pour l'ensemble du bâtiment (et non pour une partie du bâtiment tel qu'un appartement individuel)* (Circulaire 2021/C/18, 25 février 2021, point 3.3., p.7, www.fisconetplus.be).

5. L'immeuble à appartements A a été construit sur la parcelle initialement bâtie. Pour autant que les autres conditions sont réunies, les ventes des différents appartements de cet immeuble puissent se faire sous le bénéfice du taux de TVA de 6%. Le fait que l'immeuble A fasse partie d'une copropriété plus importante, englobant les immeubles B et C (qui se trouvent pour plus de 50% sur des parcelles anciennement non bâties), n'y fait pas obstacle.

Martina BERTHA, Conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 13 (01/04/2021)

Article 299 C. civ. – Perte/caducité des avantages en cas de divorce – Divorce prononcé avant la réforme opérée par la loi du 27 avril 2007 – Droit transitoire – Cass., 24 juin 2019

Référence: 16000, publié le 01 avril 2021

QUESTION

Je suis actuellement consulté dans le cadre de la liquidation et du partage de la succession de Monsieur X, décédé en décembre 2020, en laissant sa sœur pour seule héritière légale (non réservataire).

Le défunt était divorcé aux termes d'un jugement rendu en mars 2005 sur la base de l'ancien article 231 du Code civil (ancien divorce pour faute), prononcé à la demande de son épouse et aux torts de Monsieur X.

Le contrat de mariage conclu entre Monsieur X et son (ex)-épouse contenait une institution contractuelle réciproque portant sur la pleine propriété des biens meubles et immeubles dépendant de la (future) succession du prémourant, au bénéfice du conjoint survivant. Cette institution contractuelle n'était pas limitée à l'hypothèse d'une dissolution du mariage par le décès.

Dans ce contexte, je m'interroge quant au maintien de l'institution contractuelle au bénéfice de l'ex-épouse du défunt : convient-il, à cet égard d'appliquer l'article 299 du Code civil tel que libellé au moment du divorce ou convient-il d'appliquer la disposition dans son libellé au moment du décès de Monsieur X ?

RÉPONSE

1. L'article 299 du Code civil – Principes, évolution historique et avantages visés

Principes et évolution historique. – Le libellé et la portée de l'article 299 du Code civil, qui instaure le principe de la perte des avantages/droits de survie en cas de divorce, ont évolué dans le temps.

Ainsi, l'ancien article 299 du Code civil, tel qu'il était applicable au moment du divorce prononcé en l'espèce, était libellé comme suit : « *Pour quelque cause que le divorce ait lieu, hors le cas du consentement mutuel, l'époux contre lequel le divorce aura été admis, perdra tous les avantages que l'autre époux lui avait faits, soit par leur contrat de mariage, soit depuis le mariage contracté* ». Aux termes de cette disposition, la déchéance des avantages ne concernait, à l'époque, que l'époux déclaré (ou présumé) « fautif », dans le cadre du divorce. A l'inverse, l'article 300 du Code civil disposait, à l'époque, que l'époux qui obtenait le divorce (l'époux « innocent ») conservait le bénéfice des institutions contractuelles faites à son profit par son conjoint, même si elles avaient été stipulées réciproques et que la réciprocité n'avait plus lieu.

L'article 299 du Code civil tel qu'énoncé ci-dessus a été profondément modifié par la loi du 27 avril 2007 réformant le divorce, entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2007 (ladite loi ayant, par ailleurs, abrogé l'article 300 du Code civil précité). L'article 299 Code civil tel qu'issu de cette réforme était libellé comme suit : « *(s)auf convention contraire, les époux perdent tous les avantages qu'ils se sont faits par contrat de mariage et depuis qu'ils ont contracté mariage* ». Ainsi, depuis cette date, la perte des avantages vise désormais toutes les formes de divorce et frappe tous les (ex-)époux, indépendamment de toute notion de faute.

Le libellé de la disposition a encore été adapté par la loi du 22 juillet 2018 **(1)**, et dispose désormais que « *(s)auf convention contraire, le divorce entraîne la caducité des droits de survie que les époux se sont concédés par contrat de mariage et depuis qu'ils ont contracté mariage* ». Nous reviendrons ci-dessous sur le remplacement de la notion d'« avantages » par celle de « droits de survie » opéré par la loi de 2018.

La notion d'« avantages » versus « droits de survie ». – La Cour de cassation a jugé, aux termes d'un arrêt du 23 novembre 2001 que la notion d'*avantages* telle que visée à l'article 299 du Code civil *avant* sa modification par la loi du 22 juillet 2018 comprenait, d'une part, toutes les donations entre époux et, d'autre part, les avantages constitutifs d'un droit de survie **(2)**. Par « droit de survie », il convient d'entendre les droits convenus entre époux en cas de survie, à savoir les institutions contractuelles, le bénéfice d'une assurance-vie et certains avantages matrimoniaux (notamment la clause de préciput, la stipulation de parts inégales et la clause d'attribution de communauté) **(3)**. En revanche, selon la Cour, ne sont *pas* visés par l'article 299 du Code civil, les avantages qui naissent de la composition de la communauté, et en particulier les avantages qui sont la conséquence de *l'apport d'un bien en communauté* **(4)**. Nous signalons, par ailleurs, que la définition de la notion d'« avantage » ainsi donnée par la Cour de cassation a été jugée non contraire aux articles 10 et 11 de la Constitution par la Cour d'Arbitrage (devenue aujourd'hui la Cour constitutionnelle) **(5)**.

La loi du 22 juillet 2018 a toutefois abandonné la notion d'*avantages*, pour limiter désormais la déchéance prévue à l'article 299 de « l'ancien » **(6)** Code civil aux *droits de survie*. Cette limitation est justifiée comme suit aux termes de travaux préparatoires : « *La suppression des droits de survie est justifiée. Les droits de ce type visent à privilégier l'époux survivant. Ils trouvent leur origine dans la solidarité entre époux. On peut supposer qu'après le divorce, celle-ci n'existe plus. En revanche, la suppression des donations déjà faites entre époux est disproportionnée. Les donations entre époux faites en dehors d'un contrat de mariage sont toujours révocables sur la base de l'article 1096 du Code civil, même après un divorce. Toutefois, l'époux donateur peut, après le divorce, renoncer à son droit de révocation. De plus, la révocation nécessite l'expression de la volonté de l'époux donateur, alors que la caducité intervient de plein droit. En raison du caractère automatique, la caducité passe à côté de son objectif. Il suffit qu'un époux puisse révoquer des donations faites pendant le mariage en vertu de l'article 1096 du Code civil. C'est pourquoi la présente initiative législative limite le champ d'application de l'article 299 du Code civil aux droits de survie.* » **(7)**.

Les institutions contractuelles – qui constituent, certes, une donation (entre époux) mais relèvent également, par leur nature particulière, de la notion de « droits de survie » (comme le précisent d'ailleurs les travaux préparatoires de la loi du 22 juillet 2018) **(8)** –, restent, quant à elles, visées par l'actuelle disposition et, continuent, dès lors, d'être frappée de caducité en cas de divorce **(9)**.

2. Droit transitoire

La controverse ancienne. – En l'espèce, le divorce a été prononcé avant les modifications de l'article 299 du Code civil opérées respectivement par les lois du 27 avril 2007 (entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2007) et du 22 juillet 2018 (entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2018), mais le décès de Monsieur X est survenu en décembre 2020, soit postérieurement à l'entrée en vigueur de ces lois nouvelles.

Se pose, dans ce contexte, la question de la version de l'article 299 applicable en l'espèce : convient-il d'appliquer l'article 299 tel que libellé *au moment du divorce* (qui maintenait le bénéficiaire des avantages en faveur de l'ex-époux « innocent »), ou convient-il d'appliquer l'article 299 tel que libellé *au moment du décès de Monsieur X* (à savoir l'actuel article 299, qui prévoit la perte des droits de survie pour les deux ex-époux) ?

Cette question a fait, par le passé, l'objet d'une controverse doctrinale et jurisprudentielle ⁽¹⁰⁾.

Ainsi :

- Selon certains auteurs, l'article 299 du Code civil tel qu'issu de la loi de 2007 devait *s'appliquer immédiatement* à tous les avantages maintenus en vertu de l'ancienne législation (et donc aux avantages maintenus en faveur de l'époux « innocent » dans le cadre d'un divorce prononcé avant l'entrée en vigueur de ladite loi). Ces auteurs considéraient en effet que l'institution contractuelle ne produit ses effets que lors du décès de l'instituant ; par conséquent, dans la mesure où la loi nouvelle est destinée à s'appliquer immédiatement aux situations qui, lors de son entrée en vigueur, sont encore « *en cours de constitution ou en cours d'effets* », il fallait considérer que l'avantage était, en principe, caduc, conformément à l'article 299 nouveau du Code civil, sans qu'il ne s'agisse d'une application rétroactive de la loi nouvelle : « *Il n'y a pas de rétroactivité car, avant le décès, aucune situation juridique définitivement constituée n'est modifiée* » ⁽¹¹⁾.
- D'autres auteurs, en revanche, étaient d'avis que « *(l)e maintien de l'institution contractuelle en faveur de l'époux 'innocent', comme la perte de l'institution contractuelle par l'époux 'coupable', constitue plutôt (...) un effet 'instantané' du divorce ou, en d'autres termes, un effet qui se réalise de manière définitive au moment où le divorce est passé en force de chose jugée* » ⁽¹²⁾. Dès lors, selon ces auteurs, « *(la) règle nouvelle ne paraît pas devoir provoquer la caducité de l'avantage matrimonial maintenu, sous le couvert de la loi ancienne (...). Il s'agit ainsi d'un droit acquis (...), mais qui ne peut être frappé de caducité par la loi nouvelle, sous peine d'autoriser sa rétroactivité à l'égard d'une situation juridique qui était déjà constituée au jour de son entrée en vigueur* » ⁽¹³⁾.

L'arrêt de la Cour de cassation du 24 juin 2019. – Par un arrêt du 24 juin 2019, la Cour de cassation a tranché la controverse évoquée ci-dessus en faveur de la *seconde thèse*.

La Cour décide ainsi, que le maintien de l'institution contractuelle au bénéfice du conjoint « innocent » résultant de l'ancien article 300 du Code civil est irrévocablement acquis à l'instant où le divorce sortit ses effets. Il s'ensuit que l'époux qui a obtenu le divorce (aux torts de l'autre époux) *avant* l'entrée en vigueur de la loi du 27 avril 2007 et qui a conservé

le bénéficiaire d'une institution contractuelle en vertu de l'ancien article 300 du Code civil, ne peut en être privé par l'effet de l'abrogation de cette disposition et de l'entrée en vigueur du nouvel article 299 tel qu'issu de la loi de 2007 ⁽¹⁴⁾.

Dès lors, c'est au regard des articles 299 et 300 du Code civil *tels qu'ils étaient libellés au moment du divorce prononcé en 2005* qu'il convient d'apprécier l'existence, en l'espèce, d'un avantage au bénéfice de l'ex-épouse de Monsieur X.

3. Application en l'espèce

Conformément à l'arrêt rendu le 24 juin 2019 par la Cour de cassation, c'est au regard des articles 299 et 300 du Code civil *tels qu'ils étaient libellés au moment du divorce prononcé en 2005* qu'il convient d'apprécier l'existence éventuelle d'un avantage matrimonial au bénéfice de l'ex-épouse de Monsieur X.

Aux termes des articles 299 et 300 du Code civil tels qu'ils étaient libellés à l'époque du prononcé du divorce, l'époux jugé « fautif » dans le cadre du divorce perdait tous les avantages que l'autre époux lui avait faits, tandis que l'époux ayant « obtenu » le divorce (l'époux « innocent ») conservait, quant à lui, le bénéfice des institutions contractuelles faites à son profit par son conjoint.

En l'espèce, le divorce ayant été prononcé *aux torts de Monsieur X*, sur la base de l'ancien article 231 du Code civil, son ex-épouse – « innocente » dans le cadre du divorce – a conservé le bénéfice de l'institution contractuelle consentie en sa faveur par contrat de mariage. Cet avantage doit, en effet, être considéré comme étant maintenu au bénéfice de celle-ci nonobstant l'entrée en vigueur de la loi du 27 avril 2007 et ce quand bien même le décès de Monsieur X serait-il survenu après cette date.

⁽¹⁾ 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, p. 59435.

⁽²⁾ Cass., 23 novembre 2001, *E.J.*, 2002, p. 27, note W. Pintens et K. Vanwinckelen, *Rev. Not. belge*, 2002, p. 318, note C. Gimenne, *T. Not.*, 2002, p. 86, *R.W.*, 2001-2002, p. 1608, *J.L.M.B.*, 2003, p. 7, *R.G.D.C.*, 2003, p. 241, note W. Pintens.

⁽³⁾ Proposition de loi modifiant le Code civil en matière de droit des régimes matrimoniaux et modifiant diverses autres dispositions en cette matière, *Doc. parl.*, n° 54 2848/001, commentaire des articles, pp. 29 et 30.

⁽⁴⁾ Cass., 23 novembre 2001, *E.J.*, 2002, p. 27, note W. Pintens et K. Vanwinckelen, *Rev. Not. belge*, 2002, p. 318, note C. Gimenne, *T. Not.*, 2002, p. 86, *R.W.*, 2001-2002, p. 1608, *J.L.M.B.*, 2003, p. 7, *R.G.D.C.*, 2003, p. 241, note W. Pintens.

⁽⁵⁾ C.A., 23 novembre 2005, *M.B.*, 19 janvier 2006, n° 170/2005, cité par A. Duelz, J.-Ch. Brouwers et Q. Fischer, *Le droit du divorce*, 4^{ème} éd., Bruxelles, De Boeck – Larcier, 2009, pp. 234-235, n° 332, note infra-paginale n° 742 ; voyez également, s'agissant de cet arrêt de la Cour d'Arbitrage (actuellement Cour Constitutionnelle), le commentaire de S. Brat, in N. Gallus, S. Brat, D. Szafran, M. Gregoire, A. Limpens, A. Puttemans, H. Boularbah, et M. Ekemans, « Chronique de législation : Droit privé belge (1^{er} juillet - 31 décembre 2005) », *J.T.*, 2006, pp. 211 et 212.

⁽⁶⁾ Suite à l'entrée en vigueur, le 1^{er} novembre 2020, de la loi du 13 avril 2019 (*M.B.*, 14 mai 2019) et en particulier de la nouvelle structure du Code civil en « livres », le Code civil est désormais intitulé « ancien Code civil », à l'exception des articles relevant des nouveaux livres (tel que le Livre 8, relatif à « La preuve »). Aux termes de la présente consultation, il sera dès lors fait référence aux articles de l'« ancien » Code civil, pour toutes les dispositions actuelles qui ne relèvent pas des nouveaux livres.

⁽⁷⁾ Proposition de loi modifiant le Code civil en matière de droit des régimes matrimoniaux et modifiant diverses autres dispositions en cette matière, *Doc. parl.*, n° 54 2848/001, commentaire des articles, p. 30.

⁽⁸⁾ Proposition de loi modifiant le Code civil en matière de droit des régimes matrimoniaux et modifiant

diverses autres dispositions en cette matière, *Doc. parl.*, n° 54 2848/001, commentaire des articles, p. 30.

(⁹) A. Pottier, « La caducité des droits de survie en cas de divorce sur la base de l'article 299 nouveau du Code civil », *J.T.*, 2019, p. 675, n° 2 ; K. Boone, « La réforme du droit des régimes matrimoniaux par la loi du 22 juillet 2018. Commentaire général », *Act. dr. fam.*, 2018, p. 204, n° 63 ; Y.-H. Leleu, *Droit des personnes et des familles*, collection de la Faculté de Droit de l'Université de Liège, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 497, n° 514 ; H. Casman, « Nieuw huwelijksvermogensrecht Een bondige kennismaking », *NjW*, 2018, p. 762, note infra-paginale n° 3, selon laquelle parmi les donations entre époux sont désormais seules visées par l'article 299 celles qui n'ont pas encore reçu effet au moment du divorce, parce qu'il n'y a pas encore eu de décès : « *Art. 299 BW oud bepaalde dat beide echtgenoten als gevolg van de echtscheiding de voordelen verloren die ze mekaar hadden toegestaan. In de nieuwe versie van art. 299 BW vervallen enkel de overlevingsrechten die ze mekaar hadden toegekend, en die dus nog geen uitwerking hebben gekregen omdat er nog geen overlijden is. Schenkingen en andere voordelen, die niet van het overleven afhankelijk zijn, vervallen dus bij echtscheiding niet meer van rechtswege, maar kunnen nog steeds herroepen worden als ze herroepbaar waren.* ».

(¹⁰) Voyez notamment, pour un aperçu de la controverse et des thèses en présence : A. Paulus et Y.-H. Leleu, « La déchéance des institutions contractuelles entre époux à l'épreuve du droit transitoire de la réforme du divorce », *Rev. not. belge*, 2015, pp. 499 et suiv. (et les références citées) ; J.-M. Genicot, « Conclusions du Ministère public », précédant Cass., 24 juin 2019, *Rev. not. belge*, 2019, pp. 835 et suiv.

(¹¹) Y.-H. Leleu, « Note d'orientation relative au droit transitoire », *Doc. Par. Chambre*, sess. 2006-2007, n° 51-2341/018. Voyez également, en ce sens : Y.-H. Leleu, *Droit des personnes et des familles*, op. cit., pp. 416 et 417, n° 434-9 ; Y.-H. Leleu, « Le droit transitoire », *La réforme du divorce*, Y.-H. Leleu et D. Pire (dir.), Bruxelles, Larcier, 2007, p.180 ; Y.-H. Leleu et J. Lamelle, « Examen de jurisprudence (2006-2017) — Régimes matrimoniaux », *R.C.J.B.*, 2018, pp. 469 et 470 ; V. Wyart « La déchéance des avantages matrimoniaux : conséquence de la réforme du divorce », in *Conjugalité et décès*, Limal, Anthemis, 2012, p. 326 ; J. Du Mongh, « De nieuwe echtscheidingswet : over de begrippen fout, behoefteigheid en huwelijksvoordelen », *Themis*, 43, *Personen- en familierecht*, P. Senaeve (dir.), Brugge, die Keure, 2007, p. 91 ; G. Verschelden, « De wet van 27 april 2007 tot hervorming van het echtscheidingsrecht – Deel II. De echtscheiding door onderlinge toestemming – de scheiding van tafel en bed – de huwelijksvoordelen », *T. Fam.*, 2007, p. 138, n° 82 ; Bruxelles, 15 mai 2012, *Rev. trim. dr. fam.*, 2013, p. 331 (somm.), *T. Not.*, 2012, p. 351 ; Mons, 19 janvier 2012, *Bull. ass.*, 2013, p. 69, note C. Devoet.

(¹²) S. Désir, « Les donations entre vifs », in *Libéralités et successions*, sous la coord. de P. Moreau, *C.U.P.*, Limal, Anthemis, 2012, p. 166.

(¹³) J.-C. Brouwers, « La réforme du divorce (loi du 27 avril 2007) », *Rev. not. belge*, 2007, (582) 629-630. Voyez, en ce sens également : P. Senaeve, « Het overgangsrecht van de Wet van 27 april 2007 », *De hervorming van het echtscheidingsrecht*, P. Senaeve, F. Swennen et G. Verschelden (dir.), Antwerpen, Intersentia, 2008, pp. 242-243 ; Liège, 17 décembre 2014, *Rev. not. belge*, 2015, p. 532.

(¹⁴) Cass., 24 juin 2019, *Rev. not. belge*, 2019, pp. 835 et suiv. (précédé des conclusions du Ministère public), *J.L.M.B.*, 2019, pp. 1657 et suiv., *J.T.*, 2020, pp. 178 et suiv., *T. Not.*, 2020, pp. 151 et suiv.

Charlotte AUGHUET, Conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 14 (8/04/2021)

Région wallonne – Vente de bois sur pied – Scission entre la vente d'un terrain et la vente des arbres à abattre à 2 acquéreurs distincts – Mobilisation par anticipation

Référence: 16009, publié le 08 avril 2021

QUESTION

Vous êtes actuellement chargé de la vente d'une parcelle boisée située en Wallonie.

Le sol serait vendu à la société X, tandis que les arbres seraient vendus à la société Y. L'acquéreur des arbres procédera à leur abattage.

Dans ce contexte, vous nous demandez s'il est possible de vendre simultanément à des acquéreurs distincts le sol, d'une part, et les arbres sur pied, d'autre part.

REPONSE

En principe, les végétaux adhérant au sol (immeuble par nature) sont **immeubles par incorporation** (art. 520 ancien C. civ.). ⁽¹⁾

Par dérogation, les immeubles peuvent être considérés conventionnellement comme des **meubles par anticipation** ⁽²⁾ en raison de leur **futur détachement**, dès avant leur séparation effective d'un bien immeuble. C'est-à-dire lorsque l'exécution de la convention implique que les biens seront **détachés d'un immeuble à brève échéance**. ⁽³⁾

Il en est ainsi de la vente des récoltes sur pied et des **arbres à abattre** ⁽⁴⁾.

La vente de meubles par anticipation est considérée comme une **vente mobilière**, tant entre parties qu'à l'égard des tiers. En principe, une telle vente ne doit, dès lors, pas être transcrite. ⁽⁵⁾

Il convient, dès lors, de **distinguer** dans les actes juridiques **le droit de propriété** du bien immeuble et des biens meubles par anticipation. ⁽⁶⁾

L'acheteur est tenu d'enlever les meubles par anticipation à **brève échéance**. Les parties peuvent déterminer la durée du délai explicitement ⁽⁷⁾. Le délai peut aussi, implicitement, résulter des usages propres à un type de vente ou à une région. ⁽⁸⁾

Dans le cadre de la vente de bois sur pied, les parties doivent dresser un **inventaire** des arbres à abattre (« *relevé des bois* »). Les parties peuvent également marquer les arbres concernés ou convenir que l'ensemble des arbres seront abattus (« *vente à blanc* »). ⁽⁹⁾

Conclusion

Il résulte des développements qui précèdent que le sol et les arbres à abattre peuvent être vendus à **2 acquéreurs distincts**. Par conséquent, en l'espèce, les parties devraient conclure **2 conventions de vente** :

- Entre le propriétaire du fonds et l'acquéreur des arbres (Y) : une **vente mobilière** avec comme objet les arbres à couper (en tant que meubles par anticipation), avec un inventaire des arbres concernés. La convention doit disposer que l'acquéreur a l'obligation d'abattre les arbres dans un délai raisonnable.
- Postérieurement ou simultanément : Entre le propriétaire et l'acquéreur du fonds (X) : une **vente immobilière** ayant pour objet le fonds (en tant qu'immeuble par nature).

(1) Suite à l'entrée en vigueur, le 1^{er} novembre 2020, de la loi du 13 avril 2019 (*M.B.*, 14 mai 2019) et en particulier de la nouvelle structure du Code civil en « livres », le Code civil est désormais intitulé « ancien Code civil », à l'exception des articles des nouveaux livres (tel que le livre 8, La preuve).

(2) Voy. Sur ce thème : J. Hansenne et C. Renardet, tome II, Les biens, livre II, « Biens », *Rép. not.*, n^{os} 56-61 ; V. Sagaert, *Beginselen van Belgisch privaatrecht, V, Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, nrs. 129-130.

