

## SRL, SC et SA - Conséquences d'une procuration non valable (mandat) à la constitution

Référence: 16929, publié le 05 janvier 2023

### Question

Une SRL a été constituée par procuration. Par la suite, il apparaît que cette procuration est susceptible d'être annulée. Vous souhaitez savoir les conséquences juridiques d'une procuration susceptible d'être annulée.

### Réponse

Le CSA permet à une SRL, SC ou SA d'être constituée par procuration. En principe, cette procuration peut être sous signature privée (\*1). Toutefois, si on apporte des biens immeubles à la SRL, SC ou SA, cette procuration doit être authentique, car le notaire doit transcrire dans ce cas l'acte de constitution au bureau de sécurité juridique (\*2).

Dans ce contexte, nous notons que tant qu'une procuration n'a pas été annulée par un tribunal, elle est en principe valable. En outre, la procuration annulable peut être confirmée par le mandant. Le CSA précise en outre qu'un mandataire est personnellement responsable pour l'inscription si le mandat produit n'est pas valable ou si le(s) nom(s) de(s) mandant(s) n'est/sont pas mentionné(s) dans l'acte (\*3). Toutefois, le mandataire n'est alors personnellement responsable que pour les inscriptions qu'il a souscrites pour le compte du mandant et dont il apparaît par la suite que le mandat n'est pas valide ou que le(s) nom(s) de(s) mandant(s) n'est/sont pas mentionné(s) dans l'acte. En d'autres termes, le mandataire n'est pas responsable pour des inscriptions effectuées par d'autres fondateurs qui s'avéreraient ultérieurement non valables (\*4).

Attention, à côté du mandataire qui est personnellement responsable pour l'inscription avec un mandat non valable, les fondateurs sont également solidairement responsables de cette inscription non valable (\*5).

(\*1) Art. 5:11, *al.* 1 (SRL); art. 6:12, *al.* 1 (SC); art. 7:13, *al.* 1 CSA (SA).

(\*2) Art. 3.30 §1, *al.* 1, 1° *juncto* art. 3.31 §1 C.Civ.

(\*3) Art. 5:17 (SRL); art. 6:18 (SC); art. 7:21 (SA).

(\*4) F. BOUCKAERT, «Art. 231 W.Venn.», in X, *Vennootschappen en verenigingen - Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Malines, Kluwer, 2002, p. 1-2; F. BOUCKAERT, «Art. 459 W.Venn.», in X, *Vennootschappen en verenigingen - Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Malines, Kluwer, 2002, p. 1-2

(\*5) Art. 5:17 (SRL); art. 6:18 (SC); art. 7:21 (SA).

Wouter ROEGIERS, conseiller juridique Fednot

**Urbanisme en Région wallonne – Etablissement d'un acte de base urbanistique –  
Superposition des règles applicables au permis d'urbanisation aux règles  
applicables au permis d'urbanisme de constructions groupées**

Référence: 16935, publié le 12 janvier 2023

**Question**

Vous êtes consulté par un promoteur, propriétaire d'un terrain sis en Région wallonne.

Un permis d'urbanisation (ci-après « PUR ») a été délivré en 2016 pour ce terrain (permis non périmé). Un acte de base urbanistique relatif à ce lotissement a déjà été établi en 2017.

Pour la construction d'une partie des lots, un permis d'urbanisme de constructions groupées (ci-après « P.U.C.G. ») a été délivré en 2021.

Dans la mesure où, en ce qui concerne le permis d'urbanisation, un acte de base urbanistique a déjà été dressé en 2017, vous nous demandez si un nouvel acte de base urbanistique, mentionnant, cette fois, le **permis d'urbanisme de constructions groupées** délivré en 2021, doit également être établi.

**Réponse**

En l'espèce, se pose la question, plus générale, de savoir si les règles applicables au lotissement et les règles applicables aux permis d'urbanisme de constructions groupées peuvent être **superposées**. Cela permettrait de déterminer si les formalités découlant de l'obtention du P.U.R. et celles découlant de l'obtention du P.U.C.G. devraient s'additionner et donc être observées cumulativement.

Il nous semble que l'on peut répondre de manière affirmative à cette question.

Nous n'avons *a priori* rien trouvé dans la documentation consultée (doctrine, jurisprudence) sur ce point précis. Toutefois, l'obtention de différents permis nécessiterait, à notre sens, le **respect des formalités qui sont propres à chaque permis**, s'il y a une obligation légale qui s'impose (obligation existante au moment de la délivrance des permis ou imposée par le biais de dispositions transitoires).

Dès lors, en cas de délivrance de 2 permis distincts, les formalités propres à chacun d'eux devraient, à notre avis, être respectées de manière cumulative. En l'occurrence :

- établissement de 2 actes de base urbanistique relatifs respectivement au PUR et au P.U.C.G.,
- et, en cas de charges d'urbanisme, certificats constatant la réalisation ou le cautionnement des charges d'urbanisme éventuellement imposées par chacun des permis.

Ces formalités pourraient toutefois, le cas échéant, être rédigées dans un **même instrumentum** (par exemple si aucun des deux actes de base urbanistique n'a été dressé), à condition qu'il y ait une **distinction** au sein de l'*instrumentum*.