(3) Cass. 13 mars 1986, *Arr. Cass.* 1985-86, p. 976, *J.T.* 1988, p. 315, note F. T'Kint, *Pas.* 1986, I, p. 886 ; A. Apers, « De invloed van de wil van partijen op de kwalificatie van goederen », *R.W.* 2016-17, p. 1128 ; P. Lecocq, *Manuel de droit des biens, 1, Biens et propriété*, Bruxelles, Larcier, 2012, p. 56.

(4) Liège, 26 mai 1994, *Rec. gén. enr. not.* 1994, p. 389, note A. Culot ; Liège 3 mai 1999, *Rec. gén. enr. not.* 2001, p. 415, note, *T.B.B.R.*, 2000, p. 680 ; Comm. Tournai, 24 mars 1966, *J.T.*, 1980, p. 374.

(5) H. De Page, *Traité élémentaire de droit civil belge*, tome V, Les principaux contrats usuels, livre IV, n^o 723 ; J. Hanssens, *Rép. not.*, « Les biens », t. II, l. II, Brussel, Larcier, éd. 1987 nr. 55 en v.

(6) F. Van Neste, *Beginselen van Belgisch privaatrecht, V, Zakenrecht, 1, Goederen, bezit en eigendom*, Bruxelles, Story-Scientia, 1990, p. 151.

(7) Liège, 3 mai 1999, *Rec. gén. enr. not.*, 2001, p. 415, note, et *T.B.B.R.* 2000, p. 680.

(8) S. Marysse, « Commentaar bij art. 1654-1657 BW », in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, I. Benoemde overeenkomsten, Titel VI. Koop, Hfdst. V, pp. 1-121, Wolters Kluwer, 2017, p. 192, nr. 111. Voy. ég. : J. Limpens, *La vente en droit belge*, Bruxelles, Bruylant, 1960, n^o 2010 et 2011.

(9) J. Cottin, « Vente publique de bois sur pied », *Rép. not.*, t. XIV, Le droit public et administratif, l. 17, Bruxelles, Larcier, 1997, Modèle 1, Modèle 1a, et Modèle 1b, Modèle 2.

Olivier EVRARD, conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 15 (15/04/2021)

Région flamande - Droit de vente - Restitution pour cause de «revente rapide»: impact sur le taux réduit et la reportabilité

Référence: 16014, publié le 15 avril 2021

QUESTION

Ma cliente, Mme X, a acheté un appartement en février 2020 avec application du droit de vente réduit de 6%. Le prix était de 250.000 euros et le droit de vente de 15.000 euros.

Elle a immédiatement établi son domicile dans l'appartement et y vit toujours. Cependant, Mme X a maintenant trouvé un nouvel acheteur pour son appartement. Après la vente, elle souhaite acheter une maison plus grande avec un jardin (pour un prix de 310 000 euros, également au taux de 6 %).

Mme X pourrait demander une restitution de 3/5 des droits précédemment perçus sur l'achat de l'appartement, en raison de la revente du bien dans les 2 ans. Cependant, j'ai entendu dire que cela peut aussi être désavantageux pour l'acheteur. Est-ce correct ? Si oui, est-il approprié dans ce cas de demander la restitution ?

REPONSE

1. Impact sur le taux réduit - La restitution de 3/5 des droits d'enregistrement pour cause de « revente rapide » ne peut être demandée que si certaines conditions sont remplies. ⁽¹⁾ Il doit s'agir d'un achat « pour lequel les droits ont été payés conformément à l'article 2.9.4.1.1 » (article 3.6.0.0.6, §2, alinéa 1, VCF). En d'autres termes, la restitution n'est possible que si l'acquisition a été soumise au droit de vente ordinaire de 10 %.

Dans le cas d'un achat initial au taux réduit, VLABEL autorise la restitution de 3/5 des droits à condition que les droits complémentaires soient payés. ⁽²⁾

Dans un premier temps, on calcule donc les droits complémentaires ⁽³⁾ (et éventuellement l'augmentation d'impôt applicable). Ensuite, on calcule la restitution de 3/5 sur le montant total (payé et encore à payer) du droit de vente de 10%. Finalement, on fait la balance entre ces deux montants.

In casu, aucune augmentation d'impôt n'est due. Pour le taux réduit actuel, il n'y a pas de condition relative au maintien de l'inscription dans le registre de la population à l'adresse du bien acheté. Il suffit que cette inscription ait eu lieu dans les 3 ans suivant l'acte authentique d'achat (article 2.9.4.2.11, §2, alinéa 1, 2°, VCF). En l'espèce, nous comprenons que c'est bien le cas.

In casu, le calcul suivant s'applique:

- Droits complémentaires : $(10\% \times 250\,000) - 15\,000 = 10\,000$
- Restitution : $25\,000 \times 3/5 = 15\,000$
- Solde: $15\,000 - 10\,000 = 5\,000$ effectivement à restituer.

Compte tenu de cela, il est - à première vue - intéressant de demander une restitution dans le présent cas. Cependant, les conséquences sur la reportabilité doivent également être prises en compte.

2. Impact sur la reportabilité - Après la vente de son appartement actuel, Mme X achètera une nouvelle maison.

Elle pourra alors bénéficier de la reportabilité (article 2.9.5.0.1 VCF). Le montant exact qui est reportable ⁽⁴⁾ dépend du fait que Mme X demande ou non la restitution des droits pour cause de « revente rapide ».

Supposons qu'elle ne **demande pas** la restitution :

Le montant en principe reportable (MPR) est de 15 000 euros, soit sa part légale dans les droits de vente (à 6%) dus sur le premier achat.

Les limites suivantes doivent encore être appliquées ⁽⁵⁾:

- une limite *absolue* de 13 000 euros (montant indexé pour 2021 ⁽⁶⁾) (article 2.9.5.0.1, § 6, VCF).
- Une limite *relative* concernant les droits de vente dus sur le nouvel achat par Mme X. Dans ce cas, il s'agit de 18 600 euros (6% du prix de 310 000 euros). La limite relative n'a donc pas été dépassée.

Résultat: Mme X bénéficie d'une reportabilité de 13 000 euros.

Supposons qu'elle **demande** la restitution:

Les droits complémentaires sont exclus de la reportabilité (article 2.9.5.0.1, § 3, VCF). Pour déterminer le MPR, seuls les droits de vente initiaux de 6% peuvent être pris en compte (et non les droits complémentaires de 4%).

Cependant, la restitution (pour une raison autre que la reportabilité) a un impact sur le montant du MPR. ⁽⁷⁾ Concrètement, cela signifie que le MPR est limité à 2/5 des droits originaux. ⁽⁸⁾

Résultat: *In casu*, le MPR n'est que de 6 000 euros ($15\,000 \times 2/5$), au lieu des 13 000 euros précités. Il y a donc une perte de 7 000 euros de reportabilité.

3. Décision – *In casu*, il n'est pas intéressant de demander une restitution des 3/5 des droits. Mme X recevra dans un premier temps une restitution de 5 000 euros, mais elle perdra 7 000 euros en reportabilité. Dans l'ensemble, Mme X perdra donc 2 000 euros si elle demande la restitution.

- (1) Pour les différentes conditions de la restitution pour cause de “revente rapide”, voir par exemple A. Ghysens, “Titre I. Le droit de vente” in F. Werdefroy, (éd. J. Espeel en H. Pelgroms), *Droits d'enregistrement, 12^{ème} édition*, Wolters Kluwer Belgium, Liège, 2020, Volume IV, n° IV/947 et suiv., 422 et suiv.
- (2) SP 18046, 28 mai 2018, publié le 29 mai 2018, www.belastingen.vlaanderen.be; voir aussi H. Pelgroms, “Autorité flamande – Impôt d'enregistrement – Réforme du droit de vente – Mise à jour”, *eNotariat*, commentaire sur le message n° 14203, 4 juin 2018, point 82, 23; H. Pelgroms, “Restitution en cas de revente dans un délai de 2 ans en combinaison avec le paiement de droits complémentaires suite à la perte d'un régime de faveur – Nouvelle méthode de calcul - Exemples en annexe”, *eNotariat*, message n° 11912, 11 mai 2015.
- (3) Attention : si l'acquéreur, en plus du taux réduit, avait également bénéficié de la réduction d'impôt prévu par l'article 2.9.5.0.5 VCF, cette réduction d'impôt sera également perdue. La réduction d'impôt ne peut être appliquée qu'en combinaison avec le taux réduit (et donc pas si l'acheteur opte spontanément pour le taux ordinaire de 10%). Pour un exemple concret voir H. Pelgroms, “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”, *eNotariat*, message n° 15093, 31 octobre 2019.
- (4) Pour le calcul de la reportabilité, voir par exemple le document suivant : A. Ghysens, *o.c.*, n° IV/604 e.v., 263 e.v.
- (5) A. Ghysens, *o.c.*, n° IV/607, 267.
- (6) Bericht in verband met de automatische indexeringszake registratiebelasting – jaar 2021, *MB* 25 janvier 2021, 3651; G. Peeters, “Autorité flamande – VCF – Impôt d'enregistrement – Droit de vente – Indexation automatique – Année 2021”, *eNotariat*, message n° 15889, 25 janvier 2021.
- (7) A. Ghysens, *o.c.*, n° IV/604, 265.
- (8) H. Pelgroms, “ Restitution en cas de revente dans un délai de 2 ans en combinaison avec le paiement de droits complémentaires suite à la perte d'un régime de faveur – Nouvelle méthode de calcul - Exemples en annexe ”, *eNotariat*, message n° 11912, 11 mai 2015 (voir point 2 de l'annexe jointe à ce message: “Teruggave 3/5 in combinatie met verlies klein beschrijf en toepassing meeneembaarheid”)

Karen VAN de SANDE, Conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 16 (22/04/2021)

Urbanisme en Région wallonne – Ancien permis de lotir – Régime transitoire des permis de lotir délivrés après le 1er janvier 1966 – Péremption partielle suite à l'entrée en vigueur du CoDT

Référence: 16023, publié le 22 avril 2021

QUESTION

Je suis consulté dans le cadre de la vente d'un lot dépendant d'un lotissement (situé en Région wallonne) autorisé par un permis de lotir de 1967.

Ce permis de lotir autorisait la création de 9 lots le long d'une voirie existante suffisamment équipée. Le permis n'imposait aucune ouverture de nouvelles voies de communication, ni de modification du tracé des voies communales existantes, élargissement ou suppression de celles-ci.

Parmi les 9 lots du permis de lotir, 8 lots ont été vendus et soumis à la formalité de l'enregistrement avant 1970. Le lot de mon client n'a toutefois jamais été vendu ni loué pour plus de 9 ans.

Vu les dispositions en vigueur du CoDT, le permis de lotir est-il encore d'application pour le lot de mon client ?

REPONSE

Le Code wallon du développement territorial (ci-après « CoDT ») est entré en vigueur le 1^{er} juin 2017.

Depuis lors, les « *permis de lotir* ⁽¹⁾ non périmés à la date d'entrée en vigueur du Code [ndlr : CoDT] se périmement selon les articles D.IV.81 à D.IV.83 et D.IV.85 à D.IV.87 » (art. D.IV.115 du CoDT).

Il en résulte que, pour apprécier la péremption d'un permis de lotir délivré avant le 1^{er} juin 2017 et, en particulier, avant l'entrée en vigueur de la loi du 22 décembre 1970 modifiant la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ⁽²⁾, il convient :

1. dans un premier temps, de déterminer si ledit permis était – ou non – déjà périmé le 1^{er} juin 2017 : voy. les mesures transitoires de l'art. D.IV.116 du CoDT ⁽³⁾ ;
2. dans un second temps (si le permis de lotir n'est pas périmé en vertu de l'art. D.IV.116), de vérifier la péremption du – désormais – permis d'urbanisation au regard des seules dispositions du CoDT.

1. *Péremption selon l'art. D.IV.116 du CoDT*

L'art. D.IV.116 du CoDT distingue plusieurs hypothèses, notamment selon la *nature du permis* et selon la *date de délivrance du permis*. Celui-ci distingue :

- les permis de lotir délivrés en exécution de la loi du 29 mars 1962 et prévoyant l'*ouverture de nouvelles voies de communication, la modification de voies de communication existantes ou la suppression de celles-ci* (dit « grand permis »),
- et les permis de lotir délivrés en exécution de la loi du 29 mars 1962 qui concernent les *lotissements à réaliser le long d'une voirie existante suffisamment équipée* (dit « petit permis »).

Dans l'hypothèse où il s'agit d'un « **petit permis** », l'art. D.IV.116 du CoDT opère notamment une double classification selon que le permis de lotir a été délivré **avant** ou **après** le 1^{er} janvier 1966 (d'autres dispositions transitoires sont prévues pour les permis délivrés antérieurement et selon qu'il s'agit d'un petit ou d'un grand permis).

Ainsi, selon l'art. D.IV.116, §3, 2^o, du CoDT, les « petits permis de lotir » délivrés **après** le 1^{er} janvier 1966 sont périmés lorsque « *la vente ou la location pour plus de neuf ans d'au moins un tiers des parcelles n'a pas été soumise à la formalité de l'enregistrement dans un délai de cinq ans à partir de la date du permis* ».

Dès lors, la vente d'une partie des lots dépendant d'un lotissement, pour autant qu'il s'agissait d'au moins un tiers des lots et que leur vente avait été enregistrée endéans les 5 ans de la délivrance du permis de lotir, permettait d'éviter la péremption du permis de lotir délivré.

2. *La péremption des « petits permis d'urbanisation » sous l'empire du CoDT*

Conformément à l'art. D.IV.115 du CoDT, le permis de lotir non périmé au 1^{er} juin 2017 (date d'entrée en vigueur du CoDT) se périmé selon les articles D.IV.81 à D.IV.83 et D.IV.85 à D.IV.87 du CoDT. Le permis de lotir en vigueur au 1^{er} juin 2017 devient par ailleurs un permis d'urbanisation (art. D.IV.114 du CoDT).

Ainsi, le permis d'urbanisation qui n'impose pas d'actes, travaux ou charges est **périmé pour la partie du bien** qui n'a pas fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'art. D.IV.2, § 1^{er}, al. 3 du CoDT au terme des 5 ans de son envoi (art. D.IV.81, dernier alinéa du CoDT).

Les actes permettant d'éviter la péremption sont tous les actes déclaratifs, translatifs ou constitutifs d'un droit réel, à l'exclusion de l'hypothèque ou de l'antichrèse (art. D.IV.2, §1^{er}, al. 3, du CoDT).

Comme le relève D. Lagasse à propos des anciens « petits permis de lotir » qui échappaient à la péremption dès qu'au moins un tiers des lots avait fait l'objet d'une cession dûment enregistrée dans un délai de 5 ans à dater de leur délivrance :

*« un tel ancien permis de lotir qui, à la date d'entrée en vigueur du CoDT le 1^{er} juin 2017, n'était pas périmé sur la base de ces dispositions pourrait **désormais** tout de même **se périmé partiellement**, c'est-à-dire pour les lots qui n'ont pas fait l'objet d'un enregistrement d'un acte*

de cession dans un délai de cinq ans. Le titulaire d'un tel permis qui lui aurait été délivré voici plusieurs années, doit donc veiller à vendre les derniers lots qui n'auraient pas encore été vendus s'il veut éviter la péremption de son permis pour ces lots » ⁽⁴⁾ (nous soulignons).

L'auteur indique également que « *L'article D.IV.115 ne donne aucune précision quant à la date à laquelle il faut se placer pour examiner si (...) un ancien permis de lotir sans charges ou travaux est ou non périmé en application de l'article D.IV.81, dernier alinéa. Il nous semble donc que le délai de cinq ans fixé par cet article prendra cours à dater de l'entrée en vigueur du CoDT. Raisonner autrement pourrait en effet conduire à sanctionner le titulaire du permis d'urbanisation de manière disproportionnée* » ⁽⁵⁾ (nous soulignons).

Nous comprenons dès lors que, si un des lots de l'ancien permis de lotir (encore en vigueur) n'avait pas fait l'objet d'une vente ni d'une location pour plus de 9 ans enregistré dans les 5 ans à partir de la date du permis, l'ancien permis de lotir (devenu désormais permis d'urbanisation) serait **périmé pour lesdits lots** (péremption partielle du permis d'urbanisation) si aucun acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel n'est enregistré avant le 31 mai 2022.

Conclusion

Afin de déterminer si le permis de lotir délivré en l'espèce en 1967 est – et sera – encore applicable, il convient de suivre les 2 étapes suivantes (conformément à l'art. D.IV.115 du CoDT) :

1. D'abord, déterminer si le permis de lotir n'est pas périmé au 1^{er} juin 2017 (date d'entrée en vigueur du CoDT) :

dans la mesure où, en l'espèce, le permis de lotir de 1967 est un « petit permis de lotir » (sans actes, travaux ou charges), et plus d'un tiers des lots ont fait l'objet d'une vente soumise à la formalité de l'enregistrement dans un délai de 5 ans à partir de la date du permis, **celui-ci n'était pas périmé au 1^{er} juin 2017** (voy. l'art. D.IV.116, §3, 2^o, du CoDT) ;

2. Ensuite, déterminer si le permis de lotir (devenu permis d'urbanisation le 1^{er} juin 2017) n'est actuellement pas périmé au regard des règles du CoDT :

dans la mesure où il s'agit d'un « petit permis d'urbanisation », celui-ci se périmé **pour la partie du bien** qui n'a pas fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'art. D.IV.2, § 1^{er}, al. 3 du CoDT au terme des 5 ans de son envoi (art. D.IV.81, dernier alinéa du CoDT) qui serait, en l'espèce, à considérer comme étant **dans les 5 ans de l'entrée en vigueur du CoDT** (voy. les propos de D. Lagasse).

Autrement dit, dans la mesure où le lot de votre client n'a pas fait l'objet d'une vente ni d'une location pour plus de 9 ans dans les 5 ans à dater du permis de lotir, le permis de lotir de 1967 serait, le cas échéant, partiellement périmé – pour ce qui concerne le lot de votre client – si l'enregistrement d'un des actes visés à l'art. D.IV.2, § 1^{er}, al. 3 du CoDT n'a pas lieu avant le 31 mai 2022.

(1) Devenus des permis d'urbanisation en vertu de l'art. D.IV.114 du CoDT.

(2) Pour un aperçu des règles de péremption applicables sous l'empire de la loi du 29 mars 1962 : voy. C. Aughuet, « Centre de consultation - Question de la semaine 24 (06/2012) », *eNotariat*, message n° 8558, 13 juin 2012.

(3) L'art. D.IV.116 du CoDT prévoit en effet des *mesures transitoires* à l'égard des lotissements autorisés avant la loi du 22 décembre 1970 modifiant la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, laquelle a introduit le principe de la péremption des permis de lotir.

(4) D. Lagasse, « Article D.IV.115 – Commentaire », *Code du développement territorial (CoDT) et Code du patrimoine commentés*, Ch.-H. Born *et al.* (dir.), Liège, Kluwer, 2020, p. 877 ; D. Lagasse, « Les nouveautés concernant le champ d'application et les effets du permis d'urbanisation », in *Le nouveau Code du Développement territorial(CoDT)*, ABefDATU, Bruxelles, Larcier, 2017, p. 303 (voy. également les propos de l'auteur concernant les permis d'urbanisation imposant à son titulaire des actes, travaux ou charges, qui ont été délivrés moins de 5 ans avant l'entrée en vigueur du CoDT).

(5) *Ibidem* et Ch. Aughuet, « La péremption des permis d'urbanisation et des permis d'urbanisme », Fiche n° 13, *eNotariat*, consultable sous l'onglet « Gestion de dossier », titre « IMMO », sous-titre « CoDT », spéc. pp. 10-11, citant les propos de D. Lagasse.

Cécile DELFOSSE, Conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 17 (29/04/2021)

Vente publique – Vente online sur biddit – Communication de nom des enchérisseurs à un autre enchérisseur

Référence: 16031, publié le 29 avril 2021

QUESTION

La période d'enchères vient de se clôturer dans le cadre d'une vente online sur biddit. Je refuse le meilleur enchérisseur dont la solvabilité est douteuse. Je me tourne par conséquent vers le deuxième enchérisseur en vue de procéder à l'adjudication. Ce dernier me demande l'identité des autres enchérisseurs. Puis-je lui communiquer ?

RÉPONSE

Dans le cadre d'une vente publique, les enchérisseurs doivent avoir connaissance des offres émises par les autres sans nécessairement savoir de qui émanent les offres ⁽¹⁾.

En cas de vente online sur biddit, seul le notaire connaît l'identité des enchérisseurs ⁽²⁾, notamment pour des raisons de protection de la vie privée mais également pour éviter des abus ⁽³⁾.

Les enchérisseurs n'ont pas le droit d'exiger que le notaire les informe de l'identité des autres enchérisseurs ⁽⁴⁾.

Il n'appartient donc pas au notaire de communiquer l'information demandée.

1. Cass. 9 juin 2016, *T. Not.*, 2016, p. 482.

2. G. De Leval, « Ventes online versus ventes publiques physiques – quid de la surenchère ? », *Rev.not.b.* 2019, p. 814, note de bas de page 10.

3. D. Michiels, "De interactieve verkoop is op komst", *T. Not.*, 2018, p. 253, note de bas page 42.

4. Civ. Liège (référés) 27 juin 2018, *Rev. not. b.*, 2018, p. 631 ; M. Van Molle, « La saisie des immeubles : questions actuelles tirées de la pratique notariale », in *Actualités en droit des saisies*, Bruxelles, Larcier 2020, p. 101.

Stéphanie GAMA, conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 18 (06/05/2021)

Région flamande – vente d'un lot exclu du lotissement

Référence: 16037, publié le 06 mai 2021

QUESTION

Vous êtes chargé de la vente d'une parcelle de terre agricole (désignée comme le "lot A" sur un plan de géomètre). Cette parcelle ne sera pas vendue en vue de la construction d'habitations.

Toutefois, le vendeur déclare que la parcelle de terrain adjacente (lot B) sera vendue en vue de la construction d'habitations et qu'une demande de permis de lotir flamand pour la division du terrain a été faite, mais n'a pas encore été reçue. Le vendeur indique que le lot A a été exclu du lotissement.

La question se pose de savoir si vous pouvez déjà procéder à la vente de la parcelle agricole (lot A), puisque celui-ci n'est pas inclus dans le lotissement et que le zonage reste inchangé. Ou faut-il attendre jusqu'à l'obtention du permis de lotir?

RÉPONSE

En l'espèce, il n'est pas contesté qu'un permis de lotir est requis pour le lotissement du sol, de sorte que nous n'abordons pas l'exigence du permis de lotir.

Une demande de permis de lotir **doit avoir pour objet la totalité des terrains appartenant au demandeur** afin de donner à l'autorité qui délivre le permis la possibilité de considérer l'ensemble dans son évaluation.

C'est également le cas si l'intention est d'exclure une partie du terrain du permis. Dans ce sens, J. Snauwaert écrit, d'après la jurisprudence du *Raad voor Vergunningsbetwistingen* et du Conseil d'Etat (en tant que juge de cassation) : « *En tout cas, l'arrêt de la RvVb discuté ci-dessus nous enseigne que l'autorité qui accorde le permis, même dans un tel cas, – le cas où un certain lot ne sera pas destiné à la construction d'habitations – devra inclure toutes les parcelles (et donc tous les lots) dans son évaluation territoriale.* » (traduction libre).⁽¹⁾

L'ensemble du « terrain source » doit donc être inclus dans la demande de permis. **Les lots qu'un lotisseur souhaite exclure, le cas échéant, doivent être inclus dans la demande, avec une déclaration explicite que les lots seront exclus.** De cette façon, l'autorité chargée de délivrer les permis a la possibilité de décider en toute connaissance de cause.

La décision finale d'exclure un lot du permis relève de la seule responsabilité de l'autorité délivrant les permis et non du demandeur du permis de lotir. Van Dievoet, Ghysels et Toury notent à cet égard : « *Il résulte d'une jurisprudence constante du Conseil d'État que bien que c'est en premier lieu le demandeur qui délimite l'objet de la demande, il appartient ensuite à l'autorité délivrante d'apprécier le caractère licite sur cette base.* » (traduction libre).⁽²⁾

Compte tenu de ce pouvoir discrétionnaire de l'autorité quant à l'exclusion ou non du lot du lotissement, **le demandeur devra donc attendre le permis avant de céder un lot qui a été exclu de la demande de lotissement.**

Dans ce cas, le lot A, le terrain agricole ne peut donc être transféré qu'après l'obtention du permis de lotir.

Documentation consultée :

(1) RvVb. 17 februari 2015, A/2015/0060; J. Snauwaert, « De verkaveling met één lot: *the legend continues* », *TOO* 2017, p. 139.

(2) F. Van Dievoet, J. Ghysels en J. Toury, « De vergunningsprocedure » in J. Ghysels en J. Toury (eds.), *Verkavelen In Vlaanderen van verkavelingsvergunning naar omgevingsvergunning*, Anvers, Intersentia, 2018, p. 97.

Esther FRANSSENS, Conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 19 (12/05/2021)

Taxe sur la valeur ajoutée – Taux réduit de TVA en cas de livraison d'une habitation construite par le vendeur après démolition d'un bâtiment – Paiement d'un prix pour une option d'achat – Transformation du prix d'option en acompte sur le prix de vente

Référence: 16042, publié le 12 mai 2021

QUESTION

Je suis chargé de recevoir l'acte de vente d'un appartement déjà terminé pour lequel le taux réduit de 6 % prévu par l'article 1^{er}quater, § 3 de l'Arrêté Royal n° 20 en cas de livraison d'un bien effectuée par l'assujetti qui a procédé à la démolition d'un bâtiment et la reconstruction conjointe d'un bâtiment d'habitation serait susceptible de s'appliquer, sous réserve de la réunion des conditions prévues dans le chef des futurs acquéreurs.

Le promoteur souhaite qu'un montant lui soit déjà versé au moment de la conclusion de l'option d'achat. Ce montant sera transformé en acompte sur le prix de vente au jour de la signature de l'acte authentique.

Je me demande quel sera le traitement de ce versement du point de vue de la TVA.

RÉPONSE

La constitution d'une option d'achat sur un immeuble constitue une prestation de service visée par l'article 18, § 1^{er}, al. 1^{er}, du Code TVA. Si cette option est consentie par un assujetti agissant en tant que tel (ce qui sera le cas en l'espèce, s'agissant d'un constructeur professionnel au sens de l'article 12, § 2 C.TVA), la taxe sera due sur cette prestation de service au taux de 21 % et une facture devra obligatoirement être établie, quand bien même ce versement serait rapidement transformé en acompte.

Au moment de la passation de l'acte authentique, le versement sera transformé en acompte et deviendra donc une partie du prix de vente de l'immeuble. Ce montant pourra donc, à ce moment, bénéficier du taux de 6 %.

Il conviendra alors d'établir une note de crédit relativement à la première facture délivrée ⁽¹⁾ et d'émettre une nouvelle facture au taux de 6 % relativement au versement de l'acompte.

(1) Commentaire TVA, Chapitre 13, Section 4, point 4. E., www.fisconetplus.be.

Centre de consultation : question de la semaine 20 (20/05/2021)

Région flamande – vente d'un lot exclu du lotissement

Référence: 16046, publié le 20 mai 2021

Question

Suite à la question de la semaine du 6 mai 2021 (référence **16037**), la question se pose de savoir si, avant la vente du lot exclu de la demande de lotissement, seul le permis d'environnement pour le lotissement de sols doit être obtenu ou si **l'attestation de cessibilité** doit également avoir été délivrée et **l'acte de lotissement** établi.

Réponse

Comme mentionné dans la question de la semaine du 6 mai 2021 (référence **16037**), la décision finale d'exclure un lot du permis appartient uniquement à l'autorité qui délivre le permis. Ainsi, il faut attendre la délivrance du permis environnemental pour le lotissement de sols avant de pouvoir vendre un lot qui a été exclu dans la demande de lotissement.

Pour vendre ce lot, que l'autorité délivrante le permis a exclu du lotissement, il n'est pas nécessaire qu'une attestation de cessibilité soit préalablement délivrée ou qu'un acte de lotissement soit établi. Elle ne concerne pas la « *vente d'un lot situé dans un lotissement pour lequel un permis d'environnement pour le lotissement de sols a été obtenu* » (articles 4.2.16 et 5.2.3, §1 CFAT).

Eline CLAEYS, Conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 21 (27/05/2021)

Convocation et quorums de l'organe d'administration - Fusion silencieuse

Référence: 16052, publié le 27 mai 2021

QUESTION

On veut procéder à une fusion silencieuse de deux SA, les organes d'administration des sociétés concernées par la fusion silencieuse décidant la fusion (art. 12:53 §6 CSA). Vous souhaitez savoir s'il existe des règles spécifiques pour la convocation de l'organe d'administration et s'il existe des quorums de présence ou de majorité.

RÉPONSE

L'organe d'administration d'une SA constitue un collège ^{(*)1}. La manière dont l'organe d'administration délibère n'est pas explicitement réglementée par la loi. Souvent, les statuts précisent les modalités de délibération de l'organe d'administration (c.-à-d. les formalités de convocation, les quorums de présence et de majorité, etc.)^{(*)2}.

En l'absence de disposition expresse dans les statuts, les règles ordinaires des assemblées délibérantes s'appliquent ^{(*)3}.

Quant à la convocation de l'organe d'administration, selon la doctrine, même une convocation orale peut suffire. Cependant, une telle convocation pose des problèmes de preuve, de sorte que la doctrine conseille de convoquer l'assemblée par voie recommandée ou de laisser signer les administrateurs une lettre de convocation pour réception ^{(*)4}. L'article 2:32, alinéa 2, CSA prévoit la faculté pour les administrateurs de communiquer une adresse e-mail à la société, à laquelle toutes les communications peuvent valablement être faites, y compris donc la convocation.

En ce qui concerne le quorum de présence et de majorité, cela signifie que l'organe d'administration décide à la majorité absolue. Cela implique que la majorité des administrateurs sont présents (1/2 + 1), dont la majorité des administrateurs présents votant oui (1/2 + 1)^{(*)5}.

(*1) Art. 7:85 §1, al. 1 CSA.

(*2) Art. 2:41 CSA; C. RESTEAU, A. BENNOIT-MOURY et A. GRÉGOIRE, *Traité des sociétés anonymes*, Partie II, Bruxelles, Éditions Swinnen H., 1982, p. 157.

(*3) Art. 2:41 CSA.

(*4) B. TILLEMANN, *Bestuur van vennootschappen – statuut, interne werking en vertegenwoordiging*, Louvain, Biblo, 1996, p. 466.

(*5) Art. 53 Const.; Art. 61 Règlement Chambre; Art. 46 Règlement Senat ; B. TILLEMANN, *Bestuur van vennootschappen – statuut, interne werking en vertegenwoordiging*, Louvain, Biblo, 1996, p. 473-474; C. RESTEAU, A. BENNOIT-MOURY et A. GRÉGOIRE, *Traité des sociétés anonymes*, Partie II, Bruxelles, Éditions Swinnen H., 1982, p. 160 ; L. FREDERICQ, *Traité de droit commercial belge*, Partie V, Gand, Editions Fechey, 1950, p. 614 ; J. VAN RYN, *Principes de droit commercial*, Partie I, Bruxelles, Bruylant, 1954, p. 390.

Wouter ROEGERS, Conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 22 (03/06/2021)

Droits d'enregistrement (Région wallonne) – Droits de donation - Réserve de progressivité – Donation d'un immeuble situé à l'étranger

Référence: 16060, publié le 03 juin 2021

QUESTION

Mon client, dont le domicile fiscal est situé en Région wallonne, souhaite faire successivement donation de deux biens immobiliers à ses enfants, l'un situé en Belgique, l'autre en France.

La donation de l'immeuble situé en France sera constatée par un acte authentique passé devant un notaire français.

Je me demande si la valeur du bien donné en France sera prise en compte pour le calcul des droits de donation dus en Belgique en application de la réserve de progressivité prévue par l'article 137 C. enreg. (Rég. wal).

RÉPONSE

Conformément à l'article 137 C. enreg. (Rég. wal.), la réserve de progressivité vise la donation d'un immeuble suivie de la donation d'un autre immeuble et ce, dans les trois ans et entre les mêmes parties. En cas de donations immobilières successives, la base imposable des donations déjà intervenues entre les mêmes parties endéans les trois ans précédant la nouvelle donation doit être ajoutée à la base imposable de la nouvelle donation en vue de déterminer les droits dus sur cette dernière donation, pour autant que les donations antérieures aient été enregistrées ou soient devenues obligatoirement enregistrables.

La donation d'un immeuble situé à l'étranger ne constitue pas une convention obligatoirement enregistrable en Belgique (article 19, al. 1, 2°, C. enreg. *a contrario*). Par ailleurs, même si l'acte authentique français est enregistré volontairement en Belgique, un tel acte est exempté du droit proportionnel de donation et soumis au droit fixe général, ce en vertu de l'article 159, 7°, C. enreg. (Rég. wal).

Il en résulte que la donation d'un immeuble situé à l'étranger intervenue entre les mêmes parties dans les trois ans précédant la donation d'un immeuble situé en Belgique n'est pas prise en considération pour déterminer les droits de donation wallon dus sur la donation immobilière de l'immeuble situé en Belgique ⁽¹⁾. La réserve de progressivité ne trouve donc pas à s'appliquer en l'espèce.

L'article 138¹ C. enreg. (Rég. wal.) prévoit quant à lui que les actes de donation de bien immeubles, obligatoirement enregistrables ou présentés volontairement à la formalité, doivent mentionner les actes de donations immobilières intervenues entre les mêmes parties remontant à moins de trois ans, enregistrés ou devenus obligatoirement enregistrables.

Sur base de ce qui précède, l'acte constatant la donation du bien immeuble situé en Belgique ne doit donc pas contenir l'énonciation visée par l'article 138¹ C. enreg. (Rég. wal.).

(1) Circ. n° 2019/C/66, 9 juillet 2019, point IV, www.fisconetplus.be; F. Werdefroy, *Droits d'enregistrement*, Wolters Kluwer Belgium, Liège, 2020, t. III, n° III/454³/₁ p. 498

Charlotte DE MUYLDER, conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 23 (10/06/2021)

Nouveau registre central de protection des personnes géré par le SPF Justice – impact sur la publicité du mandat de protection extrajudiciaire et de la déclaration de préférence d'un administrateur ? – inscription dans le CRL-CRV

Référence: 16065, publié le 10 juin 2021

QUESTION

Le 3 juin 2021, j'ai établi un mandat de protection extrajudiciaire et une déclaration de préférence pour un administrateur à désigner. Dois-je encore les inscrire respectivement dans le Registre central des contrats de mandat (CRL) et le Registre central des déclarations (CRV) ou dois-je dorénavant les faire inscrire dans le nouveau « registre central de la protection des personnes » ?

RÉPONSE

En vertu de l'**article 490 ancien C. civ.**, le mandat spécial ou général, accordé par une personne majeure capable d'exprimer sa volonté ou par une personne mineure émancipée à l'égard de laquelle aucune mesure de protection visée à l'article 492/1 n'a été prise, et ayant pour but spécifique d'organiser à son égard une protection extrajudiciaire, est enregistré dans le registre central tenu par la Fédération Royale du Notariat belge, à savoir le CRL.

En ce qui concerne la **déclaration de préférence** relative à l'administrateur ou la personne de confiance à désigner si le juge de paix ordonnait une mesure de protection judiciaire, l'**article 496 ancien C. civ.** dispose qu'elle soit enregistré dans le registre central tenu par la Fédération Royale du Notariat belge, le CRV.

Ces dispositions ne sont **pas modifiées** par la loi du 21 décembre 2018 portant des dispositions diverses en matière de justice, qui a introduit le registre central de la protection des personnes (voir messages eNotariat n^{os} 14609 et 14610 du 31/12/2018).

Ce registre central de la protection des personnes est entré en vigueur le 1^{er} juin 2021 (voir messages eNotariat n^o 16051 du 30/5/2021 et n^o 16058 du 1/6/2021). Il contient (notamment) les données et les pièces relatives aux procédures relatives à la personne protégée (art. 1238 à 1253/7 du C. jud.), et plus spécifiquement en matière de protections judiciaires, ainsi que de l'administration des personnes protégées.

Il s'agit toutefois bel et bien de données et de pièces qui concernent les **procédures** et **non** des **actes** qui sont établis dans ce cadre, tels que le mandat de protection extrajudiciaire et la déclaration de préférence par la personne à protéger elle-même.

Le registre constitue donc plutôt le remplacement du **dossier judiciaire administratif**, qui était tenu auparavant sous forme papier par le greffe, par une forme digitale avec en outre un accès électronique aux données pour les parties concernées.

Vous devez donc encore et toujours inscrire les données du mandat de protection extrajudiciaire et de la déclaration de préférence relative à un administrateur à désigner, respectivement dans le CRL et CRV, et non dans le registre central de la protection des personnes.

Katrijn BOONE, conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 24 (17/06/2021)

Réserve de progressivité en impôt de donation flamand – Donation d'un immeuble situé à l'étranger

Référence: 16073, publié le 17 juin 2021

QUESTION

L'année passée, mes clients ont donné un immeuble situé en France à leurs enfants. Cette donation a été constatée par un notaire français et n'a pas été enregistrée en Belgique.

A présent, mes clients souhaitent donner à leurs enfants un second immeuble, cette fois-ci situé en Région flamande. La donation est soumise à l'impôt de donation flamand, vu que le domicile fiscal de mes clients est établi en Région flamande.

La réserve de progressivité est-elle applicable en raison de la donation antérieure de l'immeuble en France ?

RÉPONSE

La réserve de progressivité prévue en matière d'impôt de donation flamand est, en principe, applicable :

- s'il existe une donation antérieure d'un immeuble entre les mêmes parties ; et
- si cette donation antérieure date de moins de 3 ans avant la date de la nouvelle donation immobilière.

Dans ce cas, la base imposable de cette donation antérieure est ajoutée à la base imposable de la nouvelle donation, afin de déterminer le tarif applicable à cette nouvelle donation (article 2.8.3.0.3, §1, al. 1, Cff).

Dans une version précédente de cet article, il était en outre exigé que la donation antérieure ait été enregistrée ou soit devenue obligatoirement enregistrable en Belgique avant la nouvelle donation ⁽¹⁾. La donation de l'immeuble situé en France n'aurait alors pas donné lieu à la réserve de progressivité : cette donation n'était pas obligatoirement enregistrable et n'avait pas été enregistrée volontairement en Belgique (cf. article 19 *a contrario* du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe).

Cependant, vu la suppression de cette condition, la réserve de progressivité semble bien être applicable :

- il existe une donation antérieure d'un immeuble (situé en France) entre les mêmes parties ; et
- cette donation antérieure date de l'année passée et donc de moins de 3 ans avant la nouvelle donation.

La question se pose de savoir si cette suppression avait bien pour objectif d'étendre le champ d'application de la réserve de progressivité et d'inclure, également, entre autres, les donations immobilières à l'étranger.

Cela ne ressort pas de l'exposé des motifs ⁽²⁾ :

« La donation d'un immeuble doit être constatée dans un acte authentique (notarié), dont découle l'obligation d'enregistrement. La phrase "et ont été enregistrées ou sont devenues obligatoirement enregistrables avant cette date", telle qu'elle figure à l'article 2.8.3.0.3, §1, premier alinéa, du Cff, n'est qu'une précision qu'il s'agit de donations enregistrées ou obligatoirement enregistrables et ne change rien au délai.

Un acte authentique de donation devient obligatoirement enregistrable à la date de la passation de l'acte authentique.

En fait, cette phrase n'a aucun sens lorsqu'il s'agit de donations immobilières constatées par acte authentique. Celles-ci sont toujours obligatoirement enregistrables, même si constatées par un notaire néerlandais, par exemple. Cette phrase est donc supprimée. » ⁽³⁾.

Rien n'est mentionné au sujet de la donation d'immeubles situés à l'étranger. Au contraire, il paraît qu'on est parti de l'hypothèse que la donation antérieure concernait des immeubles situés en Belgique (pour lesquels une obligation d'enregistrement s'applique de toute façon).

Cela nous semble également logique, puisque la donation d'immeubles situés à l'étranger est exemptée de l'impôt de donation flamand (article 2.8.6.0.1, al. 1, 2^o, Cff).

Par sécurité, nous avons contacté VLABEL à ce sujet.

VLABEL nous a confirmé qu'il n'est pas tenu compte d'une donation antérieure d'un immeuble situé à l'étranger (indépendamment du fait qu'elle ait été ou non enregistrée en Belgique). Le raisonnement est en effet que ces donations sont exemptées de l'impôt de donation flamand et ne peuvent donc pas donner lieu à la réserve de progressivité en cas d'une donation ultérieure.

VLABEL a indiqué que l'article 2.8.3.0.3, §1 Cff sera réparé à une occasion ultérieure.

Conclusion – La réserve de progressivité n'est pas applicable en l'espèce. Il n'est pas tenu compte de la donation antérieure de l'immeuble situé en France.

(1) Version de l'article 2.8.3.0.3, §1, al 1, CFF avant le décret flamand du 8 décembre 2017 portant des dispositions réglant le recouvrement de créances non fiscales pour la Communauté flamande et pour la Région flamande et les organismes qui en relèvent, des dispositions fiscales diverses et la reprise du service de la taxe sur les jeux et paris, sur les appareils automatiques de divertissement et de la taxe d'ouverture de débits de boissons fermentées, *M.B.*, 14 décembre 2017, 111350.

(2) *Doc. parl.*, Parl. fl., 2017-2018, Projet de décret, n° 1300/1, p. 10.

(3) Libre traduction de: "*Een schenking van een onroerend goed moet verplicht gerealiseerd worden bij authentieke (notariële) akte waaruit de registratieverplichting dan voortvloeit. De zinsnede "en vóór die datum geregistreerd zijn of verplicht registreerbaar geworden zijn", zoals deze voorkomt in artikel 2.8.3.0.3, §1, eerste lid, van de VCF, is enkel een precisering dat het om geregistreerde schenkingen of verplicht registreerbare schenkingen moet gaan en wijzigt niets aan de termijn.*

Een authentieke schenkingsakte wordt verplicht registreerbaar op de datum van het verlijden van de authentieke akte.

Eigenlijk heeft deze zinsnede geen enkele zin als het om onroerende schenkingen gaat die bij authentieke akte zijn vastgesteld. Die zijn altijd verplicht registreerbaar, zelfs indien ze bijvoorbeeld voor een Nederlandse notaris zouden worden verleden. De vermelde zinsnede wordt daarom geschrapt."

Karen VAN de SANDE, Conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 25 (24/06/2021)

Usufruit éventuel – Notion – Hypothèse du legs de l'usufruit d'un bien dont le testateur (défunt) n'est que nu-propiétaire

Référence: 16081, publié le 24 juin 2021

QUESTION

Je suis actuellement consulté dans le cadre de la liquidation et du partage de la succession de Monsieur X, décédé en laissant, pour seuls héritiers légaux et réservataires, ses deux enfants. Le défunt laisse également sa mère, laquelle n'est toutefois pas héritière, eu égard à la présence d'enfants

Le défunt avait, par testament olographe, consenti à sa compagne un legs portant sur l'*usufruit* d'un appartement dont il n'était toutefois que nu-propiétaire (l'usufruit sur ledit immeuble étant actuellement exercé par sa mère, qui est encore en vie).

Le legs en question ne suscite pas de difficulté au regard de la réserve des enfants.

Je m'interroge toutefois quant à l'existence d'un *usufruit éventuel* au bénéfice de la compagne légataire: dès lors que l'on ne peut, en principe, léguer plus de droits que l'on n'en possède, le défunt pouvait-il léguer à sa compagne l'usufruit de l'appartement, alors qu'il ne disposait, au jour de son décès, que de la nue-propiété de celui-ci ?

RÉPONSE

1. L'usufruit éventuel – Notion

a) Principe

L'usufruit qualifié d'« éventuel » est généralement défini comme celui qui naît au bénéfice d'un héritier, d'un légataire (ou, plus généralement, d'une personne) jouissant d'une vocation *limitée à l'usufruit*, mais portant sur un patrimoine (successoral) composé de biens *en nue-propiété* ^{(1) (2)}.

Ainsi, un usufruit éventuel naît (notamment) lorsque le *nu-propiétaire* constitue – soit à son profit (parce qu'il se réserve le droit d'usufruit éventuel au moment de l'aliénation de la nue-propiété) soit ou au profit d'un tiers – un usufruit sur un bien dont il ne détient que la nue-propiété.

Un usufruit éventuel peut également naître par l'effet de la loi et, plus particulièrement, par l'effet des règles de la dévolution légale.

L'exemple classiquement enseigné ⁽³⁾ est celui d'un homme marié, qui recueille, au décès de son père, la nue-propiété de la succession de celui-ci, tandis que l'usufruit est recueilli par sa mère. Dans l'hypothèse où cet homme viendrait à décéder *avant* sa mère, l'épouse

survivante de ce dernier aura vocation à recueillir l'usufruit de la succession de son mari – laquelle contient, par hypothèse, des biens dont le mari n'avait que la nue-propiété. L'exercice de cet usufruit sur des biens n'existant qu'en nue-propiété dans le patrimoine successoral du mari est, dans un premier temps impossible, dès lors que l'usufruit sur ces biens est déjà exercé par la mère du mari prédécédé, depuis le décès de son propre mari. Mais l'on admet que l'épouse survivante pourra, pour autant qu'elle survive à la mère du mari (usufruitière actuelle) exercer son usufruit sur les biens concernés au décès de cette dernière : il y a, ainsi, coexistence d'un usufruit actuel et d'un usufruit éventuel. L'usufruit dont jouit l'épouse survivante est qualifié d'usufruit éventuel, dont l'exercice est temporairement paralysé par l'existence d'un usufruitier actuel.

La notion d'usufruit éventuel a été validée par la Cour de cassation, aux termes d'un arrêt du 4 novembre 2010 ⁽⁴⁾, rendu dans l'hypothèse classique – décrite ci-dessus – de l'usufruit légal exercé par le conjoint survivant, lorsque le patrimoine successoral comprend des biens *en nue-propiété*.

La Cour justifie notamment sa décision en se fondant sur l'essence-même de la nue-propiété et rappelle, à cet égard, que « *(l)a nue-propiété est en effet le droit de propriété lui-même, temporairement grevé du droit de l'usufruitier sur le même bien, et, si le nu-propiétaire ne doit rien faire qui nuise à la jouissance de l'usufruitier, il ne lui est pas interdit, sous cette réserve, d'exercer les facultés inhérentes à son droit.* » (c'est nous qui soulignons).

Ainsi, « *(d)ans son essence, le droit dont est titulaire le nu-propiétaire comprend tant la jouissance que la nue-propiété, sauf à respecter l'exercice par autrui de la partie de son droit dénommée « usufruit » lorsqu'elle est temporairement détachée. Le droit de jouissance 'gît' dans la nue-propiété, son exercice seul en étant retardé, suspendu dans le chef du nu-propiétaire. Le nu-propiétaire possède bien plus qu'un droit de jouissance éventuel, son droit de jouissance existe et est certain car inhérent au droit de propriété insécable dont il est titulaire* » ⁽⁵⁾ (c'est nous qui soulignons). En d'autres termes « *l'usufruit n'ôte au nu-propiétaire, ni la propriété du fonds, ni le droit de jouissance qui y est inhérent. Ce droit subsiste malgré l'usufruit. Seul l'exercice en est suspendu pendant la vie de l'usufruitier actuel. Le nu-propiétaire a pour vocation d'arriver, à terme, aux pleins pouvoirs de disposition liés au droit de propriété. Il a donc le droit actuel de récupérer, à l'extinction de l'usufruit, la jouissance des biens. Autrement dit, ce droit est déjà certain pour le nu-propiétaire et fait d'ores et déjà partie de son patrimoine, même s'il ne pourra l'exercer qu'à l'extinction de l'usufruit existant. Une nue-propiété n'est jamais qu'« une pleine propriété en devenir* » ⁽⁶⁾ (c'est nous qui soulignons).

Dès lors, s'il est vrai que le défunt ne peut transférer plus de droits qu'il n'en avait lui-même, il faut admettre que *le droit de jouissance fait partie du patrimoine du nu-propiétaire* – ce dernier ayant, comme exposé ci-dessus et conformément à l'enseignement de la Cour de cassation, un *droit actuel à la jouissance des biens* dont il possède la nue-propiété –, de sorte que le nu-propiétaire peut valablement en disposer (ou le transmettre par l'effet de la loi).

b) L'hypothèse du legs de l'usufruit d'un bien dont le testateur n'est que nu-propiétaire ⁽⁷⁾

Sur la base des principes décrits ci-dessus (et avant-même leur consécration par la Cour de cassation, aux termes de son arrêt précité du 4 novembre 2010), la doctrine

classique ⁽⁸⁾ admet(tait) que le nu-propiétaire puisse, sans conteste, donner ou léguer un droit d'usufruit portant sur un bien dont il ne dispose que de la nue-propiété (l'usufruit étant exercé par un tiers) : « *Puis-je constituer un usufruit sur un fonds dont je n'ai que la nue-propiété ? Parfaitement. Puisque je suis nu-propiétaire, je sais que l'usufruit me fera retour ; j'ai, dès aujourd'hui, un droit virtuel à la jouissance ; ce droit est simplement soumis à un terme suspensif : l'extinction est future et certaine (quoiqu'à une date inconnue [...]) de l'usufruit existant ; je puis donc disposer de cet usufruit sous ce même terme suspensif [...]; et le second usufruitier en jouira s'il est encore en vie à l'arrivée de ce terme, c'est-à-dire – au plus tard – à la mort du premier* » ⁽⁹⁾.

Les auteurs classiques invoquent, pour valider de tels actes de disposition, les éléments de réflexion suivants :

- Le don ou le legs de l'usufruit portant sur un bien par celui qui n'est que nu-propiétaire dudit bien ne constitue *pas* un acte de disposition portant sur la chose d'autrui : ainsi que nous l'avons exposé ci-dessus, « *le droit de nue-propiété comprend, dans son essence, l'usufruit comme la nue-propiété ; seulement l'exercice de la partie de son droit appelée usufruit est momentanément suspendu. Nonobstant cette interruption dans la jouissance, il ne cesse pas d'être investi des deux attributs de la propriété et de les avoir, l'un comme l'autre, dans son patrimoine (...)* » ; dès lors, en disposant de l'usufruit, « *c'est de sa propre chose qu'il dispose* » ⁽¹⁰⁾, sans toutefois pouvoir porter atteinte au droit de l'usufruitier actuel (article 599, alinéa 1^{er}, de l'ancien ⁽¹¹⁾ Code civil), de sorte que l'usufruit ainsi constitué ne prendra effet qu'au jour de l'extinction de l'usufruit actuel.
- Il est vrai que, dans la mesure où il participe de l'essence de la nue-propiété, le droit de jouissance à terme suspensif devrait, en principe, revenir de plein droit aux héritiers (ou aux cessionnaires) de la nue-propiété : « *si le nu-propiétaire disposait de la nue-propiété sans réserves, (...) il céderait à la fois la nue-propiété et le droit complémentaire à la partie qui en a été temporairement détachée* » ⁽¹²⁾ ; mais il faut reconnaître au nu-propiétaire le droit d'en décider autrement, en disposant séparément de ces deux droits distincts (sous réserve, naturellement, du respect des droits de l'usufruitier actuel) : « *On dit que l'usufruit venant à cesser, le bénéfice doit en appartenir au titulaire de la nue-propiété : Oui, ... mais à la condition que le nu-propiétaire n'en ait pas autrement disposé ; or, dans l'espèce, il en a disposé et, par cette disposition, il a voulu que le nu-propiétaire soit privé de l'usufruit jusqu'au décès du bénéficiaire institué* » ⁽¹³⁾.
- Le legs (ou la donation) de l'usufruit de biens sur lesquels le testateur (ou le donateur) ne disposait que de la nue-propiété s'analyse, en définitive, comme une *charge*, imposée aux héritiers de la nue-propiété, de constituer un nouvel usufruit au bénéfice du légataire (ou du donataire) lors du décès de l'usufruitier actuel : les héritiers du nu-propiétaire « *n'ont droit à la consolidation qu'à la condition qu'il n'en ait pas disposé autrement. Or, par la constitution du second usufruit, il a exclu temporairement les héritiers nus-propiétaires de la pleine et entière jouissance de ses biens jusqu'au décès du bénéficiaire institué. Ceux-ci ne peuvent donc lui reprocher de leur enlever un droit juridique. Ils reçoivent l'héritité à charge de cette constitution d'usufruit ; ils doivent l'accepter comme charge et condition de la succession qu'ils recueillent* » ⁽¹⁴⁾.

Ces éléments d'argumentation s'imposent, *a fortiori*, depuis l'arrêt de la Cour de cassation précité du 4 novembre 2010.

2. Application en l'espèce

Il résulte des développements qui précèdent qu'en sa qualité de nu-propiétaire de l'appartement évoqués aux termes de son testament, le défunt bénéficiait d'un *droit actuel* à

la jouissance de ces biens, quand bien même l'exercice effectif de ce droit était-il temporairement suspendu par les droits de sa mère, actuelle usufruitière.

Ce droit à la jouissance des biens était *certain* pour le défunt (nu-propriétaire) et faisait d'ores et déjà *partie de son patrimoine*, de sorte qu'il pouvait en disposer (notamment) par voie testamentaire : « *nonobstant cette interruption dans la jouissance, il ne cesse pas d'être investi des deux attributs de la propriété et de les avoir, l'un comme l'autre, dans son patrimoine* » ; dès lors, en disposant de l'usufruit, « *c'est de sa propre chose qu'il dispose* » ⁽¹⁵⁾.

Il reste, naturellement, que les droits du légataire de l'usufruit ne peuvent porter atteinte au droit de l'usufruitière actuelle, de sorte que l'usufruit ainsi constitué par l'effet du legs ne prendra effet qu'au jour de l'extinction de l'usufruit actuel. Ainsi, les droits du légataire de l'usufruit (en l'occurrence, la compagne du défunt) seront – comme l'était le droit à la jouissance du défunt lui-même – suspendus jusqu'au décès de la mère du défunt, usufruitière actuelle.

Il s'agit donc bien d'un *usufruit éventuel*, dans le chef de la compagne du défunt.

(1) Ch. Aughuet, J.-E. Beernaert et Fr. Lalière, « De l'éventualité d'un usufruit 'éventuel' », in *Patrimonium*, 2010, W. Pintens et C. Declerck (éd.), Intersentia, 2010, pp. 227 et suiv., spéc. p. 228 et in *Conjugalité et décès*, sous la dir. de A.-Ch. Van Gysel, Unité de droit familial de l'Université Libre de Bruxelles, Anthémis, 2011, pp. 161 et suiv., spéc. p. 162.

(2) Voyez, de manière générale, s'agissant de la notion d'usufruit éventuel : F. Buysens, « Het eventueel vruchtgebruik », *Not. Fisc. M.* 1995, afl. 2, pp. 1-12; F. Buysens et V. De Backer, « L'usufruit éventuel », *Notamus* 2005/3, pp. 57-60; Th. Van Sinay, « Is eventueel vruchtgebruik een eventueel recht », *T. Not.* 1984, pp. 370-373; Consultatiecentrum, « Uit de notariële praktijk: rond en omtrent de verkoop », *Notarius*, 1994/7, pp. 23-24; Ch. Aughuet, J.-E. Beernaert et Fr. Lalière, « De l'éventualité d'un usufruit 'éventuel' », in *Patrimonium*, 2010, op. cit., 227 et suiv. et in *Conjugalité et décès*, op. cit., pp. 161 et suiv. ; R. Sabbah, « L'usufruit éventuel. Analyse de l'arrêt de cassation du 4 novembre 2010 », *Rev. not. belge*, 2011, pp. 630 et suiv.; D. Sterckx, « La consécration de l'usufruit éventuel », *J.T.*, 2012, pp. 199 et suiv.

(3) Voyez notamment R. Sabbah, « L'usufruit éventuel. Analyse de l'arrêt de cassation du 4 novembre 2010 », *op. cit.*, pp. 631 et 632, n° 3.

(4) Cass., 4 novembre 2010, n° C.09.0630.F ; *J.T.*, 2012, p. 198, note D. Sterckx, « La consécration de l'usufruit éventuel » ; *Pas.*, 2010, I, p. 2882 ; *Rev. dr. ULg.*, 2012, p. 155, note P. Delnoy ; *Rev. not. belge*, 2011, p. 683, note J.L.L. et note R. Sabbah, « L'usufruit éventuel », pp. 630 et suiv. ; *Rev. trim. dr. fam.*, 2011, p. 768.

(5) Ch. Aughuet, J.-E. Beernaert et Fr. Lalière, « De l'éventualité d'un usufruit 'éventuel' », in *Patrimonium*, 2010, op. cit., p. 238, n° 10 ; Ch. Aughuet, J.-E. Beernaert et F. Lalière, « De l'éventualité d'un usufruit 'éventuel' », in *Conjugalité et décès*, op. cit., p. 173, n° 10.

(6) R. Sabbah, « L'usufruit éventuel. Analyse de l'arrêt de cassation du 4 novembre 2010 », *op. cit.*, p. 647, n° 37.

(7) Les développements qui suivent sont, pour l'essentiel, extraits de Ch. Aughuet, J.-E. Beernaert et Fr. Lalière, « De l'éventualité d'un usufruit 'éventuel' », in *Patrimonium*, 2010, op. cit., pp. 239 à 241, n° 11 ; Ch. Aughuet, J.-E. Beernaert et F. Lalière, « De l'éventualité d'un usufruit 'éventuel' », in *Conjugalité et décès*, op. cit., pp. 174 à 176, n° 11.

(8) A. Vanisterbeek, « Legs universel d'usufruit – biens déjà grevés d'usufruit au décès du testateur », *Rev. prat. not.*, 1904, p. 657 ; E. Van Arenbergh, *Traité de l'usufruit. Doctrine - Législation - Jurisprudence*, Bruxelles, Larcier, 1936, col. 111 et suiv., nos 254 et suiv. ; H. De Page, *Traité élémentaire de droit civil belge*, tome VI, Bruxelles, Bruylant, 1953, p. 182, n° 228 *in fine* ; F. Laurent, *Principes de droit civil*, Bruxelles, Bruylant, 1871, tome VI, p. 438, n° 344 et tome XIV, p. 143, n° 133 (l'auteur n'hésite pas à affirmer, au n° 133, qu'il « *n'y a que les personnes étrangères au droit qui puissent former un doute (à cet égard)* » ; *R.P.D.B.*, v° Usufruit, nos 38 et 93 ; A. De Brabandere, « Usufruit, usage, habitation », *Rép. not.*, tome II : *Les Biens*, n° 11, Bruxelles, Larcier, 1977, p. 37, n° 31.

(9) H. De Page, *op. cit.*, tome VI, p. 182, n° 228 *in fine*.

(10) E. Van Arenbergh, *Traité de l'usufruit. Doctrine - Législation - Jurisprudence*, op. cit., col. 112, n° 258.

(11) Suite à l'entrée en vigueur, le 1^{er} novembre 2020, de la loi du 13 avril 2019 (*M.B.*, 14 mai 2019) et en particulier de la nouvelle structure du Code civil en « livres », le Code civil est désormais intitulé « ancien Code civil », à l'exception des articles relevant des nouveaux livres (tel que le Livre 8, relatif à « La preuve ») : voy.

message *eNotariat* n° 15763, du 30 octobre 2020. Aux termes de la présente consultation, il sera dès lors fait référence aux articles de « l'ancien » Code civil, pour toutes les dispositions qui ne relèvent pas des nouveaux livres.

(¹²) E. Van Arenbergh, *Traité de l'usufruit. Doctrine - Législation - Jurisprudence*, op. cit., col. 114, n° 262 ;

A. Vanisterbeek, « Legs universel d'usufruit – biens déjà grevés d'usufruit au décès du testateur », *op. cit.*, p. 659.

(¹³) A. Vanisterbeek, « Legs universel d'usufruit – biens déjà grevés d'usufruit au décès du testateur », *op. cit.*, p. 659.

(¹⁴) E. Van Arenbergh, *Traité de l'usufruit. Doctrine - Législation - Jurisprudence*, op. cit., col. 114, n° 261 ;

A. Vanisterbeek, « Legs universel d'usufruit – biens déjà grevés d'usufruit au décès du testateur », *op. cit.*, p. 660.

(¹⁵) E. Van Arenbergh, *Traité de l'usufruit. Doctrine - Législation - Jurisprudence*, op. cit., col. 112, n° 258.

Charlotte AUGHUET, Conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 26 (01/07/2021)

Le rapport entre l'apport et les actions dans la SRL

Référence: 16089, publié le 01 juillet 2021

QUESTION

Dans une SRL, on voudrait procéder à un apport supplémentaire avec l'émission de nouvelles actions. L'apport serait fait par X, mais les actions seraient acquises par X et Y, étant entendu que Y ne ferait pas d'apport lui-même. Vous souhaitez savoir si cette opération est possible, et si la contribution doit être en général proportionnelle au nombre d'actions émises.

RÉPONSE

L'article 5:1 CSA stipule que la SRL est une société dépourvue de capital dont les actionnaires n'engagent que leur apport. En outre, l'article 5:40 CSA souligne qu'une action ne peut être émise qu'en contrepartie d'un apport. En d'autres termes, une personne ne peut pas acquérir des actions en échange de l'apport d'une autre personne.

La notion de capital dans la SRL ayant été supprimée, les actions de la SRL n'ont plus de valeur représentant le capital. Il n'y a donc pas nécessairement un lien entre la valeur d'un apport et les actions reçues en échange de cet apport ⁽¹⁾. Par exemple, les mêmes droits peuvent être accordés aux actions émises pour des apports différents ⁽²⁾. Dans la mesure où les actions sont assorties des mêmes droits sociaux, il n'existe qu'une seule classe d'actions, même si ces actions ont été émises en contrepartie d'un apport de taille différente ⁽³⁾.

Compte tenu de ce qui précède, il ne serait donc pas possible dans ce dossier d'émettre des actions à une personne qui n'a fait aucun apport. Il est toutefois possible d'émettre le même nombre d'actions à des actionnaires qui ont fait un apport d'un montant différent.

Il est également possible de déroger dans les statuts aux principes selon lesquels chaque action donne droit à une part égale du bénéfice et du solde de la liquidation et que chaque action donne droit à une voix ⁽⁴⁾. Si les parties souhaitent procéder de cette manière et attacher à une série d'actions des droits différents de ceux attachés aux autres actions émises par la même société, chacune de ces séries constituera une classe par rapport aux autres séries d'actions ⁽⁵⁾.

(1) T. Hauwaert et W. Roegiers, "Uitgifte van aandelen in de BV. Formele en procedurele aandachtspunten", *TRV-RPS* 2020, n° 4, (362) 366.

(2) Projet de loi introduisant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions divers, *Doc. Parl., Ch.*, 2017-18, n° 54-3119/001, 141

(3) K. Maresceau, « De oprichting van een besloten vennootschap onder het nieuwe vennootschapsrecht met specifieke aandacht voor enkele praktische aspecten (relevant voor de notaris) » in *Notariële actualiteit 2019-2020*, Bruxelles, Intersentia, 2020, 481.

(4) Art. 5:41-5:42 CSA.

(5) Art. 5:48 CSA.

Lotte STINKENS, Conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 27 (08/07/2021)

Région wallonne - lotissement antérieur à la loi du 29 mars 1962 - prescriptions non contraignantes vis-à-vis de l'autorité administrative

Référence: 16098, publié le 08 juillet 2021

QUESTION

Vous êtes actuellement chargé(e) de la vente d'un immeuble sis en Région wallonne.

Le titre de propriété du vendeur reproduit littéralement les conditions particulières contenues dans un acte reçu en 1960. Ces conditions particulières prévoient notamment que :

- La vente a lieu sous les charges, clauses et conditions régissant la vente des terrains à bâtir dans le lotissement « Domaine X », consignées en un cahier des charges qui est resté annexé à un acte reçu en 1952.
- L'acquéreur « s'oblige et oblige solidairement et indivisiblement entre eux, ses héritiers, successeurs ou ayants droit à tous titres, à respecter toutes et chacune des stipulations dudit cahier des charges ».

Votre client entend introduire une demande de permis d'urbanisme pour réaliser des travaux de transformation. Il souhaite savoir si les dispositions de ce lotissement conventionnel sont contraignantes pour l'autorité statuant sur la demande de permis d'urbanisme.

Développements

Le recours à l'instrument réglementaire du permis de lotir a été introduit dans la législation urbanistique par la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, entrée en vigueur le 22 avril 1962. ⁽¹⁾

Avant l'entrée en vigueur de cette loi, la politique urbanistique s'est traduite par des conventions conclues entre les communes, les lotisseurs et les acquéreurs des terrains, et insérées dans les titres de propriété afin de pouvoir s'imposer aux propriétaires successifs sous la forme d'obligations civiles, faute pour ces dispositions d'avoir pu faire l'objet de prescriptions de police ou de servitudes d'utilité publique.

Les lotissements de droit civil antérieurs à la loi du 29 mars 1962 ne constituent pas un acte équipollent à permis de lotir (ou permis d'urbanisation) et conservent la nature exclusivement conventionnelle qu'ils avaient jusqu'alors. L'autorité qui statue sur une demande de permis d'urbanisme dans son périmètre peut se référer aux prescriptions dudit lotissement conventionnel, sans toutefois y être contrainte. ⁽²⁾

RÉPONSE

Les conditions particulières d'un lotissement conventionnel sont des obligations exclusivement civiles qui ne confèrent pas de droits acquis vis-à-vis de l'administration. L'autorité administrative n'est pas liée par les prescriptions des lotissements conventionnels lorsqu'elle statue sur des demandes de permis d'urbanisme.

(1) Voy. F. Haumont, « Urbanisme », *Rép. not.*, Tome XIV, Le droit public et administratif, Livre 14, Bruxelles, Larcier, 1988, n° VIII, pp. 97-98.

(2) C.E., 23 janvier 2018, *Klein et crts*, n° 240.536 ; C.E., 22 février 2017, n° 237.452, *Maenhout* ; C.E., 17 avril 2015, n° 230.876, *Bertollo* ; C.E., 7 décembre 2011, n° 216.719, *Orban*.

Olivier EVRARD, conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 28 (15/07/2021)

Région flamande- Modification de la fonction étrangère à la zone

Référence: 16106, publié le 14 juillet 2021

QUESTION

Vous êtes chargé de la vente d'une habitation d'exploitation agricole.

L'acheteur qui va habiter cet immeuble n'a aucun lien avec l'exploitation agricole et souhaite utiliser le bien à des fins purement résidentielles.

Vous demandez si un permis d'environnement pour des actes urbanistiques est requis pour la modification de la fonction étrangère à la zone.

REPONSE

Dans le cas où l'habitation agricole ne servirait plus les bâtiments agricoles, un permis pour la modification de la fonction sera en effet requis pour l'habitation.

Pour cela, nous pouvons renvoyer à l'article 4.2.1 CFAT. Cet article énumère les actions qui nécessitent un permis:

« Personne ne peut, sans permis d'environnement préalable pour les actes urbanistiques: (...) 6° modifier entièrement ou partiellement la fonction principale d'un bien immeuble, si le Gouvernement flamand a désigné cette modification de fonction comme étant sujette à l'obligation de permis; »

L'arrêté du Gouvernement flamand du 14 avril 2000 portant détermination des modifications de fonction subordonnées à un permis soumet le changement de fonction d'une habitation d'exploitation agricole à l'obligation d'obtenir un permis d'environnement si, après la cession d'un droit réel, la nouvelle fonction principale n'est plus liée à l'exploitation agricole, que cette activité ait pris fin ou non (article 2, §2 de l'arrêté).

L'arrêté prévoit ainsi deux conditions pour exiger un permis d'environnement :

- 1) il doit y avoir une cession d'un droit réel ;
- 2) après la cession du droit réel, il n'y aura plus de lien entre la nouvelle fonction principale et l'exploitation, que celle-ci ait été abandonnée ou non.

C'est le cas ici, puisque l'acheteur (nouveau propriétaire/non-agriculteur) veut habiter la maison sans exercer d'activité agricole.

Dans ce cas, un permis d'environnement portant sur des actes urbanistiques doit être obtenu (c'est-à-dire une modification de « fonction étrangère à la zone » d'une habitation d'exploitation à une habitation résidentielle) préalablement au moment où l'occupation

résidentielle peut avoir lieu (article 11 de l'arrêté du Gouvernement flamand fixant la liste des modifications admissibles de la fonction étrangère à la zone).

En outre, le Département Omgeving soumet les informations suivantes, qui sont importantes dans le cadre du devoir d'information du notaire :

« Si la modification de la fonction (étrangère à la zone) est effectuée sans permis, cela constitue une infraction à l'obligation de permis. Il **n'est pas possible** d'obtenir un permis d'environnement **de régularisation**.

Une des conditions à remplir pour obtenir une modification de fonction (étrangère à la zone) est que le bâtiment ou le complexe de bâtiments soit principalement autorisé au moment de la demande, également en ce qui concerne sa fonction (articles 4.4.23 et 4.1.1, 7° CFAT).

Ce n'est pas le cas si le changement de fonction en habitation résidentielle a déjà eu lieu.

La seule possibilité dans ce cas est de cesser temporairement toute activité résidentielle (déménagement, changement d'adresse, résiliation des abonnements aux services publics, etc.) afin de rétablir la situation initiale et de pouvoir déposer une demande de permis pour un changement de fonction étrangère à la zone. Cela n'est généralement pas réalisable dans la pratique.

Afin d'éviter de telles situations problématiques, il est important que les acheteurs (potentiels) d'une maison agricole soient clairement informés qu'ils doivent obtenir un permis environnemental pour une modification de fonction étrangère à la zone avant l'occupation. » *(traduction libre)*

Pour plus d'informations concernant la réglementation nous renvoyons à la fiche d'information sur le site web du Département Omgeving : [Zonevremdheid: FAQ voor lokale besturen - Departement Omgeving \(vlaanderen.be\)](#).

Esther FRANSSENS, Conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 29 (22/07/2021)

Région flamande – Location à titre de résidence principale – Congé donné par la bailleuse en faveur de sa fille – Congé ne peut pas expirer au cours des trois premières années du bail

Référence: 16112, publié le 22 juillet 2021

QUESTION

Un bien immeuble situé en Région flamande est loué à titre de résidence principale depuis le 01/11/2020. Le bien a été vendu à Madame X. Cette dernière souhaite actuellement mettre fin au bail pour que sa fille puisse habiter dans l'immeuble concerné. Est-ce que c'est possible? La convention de bail ne contient pas des clauses particulières à ce sujet.

REPONSE

1. Principes

Puisque le bail date d'après le 01/01/2019, le décret flamand relatif au bail d'habitation s'applique. ⁽¹⁾

L'article 17 du décret flamand relatif au bail d'habitation stipule la possibilité pour le bailleur de mettre fin au bail pour occupation personnelle. Plus concrètement, le bailleur peut donner congé pour que le bien soit occupé personnellement et effectivement par :

- soit le bailleur lui-même ;
- soit le conjoint ou le partenaire cohabitant légal du bailleur ;
- soit les descendants, les enfants adoptifs, les ascendants ou les collatéraux jusqu'au troisième degré du bailleur ;
- soit les descendants, les enfants adoptifs, les ascendants ou les collatéraux jusqu'au troisième degré du conjoint ou cohabitant légal du bailleur.

Un délai de préavis de six mois s'applique. Toutefois, si le congé n'est pas donné par le bailleur pour lui-même mais pour l'un des membres privilégiés de famille, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail (cf. art. 17, § 1 du décret flamand relatif au bail d'habitation). Cette disposition s'applique même si elle n'a pas été reprise dans la convention de bail. En effet, il s'agit d'une disposition de droit impératif au profit du preneur, de sorte qu'elle ne peut pas être exclue ou limitée en faveur du bailleur (cf. art. 17, § 3 du décret flamand relatif au bail d'habitation). ⁽²⁾

2. Application en l'espèce

La fille fait partie des personnes pour lesquelles un préavis pour occupation personnelle peut être donné (il s'agit d'une descendante de la bailleuse). Il est donc **possible pour Madame X (nouvelle bailleuse) de notifier un congé au preneur pour permettre à sa fille d'occuper personnellement et effectivement le bien.**

En principe, il y a un délai de préavis de six mois. Toutefois, comme le congé est donné au profit d'une descendante de la bailleresse) et non au profit de la bailleresse elle-même, **le délai de préavis ne peut pas expirer pendant le premier triennat**. En l'espèce on est encore dans le premier triennat de la convention de bail (la convention a pris cours le 01/11/2020), de sorte que **le délai de préavis ne peut pas expirer avant le 30/10/2023**.

(1) Décret du 9 novembre 2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci, *MB* 7 décembre 2018.

(2) M. Dambre, « Duur, opzegging en beëindiging van de woninghuurovereenkomst volgens de nieuwe bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet », in *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet. Over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht*, Brugge, die Keure, 2019, 71.

Dora VANDYCK, Conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 30 (29/07/2021)

Succession – Rétraction de la renonciation par les enfants – Art. 790 ancien C. civ. – Acceptation par le conjoint survivant – Non

Référence: 16121, publié le 29 juillet 2021

QUESTION

Dans le cadre de la liquidation d'une succession, je suis confronté à la question suivante. Le défunt laisse son conjoint survivant et deux enfants. Les enfants ont renoncé à la succession. Celle-ci a, en revanche, été acceptée par le conjoint survivant. Actuellement, les enfants souhaitent rétracter leur renonciation afin d'accepter quand-même la succession. Est-ce possible?

RÉPONSE

1. L'article 790 ancien C. civ. - L'article 790 ancien C. civ. dispose que l'héritier qui a renoncé, a encore la faculté d'accepter la succession si

1° la prescription du droit d'accepter n'est pas acquise et

2° elle n'a pas déjà été acceptée par d'autres héritiers (voir à ce sujet W. Pintens, Ch. Declerck, J. Du Mongh en K. Vanwinckelen, *Familiaal vermogensrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 1078-1079).

L'héritier qui a renoncé à une succession, peut donc uniquement accepter cette même succession, pour autant que celle-ci **n'ait pas encore été acceptée par un « autre héritier »**. Cette acceptation pourrait être intervenue soit tacitement, soit explicitement.

2. Autres héritiers – La notion d' "autres héritiers" semble être interprétée de manière large : " *L'expression 'si elle n'a pas déjà été accepté par d'autres héritiers', doit être compris au sens large et comprend l'acceptation tant par les co-successibles de même degré de parenté, ainsi que par les successibles en ordre subsidiaire, et même par les légataires ou les institutés contractuels à vocation universelle* " (traduction libre de J. Du Mongh, "Art. 790 BW" in J. Bael, M. Coene, W. Pintens en A. Vastersavendts (red.), *Erfenissen, schenkingen en testamenten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtsleer en rechtspraak*, Mechelen, Kluwer, losbl.; P. Delnoy, « L'option héréditaire » in *Rép. Not.*, Tome III, livre Ier, Bruxelles, Larcier, 1994, p. 202).

Aussi une **acceptation par le conjoint** survivant, même si celui-ci n'hérite que l'usufruit, peut empêcher la rétractation de la renonciation (de manière explicite: Gand 9 décembre 1999, *AJT* 2000-2001, 251; P. Delnoy, *La succession légale. Chronique de jurisprudence 1997-2009*, Bruxelles, Larcier, 2011, 225; comp. H. De Page, *Traité élémentaire de droit civil belge*, tome IX, 2^{ème} éd., Bruxelles, Bruylant, 1974, p. 570).

Ainsi la Cour d'appel à Gand a jugé que " *En admettant qu'un héritier qui a renoncé à la succession puisse revenir sur ce choix, tant que la succession n'a pas été acceptée par un*

héritier auquel la part accroît, le tribunal ajoute à la disposition légale une condition qui ne ressort pas du texte de celle-ci.” (traduction libre, Gand 9 décembre 1999, AJT 2000-2001, 251).

Dès lors, il ne s’agit pas uniquement d’une acceptation éventuelle par les successibles appelés en substitution d’un héritier renonçant ou par les successibles qui recevraient la part du renonçant, mais de **toute renonciation par “un” (co)-héritier qui est appelé soit avec le renonçant, soit en ordre subsidiaire.**

La notion d’ “autres héritiers” ne vise dès lors pas uniquement les héritiers qui profitent de la part de l’héritier renonçant.

3. En l’espèce, le conjoint survivant a déjà accepté la succession, de sorte qu’une rétractation de la renonciation par les enfants **n’est pas possible.**

Katrijn BOONE, conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 31 (05/08/2021)

Acte authentique dématérialisé - Date de l'acte - Différence entre la date mise dans l'en-tête de l'acte et la date de signature.

Référence: 16133, publié le 05 août 2021

QUESTION

Dans le cadre de la réception d'un acte authentique dématérialisé, que faire lorsqu'il existe une différence entre la date indiquée dans l'en-tête de l'acte et la date de la signature de l'acte ?

RÉPONSE

Dans le monde de l'acte papier, aucun problème majeur ne se pose. La date, ou les dates si l'acte est signé à des dates différentes, seront constatées par le notaire lorsque les parties comparaissent devant lui en son étude et pourront, jusqu'à la signature définitive, être corrigées conformément aux règles de l'article 16 de la loi de Ventôse.

Or, dans le cadre de la réception d'un acte authentique dématérialisé, il se peut que toutes les parties ne signent pas l'acte à la même date. En outre, des circonstances peuvent survenir qui amènent le notaire à signer à une date ultérieure à celle des parties (par exemple, des problèmes techniques).

Dans le cadre d'un acte authentique électronique, la date mentionnée dans l'acte notarié ne peut plus être ajustée, dès que la première personne a signé l'acte électroniquement, il est matériellement impossible d'ajouter ces précisions. L'horodatage inclus dans la signature électronique du notaire (étant la date de l'acte authentique, cf. article 12, al. 2 de la loi de ventôse ; M. Renard-Declairfayt, « La force probante des actes notariés », *Rép. not.*, t. XI, l. VII, éd. 1983, n° 19 ; S. Roeland, « Modifications du CSA et de la loi organique du notariat dans le cadre de la constitution en ligne des personnes morales et de la base de données des mandats statutaires », *eNotariat*, commentaire sous message n° 16109, 15 juillet 2021, p. 12) s'écartera donc de la date mentionnée dans l'en-tête de l'acte.

Il y a ici un souci puisque la date de l'acte (indiquée en toutes lettres dans l'en-tête de l'acte) n'est plus la date de la signature par toutes les parties et le notaire (renseignée par l'horodatage).

C'est problématique puisque la date de l'acte est prescrite à peine de nullité (article 12, alinéa 3 et article 114 de la loi de Ventôse).

Il s'agira normalement d'une erreur matérielle. Selon le *Répertoire notarial*, elle peut être modifiée ultérieurement à condition que **des éléments intrinsèques de l'acte** permettent de déterminer la date réelle de l'acte (J. Demblon, P. Harmel, M. Renard-Declairfayt, J.-F. et Taymans, « Acte notarié », *Rép. not.*, T. XI, Le droit notarial, Livre 7, Bruxelles, Larcier, 2002, n° 349).

Dans les actes électroniques, grâce à l'horodatage présent dans la signature du notaire, il est possible de définir la date finale de l'acte de manière irréfutable. On a donc cet élément intrinsèque présent dans toutes les hypothèses.

Il est à noter que dans le cadre de la nouvelle loi sur la constitution en ligne des sociétés, le législateur a jugé opportun de clarifier les choses en soulignant que la date contenue dans la signature électronique du notaire prévaut. Ainsi, l'article 12, al. 2 de la loi organique a été complété pour préciser que « [p]our les actes qui sont reçus en forme dématérialisée, la date de l'acte est la date contenu dans la signature électronique du notaire » (S. ROELAND, « Modifications du CSA et de la loi organique du notariat dans le cadre de la constitution en ligne des personnes morales et de la base de données des mandats statutaires », *eNotariat*, commentaire sous message n° 16109, 15 juillet 2021, p. 12).

Comment le faire concrètement?

Dans le cadre de la nouvelle loi sur la constitution en ligne des sociétés, la procédure spécifique de rectification d'erreurs matérielles pour des actes dématérialisés est désormais expressément confirmée à l'article 13, §3 de la loi organique (S. ROELAND, « Modifications du CSA et de la loi organique du notariat dans le cadre de la constitution en ligne des personnes morales et de la base de données des mandats statutaires », *eNotariat*, commentaire sous message n° 16109, 15 juillet 2021, p. 13). Cette procédure s'applique à tous les actes authentiques sous forme dématérialisée.

Cet article prévoit que toute mention ultérieure au pied ou dans la marge, toute adjonction ou annexion ultérieure à une minute dématérialisée, doit être effectué au moyen d'un ajout séparé de la mention ou du document sous le numéro NABAN de l'acte dans NABAN, afin qu'ils puissent être conservés et consultés avec la minute.

Il est donc possible de rectifier l'acte authentique dématérialisé sur base de cette disposition et ainsi de corriger la date de l'acte.

Il convient de préciser que puisque cette rectification a lieu directement dans NABAN, il faut déjà avoir un numéro NABAN et déjà avoir procédé à l'eRegistration de l'acte. Il ne faut, par contre, pas attendre le retour de l'enregistrement sinon il est déjà trop tard puisque l'article 16 empêche de modifier l'acte après son enregistrement.

Concrètement, il s'agira dès lors d'aller dans l'onglet NABAN d'eRegistration, section « archivage d'additions dans NABAN », pour ajouter des mentions en marge ou au pied de l'acte. Il faut sélectionner le type d'ajout « rectification au pied de la minute ». Vous trouverez la description détaillée de ce processus dans le Manuel NABAN, dans les documents sous la page de l'application.

Conclusion :

Dans le cadre d'un acte authentique sous forme dématérialisée, il est possible de rectifier la date mentionnée dans l'en-tête de l'acte si elle ne correspond pas à la date de la signature de l'acte par le notaire telle qu'attestée par l'horodatage de la signature électronique. En effet, l'article 16 de la loi de Ventôse permet la correction des erreurs matérielles au pied de la minute. Le nouvel article 13, §3 de la loi organique autorise la rectification dans NABAN

après l'envoi avec eRegistration et le dépôt de la minute, selon la procédure applicable pour l'encodage dans NABAN de mentions ultérieures au pied ou dans la marge de l'acte.

Charlotte DE WOUTERS D'OPLINTER et Sebastian ROELAND, Conseillers juridiques Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 32 (12/08/2021)

Droits d'enregistrement – Liquidation SRL – Acquisition mixte – Article 129 C. enreg. (Rég. wal.).

Référence: 16143, publié le 12 août 2021

QUESTION

Une SRL a acquis un bien immobilier en Région wallonne de la manière suivante :

- 5/6^{èmes} des consorts A, par un acte d'achat du 31 mai 2016 (Mr X - gérant de la SRL - ayant acquis le 1/6^{ème} restant à l'époque) ;
- 1/6^{ème} de Mr X, par un acte de cession de droits indivis du 21 juin 2018.

Mr X est l'actionnaire unique de la SRL et l'était déjà lors de l'acquisition de l'immeuble.

Aucun travaux nécessitant un permis d'urbanisme n'ont été réalisés dans le bien depuis l'acquisition dudit bien par la SRL.

Je m'interroge sur la taxation en droits d'enregistrement en cas de liquidation de la société.

REPONSE

1. Principes

Principe général : « fiction de vente »

L'article 129, al. 1^{er}, C. enreg. (Rég. wal.) prévoit que *l'acquisition par un ou plusieurs associés, autrement que par voie d'apport en société, d'immeubles situés en Belgique provenant d'une société en nom collectif ou en commandite simple, d'une société privée à responsabilité limitée ou d'une société agricole donne lieu, de quelque manière qu'elle s'opère, au droit établi pour les ventes.*

Il résulte de cette disposition qu'en principe, peu importe la manière dont l'acquisition s'opère, elle donne lieu à la taxation selon le droit de vente (« fiction de vente »).

Exceptions

Il existe un certain nombre d'exceptions à la règle générale de l'article 129, al. 1^{er}, C. enreg. (Rég. wal.) :

1. La fiction de vente n'est pas applicable en ce qui concerne les immeubles apportés à la société, lorsqu'ils sont acquis par la personne qui a effectué l'apport (art. 129, al. 3, 1^o, C. enreg. (Rég. wal.)) ;
2. La fiction de vente n'est pas non plus applicable en ce qui concerne les immeubles acquis par la société avec paiement du droit d'enregistrement fixé pour les ventes, lorsqu'il est établi

que l'actionnaire qui devient propriétaire de ces immeubles faisait partie de la société au jour de l'acquisition des immeubles par celle-ci (art. 129, al. 3, 2°, C. enreg. (Rég. wal.)).

Lorsque les exceptions précitées sont d'application, la nature de l'acquisition et l'imposition qui en découle doivent être fixées suivant le droit commun ⁽¹⁾.

Enfin, il existe un « régime d'attente » prévu par l'article 129, al. 2, C. enreg. (Rég. wal.) : en cas de remise des immeubles de la société à tous les actionnaires de la société par le liquidateur, il n'y a pas de taxation immédiate au droit de vente ; l'application de la fiction ou des éventuelles exceptions à celle-ci étant alors reportée au moment de l'attribution ultérieure des biens à un ou plusieurs actionnaires.

Lorsqu'il ne subsiste qu'un actionnaire unique, l'article 129, al. 2, C. enreg. (Rég. wal.) n'est pas applicable et on doit se poser immédiatement la question de savoir si l'attribution des immeubles peut bénéficier d'une des deux exceptions à la fiction de vente énumérée à l'article 129, al. 3, C. enreg. (Rég. wal.) ⁽²⁾.

Si l'actionnaire ne peut pas bénéficier de l'une de ces exceptions, l'acquisition de l'immeuble à l'occasion de la clôture de la liquidation donne lieu à la perception du droit de vente. A l'inverse, l'administration fiscale a confirmé que *l'attribution d'un bien immeuble à l'unique associé qui se trouve dans un des cas d'exception de l'article 129, alinéa 3, du C. enreg. rend seul exigible le droit fixe général car cette opération ne peut être qualifiée ni de transmission à titre onéreux ni de partage* ⁽³⁾.

Acquisition mixte

Pour l'application de l'article 129, al. 3, 2°, C. enreg. (Rég. wal.), il convient de tenir compte des acquisitions mixtes par la société : la société a acquis une partie d'un immeuble ensemble avec d'autres personnes, en payant le droit de vente. Elle acquiert par la suite les parts de ces personnes dans l'immeuble en payant le droit de partage.

Dans ce cas, par analogie à ce qui est prévu en cas d'apport mixte (apport de l'immeuble à la société taxé partiellement au droit de vente) ⁽⁴⁾, l'exception prévue par l'article 129, al. 3, 2°, du C. enreg. (Rég. wal.) est applicable pour les actionnaires qui font partie de la société à la date d'acquisition avec paiement du droit de vente, à concurrence de la fraction de l'immeuble pour laquelle le droit de vente a été appliqué lors de l'acquisition du bien ⁽⁵⁾.

2. Application au cas d'espèce

En l'espèce, il s'agit de la liquidation d'une SRL avec un actionnaire unique. Par conséquent, l'article 129, al. 2, C. enreg. (Rég. wal.) n'est pas applicable mais l'actionnaire unique (Monsieur X) peut se prévaloir de l'exception de l'article 129, al. 3, 2°, C. enreg. En principe, seul le droit fixe est dû.

Toutefois, la société a acquis le bien en payant le droit de vente sur une partie seulement (acquisition mixte). Comme exposé ci-avant, il convient dès lors de ventiler les droits d'enregistrement applicables lors de l'attribution de l'immeuble à Monsieur X au terme de la liquidation de la société de la manière suivante :

- Sur la quotité de l'immeuble pour laquelle la société a payé le droit de vente (soit 5/6^{èmes}) : **pas de droits proportionnels.**
- Sur la quotité de l'immeuble pour laquelle la société a payé le droit de partage (soit 1/6^{ème}) : **droit de vente.**

(1) F. Werdefroy, *Droits d'enregistrement*, Wolters Kluwer Belgium, Liège, 2020, t. III, n° III/495¹⁰, p. 608.

(2) *Ibid.*, n° III/495¹², p. 611.

(3) *Rép. R.J.*, E 129/24-01, www.fisconetplus.be : « Dans le cadre de la liquidation d'une S.P.R.L.U. (une S.P.R.L. unipersonnelle), l'attribution d'un bien immeuble à l'unique associé qui se trouve dans un des cas d'exception de l'art. 129, 3e al. C.E. rend seul exigible le droit fixe général car cette opération ne peut être qualifiée ni de transmission à titre onéreux ni de partage ». Dans le même sens, déc. anticipée n° 2015.278, 1^{er} septembre 2015, disponible sur www.expert.taxwin.be ; X. Ulrici et L. Jabakh, « Attribution d'immeubles aux associés et actionnaires : état de la question en droits d'enregistrement, à l'impôt sur les revenus et en matière de TVA », *Rec. gén. enr. not.*, 2017/4, p. 174.

(4) Voir à ce sujet F. Werdefroy, *Droits d'enregistrement*, Wolters Kluwer Belgium, Liège, 2020, t. III, n° III/495²⁴, p. 624.

(5) *Ibid.*, n° III/495²⁵, pp. 624-625.

Charlotte DE MUYLDER, conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 33 (19/08/2021)

Urbanisme en Région wallonne – Permis d'urbanisme de constructions groupées et notification simple de division (art. D.IV.102 du CoDT)

Référence: 16152, publié le 19 août 2021

QUESTION

Je suis consulté dans le cadre de la vente d'un lot non bâti destiné à l'habitation compris dans le périmètre d'un permis d'urbanisme de constructions groupées (ci-après P.U.C.G.) délivré en 2020.

Je précise qu'aucun permis d'urbanisation n'est nécessaire dans mon dossier.

Une notification simple de division est-elle requise en plus de l'établissement de l'acte de base urbanistique ?

RÉPONSE

Outre l'établissement d'un **acte de base urbanistique** imposé préalablement à la cession d'un lot dépendant d'un P.U.C.G. (art. D.IV.101 du CoDT), le Code wallon du développement territorial (ci-après « CoDT ») impose également une **notification** en cas de division.

A l'instar de l'ancien article 90, §2, du C.W.A.T.U.P.(E.), l'article D.IV.102 du CoDT impose une obligation de **notifier**, dans certains cas, les divisions non visées par l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisation.

La notification s'impose essentiellement dans 2 hypothèses (et pour autant que les conditions d'application de la disposition se trouvent réunies) :

- en cas de division **exemptée** de permis d'urbanisation en application d'un régime d'exception prévu à l'article D.IV.3 du CoDT ⁽¹⁾ ;
- en cas de division **n'entrant pas dans le champ d'application** du permis d'urbanisation, par exemple parce qu'elle crée moins de 3 lots non bâtis et destiné à l'habitation ⁽²⁾, mais créant néanmoins au moins *un* lot non bâti destiné à l'habitation.

La notification de division doit être adressée au collège communal et au fonctionnaire délégué, **30 jours** au moins avant la date prévue pour la vente publique ou la signature de l'acte, en joignant notamment le **plan de division** ainsi qu'une **attestation** précisant la nature de l'acte et la destination de chaque lot formé qui sera mentionnée dans l'acte.

Nous remarquons, par ailleurs, que la notification doit être **circonstanciée**, pour faire apparaître, le cas échéant, que le régime d'exception invoqué trouve effectivement à s'appliquer dans le dossier concerné ou bien que la division n'entre pas dans le champ d'application du permis d'urbanisation.

Nous renvoyons, pour de plus amples développements, à la **Fiche n° 4** intitulée « Les formalités applicables en cas de division exemptée de permis d'urbanisation ou hors du champ d'application de celui-ci : la notification 'simple' de division », publiée sur l'*eNotariat*, sous l'onglet « Gestion dossier », titre « IMMO », Toolbox « CoDT ».

En outre, l'article **D.IV.74 du CoDT** est également applicable dans l'hypothèse où le P.U.C.G. délivré en l'espèce impliquerait des **conditions ou charges d'urbanisme ou des travaux de voirie**. Aucune division ne pourra intervenir avant que le titulaire du permis n'ait obtenu la délivrance du certificat constatant soit que les actes, travaux ou charges imposés ont été entièrement exécutés soit qu'ils ont été cautionnés.

Conclusion

En conclusion, préalablement à la vente du lot non bâti de votre client compris dans le périmètre d'un P.U.C.G., une notification simple de division sera nécessaire.

Pour des informations complémentaires à propos de la vente d'un lot compris dans le périmètre d'un P.U.C.G., voyez la question de la semaine 28 (07/2014), sous le message *eNotariat* n° **11466**.

(1) Voyez, s'agissant des exceptions au permis d'urbanisation, la **Fiche 3**, intitulée « Les exceptions au permis d'urbanisation », publiée sur l'*eNotariat*, sous l'onglet « Gestion dossier », titre « IMMO », Toolbox « CoDT ».

(2) Voyez, s'agissant du champ d'application du permis d'urbanisation, la **Fiche 2**, intitulée « Le (nouveau) champ d'application du permis d'urbanisation », publiée sur l'*eNotariat*, sous l'onglet « Gestion dossier », titre « IMMO », Toolbox « CoDT ».

Cécile DELFOSSE, Conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 34 (26/08/2021)

Itsme peut désormais être utilisé dans (presque) tous les cas pour la signature d'un acte de procuration ou de constitution numérique, grâce à la faculté de télécharger la photo à travers RIC.

Référence: 16163, publié le 26 août 2021

QUESTION

L'article 18quinquies, §2, 2°, de la loi de ventôse prévoit la faculté juridique d'utiliser itsme pour l'identification et la signature d'une procuration authentique numérique par les parties. J'ai compris que ce n'était toujours pas possible dans la pratique. Est-ce toujours le cas ? Pourquoi ?

REPONSE

L'article 18quinquies, §2, 2°, de la loi de ventôse prévoit en effet cette faculté.

Depuis le 10 août 2021, vos clients devraient pouvoir employer itsme pour s'identifier à un acte authentique dématérialisée sans difficultés, grâce à la disponibilité de la fonctionnalité permettant de chercher la photo dans le registre des cartes d'identité à travers RIC.

Voy. à cet égard le message eNotariat n° N4975, publié le 10 août 2021.

La limitation qui valait avant cette date était due au fait que, pour pouvoir identifier conformément à l'article 11 de la loi de ventôse des parties que vous ne connaissez pas, vous devez disposer d'une pièce d'identité avec photo, ce qu'itsme ne prévoit pas (voir. M. DE GRAEVE et I. GERLO, "De bevestiging en waarmaking van de identiteit van partijen in authentieke akten, twee onderscheiden zaken", *Notamus* 2005/2, 27; C. DE WULF, «Het opstellen en verlijden van notariële akten onder de vernieuwde organieke wet notariaat», in *Notariële actualiteit*, 2000/11 (De nieuwe notariswet), p. 33).

De ce fait, l'utilisation d'itsme était de facto limitée aux parties que vous connaissiez déjà ou que vous aviez déjà identifiées dans le passé à l'aide d'une pièce d'identité avec photo, par exemple à l'occasion d'un acte antérieur, ou par une lecture préalable de leur carte eID dans un autre dossier.

L'article 18sexies de la loi de ventôse prévoyait à cette fin la faculté d'aller rechercher, à l'aide du numéro national, la photo de la personne dans le registre des cartes d'identité, pour ceux qui disposent bien d'un eID, mais par exemple pas d'un code pin ou lecteur de carte ou dont le certificat de signature n'est pas activé.

Depuis le 10 août 2021 cette fonctionnalité technique est devenue opérationnelle. Si vous pouvez donc télécharger la photo de la partie à travers RIC, celle-ci pourra pour le surplus parfaitement s'identifier et signer l'acte sur la plateforme avec itsme.

Attention toutefois, pour la signature de l'acte par le notaire, en tant que fonctionnaire instrumentant, seul l'eID peut être utilisé.

Sebastian ROELAND, Conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 35 (02/09/2021)

Liquidation-partage – meubles ne sont plus présents en nature - inventaire sur déclaration ?

Référence: 16176, publié le 02 septembre 2021

QUESTION

Je suis chargé d'un inventaire dans le cadre d'une liquidation-partage d'une succession. Etant donné que le défunt est décédé depuis longtemps, l'immeuble a déjà été vendu et les meubles ne sont donc plus présents. Comment dois-je rédiger mon inventaire ?

RÉPONSE

Dans le cadre d'une liquidation-partage il est possible que les parties capables s'accordent d'opter pour un inventaire sur déclaration conformément à l'article 1214, §2, alinéa 3 C.jud. ⁽¹⁾. A défaut d'accord des parties, un tel inventaire n'est en principe pas possible. Néanmoins, une exception a été prévue dans l'article 1182 C.jud. En principe, l'inventaire est fait dans les lieux où se trouvent les objets à inventorier. Un inventaire sur déclaration est uniquement admis suite à une disposition légale ou lorsqu'il n'est pas possible d'y procéder autrement (art. 1182 C.jud.).

La doctrine semble admettre que si les biens, objet de l'inventaire, ne sont plus présents en nature, un inventaire sur déclaration suffirait. Par exemple, tel est le cas si l'inventaire doit être rédigé longtemps après le décès, tandis que la maison mortuaire a déjà été vendue et qu'il ne reste plus rien des meubles ⁽²⁾. Dans ce cas, C. Engels est d'avis que la valeur et la quantité des meubles qui manquent doit nécessairement être déterminée par déclaration et ce à l'étude du notaire ⁽³⁾.

Un inventaire sur déclaration sera donc nécessaire si le décès a eu lieu il y a longtemps et que les meubles ne sont plus présents.

1. C. Declerck et S. Mosselmans, "Een nieuw draaiboek tot gerechtelijke vereffening-verdeling in het licht van de wet van 13 augustus 2011", dans *De hervorming van de gerechtelijke vereffening en verdeling*, Anvers, Intersentia, 2012, p. 21; C. Engels, "La liquidation-partage judiciaire", dans *Rép. not.*, Brussel, Larcier, 2016, t. XIII, L. V³, p. 244, n° 241.

2. Th. Van Sinay, *Het draaiboek van een boedelbeschrijving*, Gand, Larcier, 2010, p. 43; Th. Van Sinay et J. Verstappen, *Boedelbeschrijvingen inzake familiaal vermogensrecht en faillissementen*, Gand, Mys & Breesch, 1993, p. 92; C. Engels, *Procesrecht in verband met het notariaat*, Bruges, die Keure, 2010, p. 46; F. Debucquoy, "Enkele mensenrechtelijke bedenkingen bij de procedure van boedelbeschrijving", *RW* 2019, p. 211; J-F. Van Drooghenbroeck et C. De Boe, « L'inventaire », dans *Rép.Not.*, Deel XIII, Livre I², Bruxelles, Larcier, 2012, n° 41.

3. C. Engels, *Procesrecht in verband met het notariaat*, Bruges, die Keure, 2010, p. 46.

Laura SPELTINCX, Conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 36 (09/09/2021)

Droit des sociétés – Spécialité légale – Intérêt social – Donation avec charge

Référence: 16190, publié le 09 septembre 2021

QUESTION

Les actions d'une société, propriétaire d'un bien immobilier, seront données aux deux enfants du donateur, qui souhaite toutefois que son cohabitant de fait ait la sécurité de continuer à vivre dans la maison. Vous souhaitez savoir s'il est possible d'inclure comme charge de la donation que le donataire doit accorder un droit d'habitation sur le bien.

RÉPONSE

Une première question qui se pose dans ce dossier est de savoir si la société peut accorder un droit d'usage et d'occupation sur un bien dont elle est propriétaire. Une société est une **entité juridique** autonome dont les actifs, liés à un intérêt distinct permanent et recherché qui doit être protégé, sont totalement ou partiellement séparés des autres actifs au bénéfice des créanciers et/ou des apporteurs de ces actifs (W. Van Gerven, *Algemeen deel*, Bruxelles, Story-Scientia, 1987, 264-269, n° 94; K. Geens et J. Vananroye, "De gradaties in de rechtspersoonlijkheid en het vennootschappelijk vermogen" in W. Van Eeckhoutte (ed.), *Rechtspersonenrecht*, Gand, Mys & Breesch, 1999, 428 et suivants; H. Braeckmans et R. Houben, *Handboek Vennootschapsrecht*, Anvers, Intersentia, 2012, 20). La société dispose donc d'un patrimoine séparé, distinct du patrimoine des actionnaires (K. Geens et J. Vananroye, "De gradaties in de rechtspersoonlijkheid en het vennootschappelijk vermogen" in W. Van Eeckhoutte (ed.), *Rechtspersonenrecht*, Gand, Mys & Breesch, 1999, 428 et suivants; H. Braeckmans et R. Houben, *Handboek Vennootschapsrecht*, Anvers, Intersentia, 2012, 21). En l'espèce, il faudra examiner du point de vue du droit des sociétés si la société peut accorder un droit d'usage et d'occupation sur l'un de ses biens immobiliers. Ceci doit être analysé en tenant compte de la spécialité légale de la société et de l'intérêt social.

La **spécialité légale** est généralement décrite comme un principe fondamental implicite de l'objet social de chaque société et qui limite la capacité juridique et la capacité d'agir de la société. Un des buts de la société est de distribuer ou de procurer à ses actionnaires un avantage patrimonial direct ou indirect (art. 1:1 CSA). La distribution d'un avantage patrimonial direct ou indirect est interprétée de manière dynamique et prospective, de sorte qu'un avantage patrimonial à long terme peut également être pris en compte (Dans le C.Soc. on parlait de la notion similaire de « but de lucre », mais celle-ci a été remplacée avec l'introduction du CSA par la notion de « distribution d'un avantage patrimonial direct ou indirect ». Voy. Projet de loi introduisant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses, Doc.parl. Chambre 2017-18, Part I, nr. 3119-1, 27-28). Chaque action de la société doit respecter cette spécialité légale. Il s'ensuit que la société ne peut pas faire de donations. Toute opération d'une société doit être motivée par un avantage patrimonial, à tout le moins indirect (F. Bouckaert, "Wettelijk specialiteitsbeginsel en doeloverschrijding", note sous Cass. 13 avril 1989, *T.R.V.* 1989, 331; A. Cuypers et P. Rooryck, "Persoonlijke zekerheden en vennootschappen", *Borgtocht en garantie*,

persoonlijke zekerheden, Kluwer, 1997, 30-31; A. François, *Vennootschapsbelang*, Anvers, Intersentia Rechtswetenschappen, 1999, 589-590; D. Napolitano, "Ondernemingsfinanciering door kredietinstellingen – Vennootschapsrechtelijke aandachtspunten: het specialiteitsbeginsel en het vennootschapsbelang", *R.W.* 1999-2000, 418; P. Piu et S. Roeland, *Corporate Governance: eigendom, bestuur en controle van vennootschappen*, Antwerpen, Maklu, 2003, 74-75).

Selon la doctrine traditionnelle, le dépassement de la spécialité légale entraîne la nullité, car la société n'a alors pas la capacité juridique requise pour accomplir l'acte juridique (Gand 22 décembre 2014, *RABG* 2016, éd. 6, p. 422 ; P. Baert, «Art. 2 W.Venn.», in X, *Vennootschappen en verenigingen – Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Malines, Kluwer, 2006, p. 24; H. Braeckmans et R. Houben, *Handboek vennootschapsrecht*, Anvers, Intersentia, 2012, p. 22). Les membres du conseil d'administration peuvent être tenus responsables.

L'intérêt social doit également être pris en compte. Il existe différentes visions de cet intérêt : une vision stricte limite celui-ci à l'intérêt collectif des actionnaires (*shareholders*), et une vision plus large qui le conçoit comme la résultante des intérêts concernés par l'entreprise (*stakeholders*) (les actionnaires, les travailleurs, les créanciers, la communauté, etc.). L'intérêt social de la société est également évalué à la lumière de la rentabilité durable de la société (D. Napolitano, "Ondernemingsfinanciering door kredietinstellingen – Vennootschapsrechtelijke aandachtspunten: het specialiteitsbeginsel en het vennootschapsbelang", *R.W.* 1999-2000, 418, 421-422; P. Piu et S. Roeland, *Corporate Governance: eigendom, bestuur en controle van vennootschappen*, Anvers, Maklu, 2003, 73-74).

Si l'opération est jugée contraire à cet intérêt social, elle peut être déclarée nulle, le cas échéant (D. Napolitano, "Ondernemingsfinanciering door kredietinstellingen – Vennootschapsrechtelijke aandachtspunten: het specialiteitsbeginsel en het vennootschapsbelang", *R.W.* 1999-2000, 418, 429). Les membres de l'organe d'administration peuvent être tenus responsables (D. Napolitano, "Ondernemingsfinanciering door kredietinstellingen – Vennootschapsrechtelijke aandachtspunten: het specialiteitsbeginsel en het vennootschapsbelang", *R.W.* 1999-2000, 418, 429).

Conclusion

Si la société accorde un droit d'usage et d'habitation à une personne physique à titre gratuit, il n'est pas clair quels avantages (indirects) la société a reçu en retour. La spécialité légale de la société ne serait pas respectée dans ce cas.

À la lumière de l'intérêt social, il est également difficile de justifier que la société accorde à titre gratuit un droit d'usage et d'habitation sur un bien dont elle est propriétaire.

Lotte STINKENS, Conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 37 (16/09/2021)

Droits d'enregistrement (Région de Bruxelles-Capitale) – Droits de donation – Réserve de progressivité – Donation d'un immeuble situé à l'étranger

Référence: 16202, publié le 16 septembre 2021

QUESTION

Mon client, dont le domicile fiscal est situé en Région de Bruxelles-Capitale, souhaite donner à sa fille un bien immobilier situé en Belgique.

Il y a deux ans, il avait déjà donné à cette même fille un bien immobilier situé au Luxembourg. Cette donation avait été constatée par un acte authentique luxembourgeois et n'a jamais été présentée à l'enregistrement en Belgique.

Je me demande si la valeur du bien donné au Luxembourg doit être prise en compte pour le calcul des droits de donation dus en Belgique en application de la réserve de progressivité prévue par l'article 137 C. enreg. (Rég. Brux.-C.).

REPONSE

En vertu de l'article 137 C. enreg. (Rég. Brux.-C.), pour déterminer le tarif applicable à la donation de biens immeubles, « *la base imposable de celle-ci est ajoutée à la somme qui a servi de base de perception sur les donations de biens immeubles déjà intervenues entre les mêmes parties, constatées par actes remontant à moins de trois ans avant la date de la nouvelle donation et qui, avant la même date, ont été enregistrés ou sont devenus obligatoirement enregistrables* [nous soulignons] ».

Dès lors que, au contraire des actes notariés étrangers constatant une donation de biens meubles consentie par un habitant du Royaume, les actes notariés étrangers constatant une donation d'un bien immobilier situés en pays étranger ne sont pas des actes obligatoirement enregistrables en Belgique ⁽¹⁾, la donation immobilière constatée dans l'acte authentique luxembourgeois ne devra donc pas être prise en compte pour déterminer le tarif applicable à la nouvelle donation. La réserve de progressivité ne pourra donc trouver à s'appliquer en l'espèce.

Sur le plan formel, l'article 138¹ C. enreg. (Rég. Brux.-C.) prévoit quant à lui que les actes de donation de biens immeubles, obligatoirement enregistrables ou présentés volontairement à la formalité, doivent mentionner les actes de donations immobilières intervenues entre les mêmes parties remontant à moins de trois ans et qui ont été enregistrés ou sont devenus obligatoirement enregistrables avant la date de la nouvelle donation.

Sur base de ce qui précède, l'acte de donation authentique qui sera passé en Belgique relativement à l'immeuble belge ne devra donc pas faire mention de la donation intervenue devant le notaire luxembourgeois ⁽²⁾.

(1) *Cf.* article 19, al. 1^{er}, 2^o et 6^o C. enreg.

(2) Question n° 1237 de O. De Clippele du 18 avril 2001, Q.R., Sénat, 4 septembre 2001, n° 2-40, p. 2022-202

Florence PIELTAIN, Conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 38 (23/09/2021)

Vente d'une résidence-services / habitation d'assistance à un particulier – Conditions de fond et de forme pour l'obtention du taux de TVA réduit de 12 % – Remplacement de l'ancienne tolérance administrative par le régime légal
Référence: 16214, publié le 23 septembre 2021

QUESTION

Je suis chargé de la vente d'une résidence-services / habitation d'assistance à un particulier.

Cette vente interviendra sous le régime TVA (étant donné que la résidence-services / habitation d'assistance est encore nouvelle au sens de la législation TVA).

Le taux réduit de 12% est à mon sens applicable. Les conditions suivantes sont toujours rencontrées :

- la résidence-services / habitation d'assistance fait partie d'un groupe de logements à assistance agréé ;
- l'acquéreur est obligé de louer le logement d'assistance à l'exploitant du groupe; et
- Le logement d'assistance fera partie du groupe de logement agréé durant au moins quinze ans.

J'ai entendu dire que l'acquéreur doit également soumettre une déclaration à l'administration de la TVA. Est-ce exact ?

Y a-t-il d'autres conditions (de forme) qui doivent être rencontrées pour l'application du tarif réduit ?

RÉPONSE

La vente d'une habitation d'assistance à un particulier peut effectivement bénéficier du taux de TVA réduit à 12 %. Initialement, ceci n'était possible que sur la base d'une tolérance administrative (1), mais depuis le 1^{er} janvier 2017, ceci a été prévu légalement, par la rubrique XI du tableau B de l'arrêté royal n° 20 (2).

Vous évoquez les conditions de fond pour l'application du tarif réduit :

- la résidence-services / habitation d'assistance doit **faire partie d'un groupe de logements à assistance agréé**. Plus généralement, elle doit faire partie d'un ensemble immobilier « destiné au logement dans le cadre de la politique sociale » (cf. rubrique XI, §1, al. 1 et §4, al. 1).
- L'acquéreur doit **mettre cette habitation d'assistance à disposition de l'exploitant** du groupe « *qui est agréé par l'autorité compétente dans le cadre de la législation en matière de soins aux personnes âgées* ». Cette mise à disposition peut intervenir *via* un contrat de location, mais également par le biais d'un mandat de

gestion (rubrique XI, §1, alinéa 1, 2° *juncto* avec la rubrique X, §1, A, point d), et rubrique XI, §4, alinéa 1) (3).

- Cette mise à disposition doit prendre fin au plus tôt le 31 décembre de la **15ème année** qui suit l'année au cours de laquelle a eu lieu la première occupation de l'habitation d'assistance (rubrique XI, §6, al. 1) (4).

Ces conditions de fonds ressortaient déjà de la tolérance administrative, mais ont entretemps été expressément prévues dans la rubrique XI.

Une différence importante avec la tolérance administrative est que la rubrique XI prévoit également une série de conditions de forme. Ainsi, l'acquéreur doit effectivement introduire une déclaration auprès de l'administration de la TVA (contresignée par l'exploitant du groupe), avant que la TVA ne soit devenue exigible conformément à l'article 17 du Code TVA (4) (rubrique XI, §1, al. 2, 1°, a) en §4, al. 2, 1°, a)). Il s'agit concrètement de la **déclaration** prévue dans la **formulaire 110/1 – 2019** telle que publiée sur le site du SPF Finances (5). Celle-ci doit être présentée au contrôle TVA dont dépend l'acquéreur (en fonction du lieu de sa résidence ou de son siège social).

Outre cette déclaration, les conditions de forme suivantes doivent également être rencontrées :

- L'acquéreur doit transmettre une copie de cette déclaration au vendeur (rubrique XI, §1, al. 2, 1°, b) et §4, al. 2, 1°, b));
- Une copie certifiée conforme de la déclaration doit être déposée auprès du contrôle TVA du vendeur dans le mois qui suit la signature du contrat de location ou du mandat de gestion (rubrique XI, §1, al. 2, 1°, c) et §4, al. 2, 1°, c));
- La facture (et son double) émise par le vendeur doit également mentionner la date et le numéro de référence de la déclaration, ainsi que le bureau de contrôle du vendeur (rubrique XI, §1, al. 2, 2° et §4, al. 2, 3°);
- au plus tard le dernier jour ouvrable du mois qui suit celui au cours duquel la facture a été émise, le vendeur doit faire parvenir à l'office de contrôle dont il relève une copie de cette facture (rubrique XI, §1, al. 2, 3° et §4, al. 2, 3°).

Toutes ces conditions de forme supplémentaires doivent être rencontrées. Après demande auprès de l'administration centrale de la TVA, il a été confirmé que la réglementation légale prévue à la rubrique XI remplace entièrement l'ancienne tolérance à partir du 1^{er} janvier 2017. Il n'est depuis lors plus suffisant de répondre seulement aux conditions de fond (6).

Attention : si une des conditions de forme n'est pas remplie, cela conduit à une **responsabilité solidaire** du vendeur et de l'acquéreur relativement à la détermination du tarif (rubrique XI, §5, al. 1 *a contrario*).

Conclusion: Pour pouvoir bénéficier du taux réduit de 12 % en cas de vente d'une habitation d'assistance à un particulier, il convient de remplir **tant les conditions de fond que les conditions de forme** (cf. rubrique XI du tableau B de l'arrêté royal n° 20).

(1) Il s'agit de la tolérance prévue par la décision en matière de TVA n° E.T.124.535 dd. 17 octobre 2013, www.fisconetplus.be.

(2) Arrêté Royal du 20 juillet 1970 (tel que modifié) fixant les taux de la taxe sur la valeur ajoutée et

déterminant la répartition des biens et des services selon ces taux, www.fisconetplus.be.

(3) K. Van de Sande, « 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 », *eNotariat*, message n° 14987, 22 août 2019.

(4) S'il y a des changements durant cette période de 15 ans qui ont pour effet que les conditions de fond ne sont plus remplies, l'acquéreur et l'exploitant doivent en faire la déclaration auprès de leurs contrôleurs TVA dans le mois qui suit ce changement (rubrique XI, §6, al. 2, 1°). Il y aura alors une révision de la TVA à concurrence de X/15^{ème} selon le temps déjà écoulé (rubrique XI, §6, al. 2, 2°).

(5) Voir <https://finances.belgium.be/fr/Actualites/politique-sociale-du-logement-initiative-priv%c3%a9e-d%c3%a9posez-une-d%c3%a9claration-au-taux-de-tva>

(6) Attention: la tolérance administrative est toujours disponible sur www.fisconetplus.be et il y est encore renvoyé dans le commentaire administratif (voir Commentaire TVA, Livre II, Chapitre 7, Section 5, point 10.B.a.2, version du 1^{er} avril 2020, www.fisconetplus.be). L'administration de la TVA nous a cependant expressément confirmé que la tolérance n'était plus applicable. Le commentaire administratif sera bientôt adapté en ce sens.

Karen VAN de SANDE, Conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 39 (09/2021)

Région flamande – Rédaction d'un acte distinct si des mesures de réparation reposent sur le bien.

Référence: 16228, publié le 30 septembre 2021

QUESTION

Vous êtes chargé de la vente d'une habitation. Le certificat hypothécaire mentionne qu'une mesure de réparation a été imposée (dans le cadre du CFAT). La mesure de réparation n'a jamais été exécutée, mais l'action relative à l'exécution de la mesure de réparation est prescrite, selon vous.

Vous demandez si un acte distinct doit quand même être établi, étant donné que l'action relative à l'exécution de la mesure de réparation est prescrite.

RÉPONSE

L'obligation de rédiger un acte distinct est prévue à l'article 6.3.6, §2, deuxième alinéa CFAT dans l'hypothèse où des mesures de réparation sont imposées par un juge.

Cet article dispose que, tant qu'il n'y a pas eu inscription d'un procès-verbal constatant que les mesures de réparation ont été exécutées, *«le fonctionnaire instrumentant doit, suite à un acte authentique portant sur le transfert d'un droit matériel, mentionner, dans un acte distinct, qu'une obligation a été prononcée par ordre judiciaire exécutable pour le bien immobilier en vue de l'exécution d'une mesure de réparation.»*

Le fait que l'action relative à l'exécution soit prescrite (ou non) n'affecte donc pas l'obligation de rédiger l'acte distinct.

Nous ajoutons que l'engagement de réparation du nouveau titulaire, qui a été pris dans l'acte distinct, s'applique pour autant que la mise à exécution de réparation imposée par le juge (*actio judicati*) ne soit pas prescrite.

Toutefois, la prescription de l'*actio judicati* (exécution d'un jugement ou d'un arrêt) n'affecte pas l'obligation de rédiger l'acte distinct lui-même. **Même si l'action est prescrite, l'acte distinct doit être rédigé.**

Il convient de prévoir, dans l'acte distinct, que l'acquéreur s'engage à exécuter la mesure de réparation imposée pour autant que la mise à exécution de la mesure de réparation ne soit pas prescrite.

Esther FRANSSSENS, Conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 40 (07/10/2021)

Région de Bruxelles-Capitale – Sanctions administratives communales – Recouvrement forcé – Notification fiscale – Hypothèque légale – Bruxelles Fiscalité

Référence: 16247, publié le 07 octobre 2021

La Région de Bruxelles-Capitale (Bruxelles Fiscalité) est-elle habilitée à procéder au recouvrement forcé des amendes administratives communales, notamment en ce qui concerne l'hypothèque légale ?

L'article 70 du Code bruxellois de procédure fiscale (la version bruxelloise de l'article 434 CIR 1992, devenu entretemps l'article 36 du Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales) dispose que Bruxelles Fiscalité peut envoyer une notification fiscale portant sur la taxes et ses accessoires qui donnent lieu à inscription de l'hypothèque légale de la Région sur les biens qui font l'objet de l'acte (Ordonnance du 6 mars 2019 relative au Code bruxellois de procédure fiscale). Cette disposition se situe sous le titre 2, chapitre 5, section 3 du Code. Les dispositions relatives à l'hypothèque légales se trouvent sous le titre 2, chapitre 4, section 3.

En principe, le Code bruxellois de procédure fiscale s'applique aux taxes régionales énumérées à l'article 3 du Code.

Cependant, le Code peut également, à certaines conditions, s'appliquer à d'autres créances : les créances non fiscales de la Région, certaines taxes communales et les **créances communales non fiscales**.

L'art 118, §1^{er} de l'ordonnance dispose : « **Les communes de la Région peuvent charger l'administration fiscale régionale du recouvrement forcé de montants qui leur sont dus et qui n'ont pas été payés dans les délais prévus.**

A cet effet, l'agent compétent peut décerner une contrainte. La contrainte décernée est visée et rendue exécutoire par l'agent susmentionné.

La contrainte est signifiée par exploit d'huissier de justice ou par un envoi postal recommandé. Le Gouvernement détermine les modalités de ce recouvrement forcé. »

L'article 118 de l'ordonnance est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2020 (articles 2 et 3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 novembre 2019).

Cette notion englobe notamment les amendes dues dans le cadre des **sanctions administratives communales** (SAC).

L'article 51 de l'arrêté d'exécution (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 juin 2021 portant exécution de l'ordonnance du 6 mars 2019 relative au Code bruxellois de procédure fiscale) détermine les modalités du recouvrement forcé des créances communales non fiscales, en exécution de l'art. 118, §1^{er}, al. 4, en ces termes :

« Conformément à l'article 118, § 1er, alinéa 4, du Code, le recouvrement des montants dus aux communes peut être poursuivi conformément aux dispositions du Titre 2, Chapitre 4 du présent arrêté, ainsi que du Titre 2, Chapitre 4 du Code et de la section 3 du Chapitre 5 du Titre 2 du Code. »

Dans la mesure où il est renvoyé explicitement au titre 2, chapitre 4 du Code ainsi qu'au titre 2, chapitre 5, section 3 du Code, il est maintenant certain que **Bruxelles Fiscalité peut exercer une hypothèque légale et envoyer des notifications fiscales dans le cadre du recouvrement des amendes administratives communales** qui lui serait confié par une commune.

Olivier EVRARD, conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 41 (14/10/2021)

Droit international privé – incapables majeurs – Convention de La Haye du 13 janvier 2000 sur la protection internationale des adultes – statut français de tutelle – autorisation judiciaire préalable requise pour conclure un contrat de mariage ?

Référence: 16260, publié le 14 octobre 2021

QUESTION

Vous êtes chargé de la réception d'un contrat de mariage de deux personnes de nationalité française qui résident depuis plusieurs années en Belgique. Lorsqu'il habitait en France, le futur mari avait toutefois été placé sous le statut de tutelle conformément au droit français.

Vous posez la question de savoir si une autorisation judiciaire est requise compte tenu du statut de protection judiciaire d'un des époux. Dans l'affirmative, quel est le juge compétent pour délivrer cette autorisation ?

RÉPONSE

La matière des mesures de protection étrangères prises à l'égard des majeurs incapables est régie par la Convention de La Haye du 13 janvier 2000 relative à la protection internationale des adultes.

En Belgique, cette Convention est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2021 (sauf en ce qui concerne le registre central de protection des personnes, qui est entré en vigueur le 1^{er} juin 2021).

En l'espèce, l'un des futurs époux avait été placé sous le régime français de « tutelle » lorsqu'il habitait en France et a, ensuite, déménagé en Belgique. Nous sommes donc en présence d'un **conflit mobile** suite à une modification de la résidence habituelle de la personne majeure placée sous régime d'incapacité.

En vertu de l'article 14 de ladite Convention, lorsqu'une mesure prise dans un Etat contractant est mise en œuvre dans un autre Etat contractant, les conditions de son application sont régies par la loi de cet autre Etat.

Il convient dès lors de dissocier la loi applicable à la détermination de la tutelle pour cette personne, de celle applicable aux mesures de protection à respecter au cours de l'exercice de la tutelle.

En l'espèce, tenant compte de la résidence habituelle de la personne concernée en Belgique, le droit belge est applicable aux modalités d'exercice du régime d'incapacité. La nécessité d'obtenir l'autorisation du juge préalablement à la conclusion de certains actes juridiques déterminés est donc régie par le droit belge.

Afin de pouvoir appliquer le droit belge à l'égard du statut de protection qui a été prononcé en France, il y a lieu de vérifier le statut correspondant en droit belge.

En droit français, différentes formes de protection sont prévues : « la tutelle », « la curatelle » et « la sauvegarde de justice ».

La différence entre les différentes protections prévues dans le droit français se situe dans le degré de contrainte appliqué aux actions du majeur qui en fait l'objet. La tutelle est la

mesure de protection juridique ayant le plus de conséquences sur les actions du majeur protégé. Les autres protections, la curatelle et la sauvegarde de justice sont moins limitatives de sa liberté d'action.

Il nous semble dès lors que la tutelle du droit français corresponde à la protection légale prévue en droit belge de l'administration, réglée aux articles 492 et suivant de l'ancien Code civil belge.

Par conséquent, il convient de solliciter l'autorisation du juge de paix, comme le préconise l'article 1397/1 de l'ancien Code civil. Cet article dispose que la personne protégée déclarée incapable de conclure un contrat de mariage en vertu de l'article 492/1 peut conclure un contrat de mariage et modifier son régime matrimonial après avoir obtenu, à sa demande, l'autorisation du juge de paix sur la base du projet rédigé par le notaire.

La saisine du juge de paix s'effectue désormais électroniquement via le « Registre central de protection des personnes » mis en place par l'arrêté royal du 12 février 2021 et permettant de créer et de gérer des dossiers de protection numériquement.

L'accès à cette plateforme digitale, à utiliser obligatoirement à partir du 1er juin 2021, se fait par le lien ci-dessous vers le site web du SPF Justice : www.protectionjudiciaire.be.

Conclusion :

En conclusion, le droit belge s'applique en l'espèce conformément à l'article 14 de la Convention de La Haye du 13 janvier 2000 relative à la protection internationale des adultes puisqu'il s'agit du droit de la résidence habituelle actuelle de la personne protégée.

Les modalités d'exercice du régime de protection du majeur incapable mis en place par le droit français sont définies par le droit belge.

En l'espèce, la tutelle de droit français est la mesure de protection juridique ayant le plus de conséquences sur les actions du majeur protégé et correspond donc à la protection légale prévue en droit belge de l'administration.

La personne sous le statut de la tutelle conformément au droit français doit, en vertu de l'article 1397/1 de l'ancien Code civil belge, demander au juge de paix l'autorisation de conclure un contrat de mariage.

Charlotte DE WOUTERS D'OPLINTER, Conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 42 (21/10/2021)

SRL - Dispense du versement du solde des apports – VVPRbis – Droit des sociétés - Impacts fiscaux

Référence: 16276, publié le 21 octobre 2021

QUESTION

Je suis chargé de mettre en conformité avec le CSA les statuts d'une SRL constituée en 2017 avec un capital souscrit de 18.600 euros, libéré à concurrence de 6.200 euros. Depuis le 1^{er} janvier 2020, par l'effet de la loi, le capital effectivement libéré et la réserve légale de la société, ont été convertis de plein droit en un compte de capitaux propres statutairement indisponible. La partie non encore libérée du capital a été convertie en un compte de capitaux propres "apports non appelés".

Dans ce cadre, le comptable de la société me demande par ailleurs d'acter la dispense de libération du solde des apports non appelés pour permettre à la société de bénéficier du régime VVPRbis.

Est-il exact que la dispense de libération du solde des apports respecte les conditions requises pour bénéficier de ce régime et en résulte-t-il une taxation ?

REPONSE

A. Principes

1. *Droit fiscal – Impôt direct (traité par Ch. De Muylder)*

Le régime VVPRbis, tel que prévu à l'article 269, § 2, CIR92 permet aux petites sociétés constituées à partir du 1^{er} juillet 2013 (ou ayant réalisé un apport après cette date) de bénéficier d'un taux de précompte mobilier réduit ⁽¹⁾ sur les dividendes qu'elles distribuent.

Parmi les conditions à respecter pour pouvoir bénéficier de ce tarif préférentiel, l'article 269, § 2, CIR92 prévoyait notamment que la société devait avoir *entièrement libéré un capital minimum* (de 18.550 euros).

Suite à l'entrée en vigueur du CSA, la notion de capital a disparu pour certaines sociétés, entraînant la disparition de l'exigence de capital social minimum.

Cette modification a été transposée dans le cadre du régime VVPRbis : la condition de capital minimum a également été supprimée de l'article 269, § 2, CIR92. La condition de libération intégrale des apports est quant à elle maintenue.

Dans deux décisions du 21 avril 2020, le Service des décisions anticipées a confirmé qu'une ancienne SPRL (constituée à partir du 1^{er} juillet 2013) avec un capital libéré de 6.200 euros peut, après la modification de ses statuts pour les adapter aux nouvelles règles du CSA,

bénéficiaire du précompte réduit sur la totalité des dividendes distribués (en ce compris pour les réserves antérieures à la modification des statuts) même si le capital libéré de la société n'a jamais atteint 18.550 euros ⁽²⁾. Désormais, une décision de l'assemblée générale visant à exempter les actionnaires de l'obligation de libération intégrale du solde des apports (ancien capital social) suffit pour respecter la condition de libération ⁽³⁾.

Par conséquent, les actionnaires ne doivent pas libérer les apports de la société par le versement d'une somme dans le but d'atteindre un certain montant minimum d'apports afin que la société bénéficie du régime VVPRbis.

L'article 269, § 2, CIR92 ne précise toutefois pas à quel moment les sommes souscrites doivent être entièrement libérées. Selon l'administration fiscale et suivant l'exposé des motifs de la loi-programme du 28 juin 2013 (dont l'article 5 a introduit le régime des VVPRbis dans le CIR92) « *les sommes souscrites doivent être entièrement libérées au moment de l'allocation ou attribution des dividendes* » ⁽⁴⁾.

Au surplus, une telle dispense de libération du solde des apports n'est **pas** un « remboursement du capital » au sens de l'article 18, al. 1, 2°, CIR92. Elle n'est dès lors pas assimilée à la distribution d'un dividende et ne peut être taxée de ce chef ⁽⁵⁾.

2. Droit des sociétés (traité par L. Stinkens)

Afin de dispenser les actionnaires de la libération du solde des apports, il convient de procéder de la manière suivante:

1) Rendre disponible le compte de capitaux propres statutairement indisponible

Cette décision requiert une modification des statuts de la société par acte authentique (art. 5:100 CSA).

2) Dispense totale du versement du solde des apports

Cette décision prise par l'assemblée générale peut être constatée par un acte sous signature privée ou par acte authentique. En effet, seule la mise à disposition du compte de capitaux propres statutairement indisponible nécessite une modification des statuts et requiert l'intervention du notaire. L'assemblée générale peut décider par acte sous signature privée de la réduction des capitaux propres (ancien « capital ») de la société par dispense du versement du solde des apports.

Remarque

La dispense (totale ou partielle) de l'obligation de libération du solde des apports est une procédure similaire à la distribution de dividendes. Le double test de distribution doit donc être respecté avant que l'assemblée générale puisse dispenser l'obligation de libération du solde des apports (art. 5:142 CSA et art. 5:143 CSA).

B. Application en l'espèce

Les apports de la SRL (ancien capital social) n'ont pas été entièrement libérés. A ce jour, le régime *VVPRbis* ne pourrait dès lors pas s'appliquer sur la distribution éventuelle de dividendes par la société.

Cependant, nous avons vu que pour respecter la condition de libération intégrale des apports, il suffit pour la société de procéder à une réduction des apports par dispense du versement du solde des apports non appelés de la manière décrite ci-avant.

A condition que la libération complète des apports intervienne au plus tard au moment de l'assemblée générale décrétant le paiement ou l'attribution des dividendes, et que les autres conditions de l'article 269, § 2, CIR 92 sont remplies, la société pourra bénéficier du précompte réduit sur la totalité des dividendes distribués. Il s'agit en l'espèce du taux réduit à 15% car la distribution sera effectuée à partir du 3^{ème} exercice comptable suivant celui de l'apport en capital (en 2017).

(1) A savoir 20% à partir du 2^{ème} exercice comptable suivant celui de l'apport en capital, et 15 % à partir du 3^{ème} exercice comptable suivant celui de l'apport en capital, au lieu du taux normal de 30%.

(2) Décisions n°s 2020.0114 et 2020.0178 du 21.04.2020, disponibles sur www.fisconetplus.be.

(3) Outre cette dispense de libération des apports, la société peut également décider de réduire les apports à un euro symbolique tout en continuant à bénéficier du régime *VVPRbis*. A ce sujet, nous renvoyons à C. De Muyllder, « SRL - Distribution de dividendes - Régime *VVPRbis* - Compte de capitaux propres statutairement indisponible – Apport minimum », Notamus 2021/2, à paraître en décembre prochain.

(4) Circulaire AGFisc n°9/2014, point 10, disponible sur www.fisconetplus.be ; Doc. Parl., Chambre, 53-2853/001, p. 8.

(5) E. Masset, « Dividendes *VVPRbis*, et réduction du capital en application du CSA », 13 novembre 2020, disponible sur www.expert.taxwin.be

Charlotte DE MUYLDER et Lotte STINKENS, conseillers juridiques Fednot

Centre de consultation: question de la semaine 43 (28/10/2021)

Acceptation d'une succession et vente d'un immeuble sis en Belgique par un héritier mineur résidant en Algérie

Référence: 16288, publié le 28 octobre 2021

QUESTION

Je suis chargé de liquider une succession, régi par la loi belge, et de vendre l'immeuble sis en Belgique dépendant de la succession. Le défunt laisse un fils mineur, résidant en Algérie. Une autorisation judiciaire est-elle nécessaire pour l'acceptation de la succession et pour la vente du bien?

RÉPONSE

On doit distinguer les options héréditaires ouvertes pour l'héritier mineur et les mesures de protection à l'égard de l'héritier mineur. Les options héréditaires du mineur appelé à la succession sont déterminées par la *lex successionis*, soit le droit belge. Par contre, les mesures de protection à respecter dans le cadre de l'acceptation de la succession par l'héritier mineur et de la vente d'un immeuble sis en Belgique sont régis par le droit applicable à la protection du mineur (voyez la question de la semaine 49 (03/12/2017), sous le message eNotariat no. 15795).

En ce qui concerne la détermination de la loi applicable à la protection du mineur, les règles de conflit reprises dans la Convention de la Haye du 19 octobre 1996 concernant la compétence, la loi applicable, la reconnaissance, l'exécution et la coopération en matière de responsabilité parentale et de mesures de protection des enfants s'appliquent. Cette Convention est entrée en vigueur en Belgique le 1er septembre 2014. En vertu de l'article 17 de la Convention l'exercice de la responsabilité parentale est régi par la loi de l'Etat de la résidence habituelle de l'enfant. Par conséquent, le droit algérien régit la protection de l'enfant, les pouvoirs du représentant légal sur les biens de l'enfant mineur et la nécessité éventuelle d'une autorisation judiciaire.

Par application de l'article 87 du Code de la famille algérienne, la mère exerce de plein droit la tutelle légale de ses enfants mineurs au décès du père. L'article 88 du Code de la famille algérienne liste les actes pour lesquels elle doit obtenir une autorisation du juge. La vente d'un immeuble est mentionnée dans la liste. L'acceptation ou la renonciation à une succession n'est pas expressément listée.

Conclusion

La mère du mineur peut accepter la succession purement et simplement au nom et pour le compte du enfant mineur sans contrôle judiciaire. Toutefois, pour vendre l'immeuble une autorisation du juge des tutelles algérien sera nécessaire.

Cedric VANLEENHOVE et Véronique DE BACKER, Conseillers juridiques Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 44 (4/11/2021)

Date de départ du délai de dépôt en cas de constitution d'une fondation d'utilité publique ou AISBL

Référence: 16300, publié le 04 novembre 2021

QUESTION

Votre client souhaite constituer une fondation d'utilité publique. Vous nous demandez quand le délai de dépôt commence à courir pour déposer l'acte au greffe du tribunal de l'entreprise.

RÉPONSE

Le notaire doit déposer au greffe les actes des sociétés, des ASBL et des fondations dans un délai de trente jours, ^{(*)1}.

Pour les sociétés, les ASBL et les fondations privées, le délai de dépôt court à compter de la date de l'acte définitif ^{(*)2}.

C'était également le cas pour les fondations d'utilité publique et les AISBL ^{(*)3}, bien que cela ait donné lieu à des problèmes pratiques puisque le notaire ne pouvait déposer les actes nécessitant une reconnaissance ou une approbation royale qu'après avoir obtenu cette reconnaissance ou cette approbation. En conséquence, le délai de dépôt avait commencé à courir alors que le notaire ne pouvait pas procéder au dépôt, car il devait attendre la reconnaissance ou l'approbation.

Avec l'introduction de la loi du 12 juillet 2021, le législateur a remédié à cette lacune ^{(*)4}. Ainsi, lorsqu'une fondation d'utilité publique ou une AISBL est constituée, le délai de dépôt ne commence à courir qu'à partir de la date de l'Arrêté Royal la reconnaissant ^{(*)5}. Si le but ou l'objet désintéressé est modifié, le délai de dépôt ne commence à courir qu'à partir de la date d'approbation de la modification des statuts par le Roi ^{(*)6}. Pour tous les autres cas (par ex., une modification des statuts ne modifiant pas l'objet ou le but), le délai de dépôt court à compter de la date de l'acte définitif ^{(*)7}.

(*1) art. 2:8 §1, *al.* 1; art. 2:9 §1, *al.* 1; art. 2:10 §1, *al.* 1; art. 2:11 §1, *al.* 1; art. 2:12 §1, *al.* 1 CSA; D. Van Gerven, *Handboek vennootschappen – Algemeen deel*, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 492.

(*2) art. 2:8 §1, *al.* 1; art. 2:9 §1, *al.* 1; art. 2:11 §1, *al.* 1 CSA.

(*3) art. 2:11 §1, *al.* 1 Ancien CSA; art. 2:10 §1, *al.* 1 Ancien CSA.

(*4) art. 6 en 7 de la loi du 12 juillet 2021 modifiant le Code des sociétés et des associations et la loi du 16 mars 1803 contenant organisation du notariat et portant des dispositions diverses à la suite de la transposition de la Directive (UE) 2019/1151 du Parlement européen et du Conseil du 20 juin 2019 modifiant la directive (UE) 2017/1132 en ce qui concerne l'utilisation d'outils et de processus numériques en droit des sociétés, *MB* 15 juillet 2021, p. 70665 et s.; Projet de loi de 10 juin 2021 modifiant le Code des sociétés et des associations et la loi du 16 mars 1803 contenant organisation du notariat et portant des dispositions diverses à la suite de la transposition de la Directive (UE) 2019/1151 du Parlement européen et du Conseil du 20 juin 2019 modifiant la directive (UE) 2017/1132 en ce qui concerne l'utilisation d'outils et de processus numériques en droit des sociétés, *Doc., Ch.*, 2020, n°55-2047/001, p. 8.

(*5) art. 2:11 §1, *al.* 1 CSA; art. 2:10 §1, *al.* 1 CSA.

(*6) *Ibid.*

(*7) *Ibid.*

Wouter ROEGIERS, Conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 45 (10/11/2021)

Nouveau droit des biens – Droit d’habitation – Droit réel (forme d’usufruit) ou droit purement personnel

Référence: 16314, publié le 10 novembre 2021

QUESTION

Monsieur M. est propriétaire d’un immeuble.

Il souhaite réaliser une donation au profit de ses enfants, se réservant un droit d’habitation. Est-ce qu’il s’agit nécessairement d’un droit réel ou est-il également possible de prévoir un droit d’habitation purement personnel ?

RÉPONSE

Le nouveau livre 3 « Les biens » du Code civil a été introduit par la loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil (*MB* 17 mars 2020) et est pour la plupart des dispositions entré en vigueur le 1^{er} septembre 2021.

Dans le nouveau droit des biens le droit d’habitation n’est plus considéré comme un droit réel distinct, mais est expressément intégré dans le régime de l’usufruit.

Plus concrètement, **le droit d’habitation est considéré comme une forme d’usufruit**. La définition suivante a été retenue : « *Un droit d’habitation est présumé, sauf preuve contraire, être un droit d’usufruit incessible limité à ce qui est nécessaire pour l’habitation du titulaire du droit et de sa famille.* » (article 3.138., alinéa deux du Code civil). Les caractéristiques du droit d’habitation telles que celles-ci s’appliquaient avant la réforme sont conservées. Il s’agit d’un droit qui présente un caractère *intuitu personae*, c’est-à-dire qu’il ne peut servir que pour les besoins de son titulaire et de sa famille. Il s’agit d’un droit incessible. (Cf. Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, *Doc. parl. Chambre* 2019-2020, n° 55-0173/001, 263 ; voir également D. Vandyck, « Recht van vruchtgebruik », in *De hervorming van het goederenrecht ter attentie van het notariaat*, Limal, Anthemis, 2021, pp. 198-199)

Le droit d’habitation est entendu dans le nouveau droit des biens comme **une présomption**. Il s’agit en l’occurrence d’une présomption réfragable, de sorte qu’il est permis d’apporter la preuve contraire du fait que le droit d’habitation établi par les parties ne concerne pas un droit réel. Cette disposition a été introduite ainsi parce que dans la pratique, sous la dénomination de « droit d’habitation », on se réfère davantage à une prérogative d’habiter et non au droit réel. (Cf. Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, *Doc. parl. Chambre* 2019-2020, n° 55-0173/001, 263 ; voir également D. Vandyck, « Recht van vruchtgebruik », in *De hervorming van het goederenrecht ter attentie van het notariaat*, Limal, Anthemis, 2021, pp. 198-199)

Il est donc **toujours permis de constituer le droit d'habitation à titre de droit purement personnel.**

Un tel droit ne sera toutefois pas opposable aux tiers de bonne foi (comme l'acquéreur du bien qui fait l'objet du droit d'habitation). En effet, la convention qui constitue le droit purement personnel est un *res inter alios acta* vis-à-vis des tiers. Ainsi, en cas de cession du bien concerné, l'acquéreur ne sera pas tenu de respecter le droit personnel d'habitation, sauf si on lui impose une clause d'entretien, c'est-à-dire une clause par laquelle il s'engage à respecter le droit d'habitation. (Cf. A. De Brabandere, « Usufruit, usage et habitation », in *Rép. Not.*, Tome II, *Les biens*, Bruxelles, Larcier, 1977, pp. 120-121, n° 283 ; D. Michiels, « Actuele ontwikkelingen inzake vruchtgebruik, erfpacht en opstal », *Not. Fisc. M.* 2006, p. 197 ; V. Sagaert, *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, t. V, *Goederenrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, p. 447 ; P. Van Ommeslaghe, *Droit des obligations*, I, *Introduction. Source des obligations (première partie)*, Bruxelles, Bruylant, 2010, pp. 50-51)

Conclusion :

Le **droit d'habitation** peut être constitué :

- soit à **titre de droit réel**. Le droit d'habitation est alors **une forme d'usufruit** (cf. article 3.138., alinéa deux du Code civil) ;
- soit à **titre de droit purement personnel**.

Pour éviter des problèmes d'interprétation ultérieurs, **il est indiqué que l'acte stipule clairement l'intention des parties.**

Dora VANDYCK, Conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 46 (18/11/2021)

Notaire instrumentant et notaire mandataire : une combinaison possible ?

Référence: 16324, publié le 18 novembre 2021

Question

Le tribunal m'a mandaté pour, le cas échéant, procéder au nom et pour compte de Monsieur Dupont (partie défaillante), à la signature de l'acte authentique ainsi qu'à l'accomplissement de toutes les formalités y relatives.

Est-il possible d'intervenir à la fois comme notaire instrumentant et comme mandataire d'une partie qui ne collabore pas volontairement à la signature d'un acte de cession de droits indivis ?

Réponse

L'article 8, al. 1, de la loi contenant organisation du notariat (ou loi de ventôse) dispose que : « *Les notaires ne peuvent recevoir des actes dans lesquels eux-mêmes, leur conjoint ou cohabitant légal ou leurs parents ou alliés, en ligne directe à tous les degrés, et en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré inclusivement, sont parties, ou qui contiennent quelque disposition en leur faveur* ».

La *ratio legis* est claire. On souhaite assurer l'indépendance et l'impartialité du notaire.

Dans le cadre de l'article 8 de la loi de ventôse, on donne au terme « parties » une signification très large en ce sens que sont visés non seulement les parties dans leur acception classique, mais aussi le représentant, le porteur de procuration, le porte-fort, le gréant d'affaire, l'exécuteur testamentaire, celui qui intervient pour une société ou association, ou qui intervient comme administrateur des biens d'un organisme public (L. Weyts, *De notariswet*, 3^{de} ed., Mechelen, Kluwer, 2018, p. 100, n° 34).

En d'autres termes, l'incompétence personnelle de l'article 8 est applicable aux parties suivantes : a) la partie comparante, à savoir celle qui comparet physiquement lors de la passation de l'acte et qui le signe même si ce n'est pas pour son compte ; b) la partie contractante, c'est celle qui pose un acte juridique et qui, le cas échéant, est représentée par un tiers ; c) la partie intervenante (par exemple, la personne qui assiste une autre comme conseil juridique ou encore la personne qui rend l'acte possible, à l'instar du locataire qui renonce dans un acte de vente à son droit de préemption).

J.F. Taymans, "De onregelmatigheden en hun sancties" in P. Van Den Eynde, C. Hollanders De Ouderaen, Ph. Buisseret (eds.), *De vernieuwde notariswet, deel 2, Handboek organisatie van het Notariaat*, Brussel, Larcier, 2005, p. 247, n° 130 ; A. Van Den Bossche, "Hoe streng is artikel 8 van de notariswet ?", note sous Gand, 22 mars 2018, *T. not.*, 2018, pp. 1025-1026 ; H. Casman, *Précis du notariat*, Bruxelles, Bruylant, 2011, p. 119.

Par conséquent, il nous semble que le notaire n'est personnellement pas compétent pour recevoir personnellement un acte où il intervient comme mandataire. Selon l'article 3, al. 2, 3°, du Code de déontologie, le notaire doit refuser son ministère lorsqu'il est incompétent pour l'un des motifs énumérés dans la loi organique du notariat (en l'occurrence, l'article 8 de la loi de ventôse). Un tel acte serait d'ailleurs nul comme acte authentique, sur la base de l'article 114 de la loi de ventôse.

Dans l'hypothèse où le jugement ne désigne pas le notaire chargé de la réception de l'acte, qui doit être une personne distincte du notaire mandataire, les parties comparantes désigneront de commun accord le notaire instrumentant.

Conclusion

Le notaire qui a été désigné par le tribunal pour représenter une partie ne peut pas intervenir également comme notaire instrumentant.

Jean van ZUYLEN, Conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 47 (25/11/2021)

Ordre – dette alimentaire – Service des créances alimentaires (SECAL) – privilège ?

Référence: 16337, publié le 25 novembre 2021

QUESTION

Je suis chargé d'une procédure d'ordre après une vente sur saisie. J'ai reçu une saisie-arrêt simplifiée par le SECAL en ce qui concerne une dette alimentaire. Ce créancier est-il privilégié ?

RÉPONSE

Sur la base de l'article 1412 C. jud., les créances alimentaires jouissent d'un « super-privilège » vis-à-vis des autres créances sur revenus, comme prévu aux articles 1409, 1409bis et 1410, § 1er, § 2, 1° à 7°, § 3 et § 4 C. jud. ⁽¹⁾.

Ce super-privilège ne vaut que pour les créances alimentaires et ne porte que sur les revenus. Il ne confère aucun privilège spécial sur d'autres créances du débiteur de cette créance alimentaire ⁽²⁾, comme par exemple le prix de vente d'un bien vendu par le débiteur ⁽³⁾.

Par ailleurs, depuis 2014, un privilège général à concurrence de 15.000 euros est attribué aux créances alimentaires conformément à l'article 19, 3° bis L.Hyp. Ce privilège vaut aussi bien pour le créancier alimentaire que pour le Service des créances alimentaires (SECAL), qui dispose des mêmes droits (art. 16 § 2 de la loi du 21 février 2003 créant un Service des créances alimentaires au sein du Service Public Fédéral Finances) ⁽⁴⁾.

(1) M.E. Storme, *Zekerheden- en insolventierecht*, Gent-Mariakerke, 2018, <https://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/Insolventierecht2018.pdf>, 696.

(2) Cour d'Anvers 13 février 2001, *RW* 2001-2002, 995; j. saisies Verviers 21 janvier 2003, *TBBR* 2005, 82; Fr. Georges, "Observations" sous Cass. 10 février 2012, *JLMB* 2012, (1942) 1945.

(3) M.E. Storme, *Zekerheden- en insolventierecht*, Gent-Mariakerke, 2018, <https://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/Insolventierecht2018.pdf>, 697.

(4) M.E. Storme, *Zekerheden- en insolventierecht*, Gent-Mariakerke, 2018, <https://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/Insolventierecht2018.pdf>, 699; P. Weber, « Service des créances alimentaires: du neuf en ce qui concerne les avances et le recouvrement des créances alimentaires », *Act. dr. fam.* 2015, liv. 1, p. 12

Laura SPELTINCX, Conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 48 (02/12/2021)

DROIT NOTARIAL – RECHERCHE RIC – LIENS DE FILIATION – RECHERCHES COMPLÉMENTAIRES NECESSAIRES

Référence: 16346, publié le 02 décembre 2021

QUESTION

Je suis à la recherche des descendants de mon client dans le cadre de sa succession. Depuis quelque temps, l'application RIC prévoit cette possibilité de rechercher cette information dans le Registre national. Est-ce que je peux me limiter à cette consultation? Ou est-ce que je dois contacter les services de la commune ?

REPONSE

Via l'application RIC (sur l'eNotariat) vous pouvez effectivement consulter les données du Registre national, gérées par le SPF Affaires Internes.

Le Registre national des personnes physiques est la source primaire (ou de référence) et fiable en ce qui concerne les « données d'identification », ce qui signifie qu'elles doivent être consultées en premier lieu pour tout ce qui touche à l'identification de personnes physiques. Le Registre national contient en effet les données de toutes les personnes qui sont inscrites en Belgique dans les registres de la population, les registres des étrangers, les registres d'attente et les registres diplomatiques et consulaires, et auxquelles s'appliquent en principe les différentes dispositions relatives à la sécurité sociale. Le Registre national constitue une source authentique dont le but fondamental est l'« identification » (voyez avis n° 14/2005 du 28 septembre 2005 de la Commission de la Protection de la Vie Privée).

L'indication des descendants de la personne concernée se trouve parmi les informations reprises au Registre national des personnes physiques (article 3, 16° de la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques).

Cette information doit être transmise par les officiers de l'état civil de la commune de la personne concernée.

Dans la pratique on a constaté que, dans le passé, cette information n'avait pas toujours été complétée de manière pointue par les services de la commune étant donné que cette information était dispersée dans différents livres papiers. Depuis la dématérialisation des actes repris dans la banque de données des actes états civils (BAEC) ces nouvelles informations sont tenues de manière plus adéquate.

Dans certains cas il a été constaté que des informations étaient manquantes quant aux descendants, surtout dans des cas où les descendants étaient déjà prédécédés ou dans des cas où les descendants ont leur domicile à l'étranger.

Dès lors, nous vous conseillons, après la consultation du Registre national, de contacter également les services de la commune pour obtenir d'éventuelles informations complémentaires. S'il appert que les informations dans le Registre national sont incomplètes ou erronées, vous pouvez inciter les services de la commune à compléter cette information.

Veronique DE BACKER, conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 49 (09/12/2021)

Région flamande – Décret sol - Arrêté du Gouvernement flamand du 14 décembre 2007 fixant le règlement flamand relatif à l'assainissement du sol et à la protection du sol

Référence: 16357, publié le 09 décembre 2021

QUESTION

Vous êtes chargé d'une fusion dans laquelle une société mère prend le contrôle total d'une filiale. La filiale dispose d'un droit de superficie sur un volume situé au sommet d'un immeuble. Ce bâtiment abrite un établissement à risque. La filiale a installé des panneaux solaires dans ce volume, dont elle est donc propriétaire tant que le droit de superficie est en vigueur.

La question est de savoir si les obligations reprises dans le décret sol doivent être respectées dans le cas de la fusion susmentionnée.

RÉPONSE

L'article 2, 18°, f) du décret sol indique que la fusion de personnes morales doit être considérée comme une cession de terrain si la personne morale ou les personnes morales dont le patrimoine sera transmis, est propriétaire du terrain ou titulaire d'un droit d'usufruit, d'un droit d'emphytéose ou de superficie ou d'une concession sur un terrain.

Si la condition susmentionnée est remplie, les dispositions de cession des articles 101 et 102 du décret sol (concernant les attestations de sol) et 102 du décret sol et suivants s'appliquent.

La question qui se pose en l'espèce est de savoir si la filiale est propriétaire d'un terrain ou titulaire d'une concession, d'un usufruit, d'une emphytéose ou d'un droit de superficie au sens du décret sol.

Dans le cadre du décret sol, le terrain est défini comme « *le sol ou les bâtisses érigées sur ou dans le sol, à l'exception des bâtisses fixées par le Gouvernement flamand* ». Les bâtiments érigés qui, exceptionnellement, ne constituent pas un « *terrain* » au sens du décret sol sont énumérés à l'article 4 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 14 décembre 2007 fixant le règlement flamand relatif à l'assainissement du sol et à la protection du sol. Cet article indique :

« Pour l'application du Décret relatif au sol, les constructions suivantes ne sont pas considérées en tant que terrains dans le sens de l'article 2, 9° du Décret relatif au sol à condition qu'aucun établissement à risque ne soit ou n'ait été implanté dans la construction même:

[...]

6° installations pour la production d'énergie hydraulique, éolienne et solaire;

[...]

Pour l'application du Décret relatif au sol, les constructions visées à l'alinéa premier sont à

nouveau qualifiées de terrains si une pollution du sol est générée par une émission à partir de la construction. »

Compte tenu du fait que la filiale ne dispose actuellement que d'un droit de superficie sur un volume situé au sommet du bâtiment pour l'installation d'un système photovoltaïque et que ce système ne constitue pas en soi un établissement à risque, celui-ci ne doit pas être considéré comme un terrain au sens du décret sol conformément à l'article 4 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 14 décembre 2007 fixant le règlement flamand relatif à l'assainissement du sol et à la protection du sol.

Conclusion : en l'espèce, il n'y a pas de cession de terrain au sens du décret sol, de sorte que les obligations reprises aux articles 101 et 102 et suivants du décret sol ne sont pas applicables.

Eline CLAEYS, Conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 50 (16/12/2021)

Vente sur saisie – Folle enchère – Possibilité de procéder à une vente de gré à gré ?

Référence: 16373, publié le 16 décembre 2021

QUESTION

Suite à une vente publique sur saisie, le bien a été adjugé à un adjudicataire qui n'a pas payé le prix dans le délai prévu aux conditions de vente. Le créancier saisissant nous demande de procéder à une procédure de folle enchère. Nous sommes au courant qu'une autre personne voudrait acheter l'immeuble. Pouvons-nous procéder à une vente de gré à gré dans le cadre de la procédure de folle enchère ?

RÉPONSE

L'article 1602 C.jud. prévoit entre autre que l'adjudication a lieu dans les mêmes formes et les mêmes conditions que celles prévues dans l'ancien cahier des charges.

En effet, la revente sur folle enchère est en réalité seulement la continuation de l'adjudication originale, ce qui implique qu'il doit y être procédé dans les mêmes formes, suivant les mêmes règles et sur la base du même cahier des charges ⁽¹⁾.

Il s'ensuit qu'il ne sera pas possible de procéder à la revente sur folle enchère en application d'autres formes ou conditions que la première vente sur saisie. La revente sur folle enchère devra dès lors avoir lieu selon le même cahier des charges que la vente sur saisie originale, ce qui implique qu'il n'est pas possible de passer à une vente de gré à gré dans une revente sur folle enchère.

Toutefois, nous rappelons que le cahier des charges général uniforme pour les ventes publiques prévoit en effet trois sanctions en cas de défaut pour l'adjudicataire de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente, ou à défaut d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci. Il n'est pas seulement possible de procéder à la revente sur folle enchère. Il est également possible de procéder à la résolution de la vente (clause résolutoire expresse), ainsi qu'à la vente sur saisie de l'immeuble dans les mains de l'adjudicataire.

Le cas échéant, après résolution de ladite vente, la vente de gré à gré pourrait être demandée.

(1) G. de Leval, « La saisie immobilière », *Rép.not* T. XIII, Procédure notariale, L. II, Bruxelles, 2018, Larcier, n° 628.

Centre de consultation : question de la semaine 51 (23/12/2021)

Droits de succession (Région de Bruxelles-Capitale) – Exemption prévue à l'article 55bis C. succ. (Rég. Brux.-C.) – Absence de condition de localisation du logement familial – Demande en restitution

Référence: 16384, publié le 23 décembre 2021

QUESTION

Je suis chargé de la succession d'une défunte qui, bien qu'ayant définitivement déménagé en Région wallonne il y a quelque mois, avait vécu avec son cohabitant légal de manière ininterrompue en Région bruxelloise au cours des dix dernières années. La *de cuius* devait donc être considérée comme étant toujours résidente fiscale bruxelloise au jour de son décès, bien que son domicile actuel soit situé en Région wallonne (art. 5, §2, 4^o, 1^{er} tiret *in fine* de la Loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions).

Dans ce dossier, malgré la demande formulée dans la déclaration de succession, l'administration fiscale a refusé d'accorder au cohabitant légal le bénéfice de l'exemption prévue à l'article 55bis C. succ. (Rég. Brux.-C.), compte tenu du fait que, suite au déménagement, le logement familial était situé sur le territoire de la Région wallonne et non sur celui de la Région bruxelloise.

Cette décision est-elle justifiée ? Dans la négative, est-il possible d'obtenir la restitution des droits de succession indûment payés ?

REPONSE

Selon l'article 55bis C. succ. (Rég. Brux.-C.), « *est exempté du droit de succession et de mutation par décès, la part nette du partenaire ayant droit **dans l'habitation** qui servait de logement familial au défunt et à son partenaire au moment du décès [...]* ».

Cette disposition ne contient aucune condition de localisation ou de durée d'habitation dans l'immeuble « logement familial ». L'administration fiscale nous a confirmé que, en l'absence de justification à ce choix dans les travaux préparatoires, ainsi que dans les décisions antérieures de l'administration, il fallait considérer qu'il n'existait pas de condition de localisation de l'immeuble de « résidence principale » dans la Région de Bruxelles-Capitale pour l'application de cet article ⁽¹⁾.

En conséquence, l'article 55bis C. succ. (Rég. Brux.-C.) peut donc être appliqué à la situation dans laquelle un défunt, dont la succession est soumise aux droits de succession en Région de Bruxelles-Capitale, a établi sa résidence principale dans un immeuble situé dans une autre Région.

L'habitation qui servait de logement familial à votre cliente au jour de son décès devait donc être exemptée du droit de succession pour la part nette du partenaire, ayant droit du défunt (partant du principe que les autres conditions requises par l'article 55*bis* C. succ. (Rég. Brux.-C.) étaient également rencontrées).

La restitution des droits de succession qui auraient été acquittés par le cohabitant légal suite à la mauvaise application de la loi peut être demandée sur la base de l'article 134, 1^o C. succ., dès lors que la loi a été mal appliquée par le receveur ⁽²⁾.

La demande de restitution peut être introduite par lettre ⁽³⁾ adressée au receveur (bureau) qui a fait la perception, ou au conseiller général compétent, dans un délai de cinq ans à compter du 1^{er} janvier de l'année au cours de laquelle le paiement excessif a été exécuté (art. 138 C. succ.) ⁽⁴⁾.

(1) Décision administrative n° EE/107.627/CD-IS du 1er décembre 2021, non publiée à ce jour.

(2) Il y a en effet loi mal appliquée lorsqu'une réduction des droits, prévue dans le Code et réglementairement demandée par les déclarants, a été refusée ou perdue de vue par le receveur (bureau), (cf. A. Mayeur, *Droits de succession 2020-2021*, tome II, Kluwer, Liège, 2020, n° 4789, p. 2321).

(3) Si l'on souhaite interrompre la prescription, la demande en restitution doit être introduite par courrier recommandé (cf. A. Mayeur, *Droits de succession 2020-2021*, tome II, Kluwer, Liège, 2020, n° 4793, p. 2321).

(4) A. Mayeur, *Droits de succession 2020-2021*, tome II, Kluwer, Liège, 2020, n° 4793, p. 2321.

Florence PIELTAIN, Conseiller juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 52 (30/12/2021)

Droit des sociétés – « Petites » ASBL – Dissolution et liquidation en un seul acte – Formalités
Référence: 16405, publié le 30 décembre 2021

QUESTION

Vous êtes mandaté pour procéder à la mise en dissolution et liquidation d'une ASBL. Vous souhaitez savoir (i) si la procédure prévue à l'article 2:110, §2 CSA doit être respectée, même si l'ASBL ne se trouve pas dans les conditions prévues à l'article 3:47 §6 CSA et (ii) si la mise en dissolution et liquidation peuvent se faire par acte sous signature privée.

RÉPONSE

La dissolution volontaire de l'association est une compétence de l'assemblée générale (art. 9:12, 6° CSA). La proposition de dissolution doit figurer à l'ordre du jour joint à la convocation à l'assemblée générale (art. 9:21, al. 1er CSA), envoyée au moins quinze jours à l'avance. Tous les membres doivent être convoqués à l'assemblée générale, sinon la dissolution pourrait être annulée par le tribunal des entreprises (Civ. Bruxelles 10 mai 1968, *Rev.prat.soc.* 1969, 63).

Il est possible que la décision de clôture de la liquidation puisse être prise en même temps que la décision de dissolution par l'assemblée générale. La loi impose les conditions suivantes (art. 2:135 CSA) :

1. aucun liquidateur ne doit avoir été désigné ;
2. toutes les dettes à l'égard des membres ou des tiers mentionnés dans l'état résumant la situation active et passive ont été payées ou consignées ; et
3. tous les membres sont présents ou représentés à l'assemblée générale et se prononcent à l'unanimité des voix.

Les avis divergent quant au fait de savoir si un commissaire ou un réviseur ou un expert-comptable doit faire rapport dans les petites ASBL. Certains auteurs soutiennent que ce rapport n'est prévu que pour les ASBL qui doivent nommer un commissaire (M. DAVAGLE, *Mémento des ASBL*, Liège, Wolters Kluwer, 2021, 426).

Toutefois, à la question parlementaire de savoir si les documents de l'art. 2:110 §2 CSA sont nécessaires pour procéder à la dissolution et à la clôture de la liquidation en un seul acte conformément à l'art. 2:135 CSA, le Ministre de la Justice a répondu que dans le cas des petites ASBL, un réviseur ou un comptable externe doit toujours confirmer le remboursement des dettes éventuelles ou la consignation des fonds nécessaires au paiement des dettes éventuelles. Par conséquent, en cas de dissolution et de liquidation en un seul acte d'une petite ASBL, un réviseur d'entreprise ou un expert-comptable externe doit toujours être désigné afin de pouvoir accomplir la mission prévue à l'article 2:135 du Code des sociétés (Question n° 474 de S. Matheï du 3 mai 2021, *Q.R.*, Ch. 2020-21, p. 241).

Le Centre d'information du révisorat d'entreprises écrit donc qu'une ASBL qui n'est pas tenue de nommer un commissaire conformément à l'article 3:47, §6 CSA ne doit pas se conformer à l'article 2:110 §2 CSA si l'ASBL est dissoute et liquidée en un seul acte. En d'autres termes, ni un rapport établi par l'organe administratif ni un rapport révisoral au sens de l'article 2:110, §2 CSA ne sont nécessaires pour recourir à la procédure prévue à l'article 2:135 WVV. Toutefois, il sera nécessaire d'établir un état de l'actif et du passif et un rapport d'un réviseur d'entreprise ou d'un comptable externe sera requis, confirmant le remboursement de toute dette ou la consignation de fonds pour payer toute dette (<https://www.icci.be/fr/avis/avis-detail-page/article-2-110-2-csa-et-la-dissolution-et-la-liquidation-volontaire-en-un-seul-acte-d-une-petite-asbl>).

La décision de dissolution peut être établie par acte sous signature privée et ce même si l'acte constitutif a été établi par acte notarié. Le texte de l'article 2:5, § 4 ne se réfère pas à « la forme adoptée » mais à « la forme requise » et l'acte notarié n'est pas « requis », c'est une faculté (M. DAVAGLE, *Mémento des ASBL*, Liège, Wolters Kluwer, 2021, 380). Toutefois, si la clôture de la liquidation est assortie du transfert d'un bien immobilier, un acte authentique est requis (M. DAVAGLE, *Mémento des ASBL*, Liège, Wolters Kluwer, 2021, 380).

Conclusion

Dans votre dossier, nous pouvons donc conclure que, bien que les formalités de l'art. 2:110, §2 CSA ne doivent pas être respectées si l'association ne doit pas désigner un commissaire conformément à l'art. 3:47, §6 CSA, dans ce cas, un état résumant la situation active et passive devra tout de même être établie afin de suivre la procédure de l'art. 2:135 CSA. En outre, un réviseur d'entreprise ou un expert-comptable externe devra confirmer le remboursement de dettes éventuelles ou la consignation des sommes nécessaires à leur acquittement. La dissolution et la clôture de la liquidation peuvent être effectuées par acte sous signature privée ou par acte authentique.

Lotte STINKENS, Conseiller juridique Fednot