**Conclusion**

Malgré l'existence d'un acte de base urbanistique relatif au permis d'urbanisation de 2016, **un autre acte de base urbanistique** devrait, nous semble-t-il, être établi relativement au permis d'urbanisme de constructions groupées de 2021.

Cécile DELFOSSE, Conseillère juridique FEDNOT

## Région flamande – Déclaration de succession – Biens situés à l'étranger – Demande de réduction – Réduction ultérieure

Référence: 16944, publié le 19 janvier 2023

### Question

Je suis chargé de la déclaration de succession de Monsieur X. Celui-ci disposait de biens à l'étranger, à savoir un appartement ainsi qu'une voiture et des comptes bancaires en Espagne.

Les droits (éventuellement) dus à l'étranger n'ont pas encore été payés et le délai prescrit par l'article 3.3.1.0.5, §2 VCF dans lequel je dois introduire la déclaration de succession arrive à échéance.

Faut-il demander la réduction des droits de succession dus en Belgique (Région flamande) sur ces biens conformément à l'article 2.7.5.0.4 VCF ou bien convient-il d'attendre que les droits soient effectivement payés à l'étranger pour pouvoir demander la réduction ?

### Réponse

Conformément à l'article 2.7.3.2.1. VCF, le droit de succession est établi sur le patrimoine mondial du défunt (« [...] *tous les biens qui appartiennent au défunt, où qu'ils se trouvent* [...] »).

Les biens situés à l'étranger doivent dès lors être déclarés dans la déclaration de succession du défunt résident belge (flamand, en l'espèce).

Afin d'éviter que ces biens soient éventuellement doublement imposés, l'article 2.7.5.0.4, *al.* 1 VCF (tel que modifié par le Décret modifiant le Code flamand de la Fiscalité du 13 décembre 2013 (1)) permet d'imputer les droits dus à l'étranger sur les biens immeubles *et* meubles qui y sont situés (2). Le second alinéa précise toutefois que « *la réduction mentionnée au premier alinéa est seulement accordée s'il peut être présenté au membre du personnel compétent, une preuve de paiement dûment datée d'un impôt de succession payé à l'étranger, ainsi qu'une copie certifiée conforme par les autorités compétentes de la déclaration qu'elles ont reçue et du calcul de l'impôt qu'elles ont établi* » (nous soulignons).

Il nous a été confirmé par VLABEL que la demande de réduction des droits doit être réalisée dans la déclaration de succession *initiale*, nonobstant le fait que les droits étrangers n'ont pas encore été payés (art. 3.3.1.0.8., §1, *al.* 1, d) VCF). Il est **obligatoire** de demander la réduction pour que celle-ci puisse être accordée ultérieurement. Dans ce cas, le droit de succession dû est d'abord calculé sans prendre en considération la réduction prévue par l'article 2.7.5.0.4 VCF. Celle-ci pourra être accordée ultérieurement, en présentant les éléments probants au receveur compétent (preuve de paiement dûment datée de l'impôt de succession payé à l'étranger ainsi qu'une copie certifiée conforme par les autorités compétentes de la déclaration qu'elles ont reçue et du calcul de l'impôt qu'elles ont établis), et ce dans un délai de 5 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année durant laquelle les droits de succession ont été établis (art. 3.6.0.0.1 VCF). En l'absence d'une telle demande dans la déclaration de succession initiale (ou dans une déclaration rectificative introduite dans le délai légal), aucune restitution ne pourra être accordée ultérieurement.

### Conclusion au cas d'espèce

Les avoirs situés en Espagne doivent être déclarés à l'actif dans la déclaration de succession de Monsieur X. Les droits étrangers n'ayant pas encore été payés, il convient uniquement de cocher la demande du régime de faveur relatif aux biens situés à l'étranger et de décrire les biens concernés dans la déclaration de succession (papier ou en ligne) (3). Une fois que les droits auront été payés à l'étranger, il sera possible d'obtenir la restitution des droits trop payés à condition de présenter les éléments probants au receveur dans un délai de 5 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année durant laquelle les droits de succession ont été prélevés.

(1) MB, 20 décembre 2022, p. 98098. Pour un commentaire détaillé de ce décret, voy. K. Van de Sande, « Autorité flamande - VCF - Impôt de succession flamand et impôt d'enregistrement flamand - Modifications diverses », *eNotariat*, Commentaire sous le message n° 16878, 20 décembre 2022.

(2) Suite à l'arrêt de la Cour Constitutionnelle du 3 juin 2021 qui avait jugé que limiter cette imputation aux seuls biens immeubles était inconstitutionnel (C.C. 3 juin 2021, n° 80/2021, disponible sur [www.const-court.be](http://www.const-court.be)), VLABEL avait publié un *standpunt* précisant qu'il sera déjà fait application de l'arrêt de la Cour et élargirait le principe de l'article 2.7.5.0.4 VCF aux biens meubles situés à l'étranger (SP n° 21048 du 8 août 2021, publié le 31 août 2021). Ce *standpunt* est aujourd'hui repris dans le texte de l'article tel que modifié par le Décret modifiant le Code flamand de la Fiscalité du 13 décembre 2013 susmentionné.

(3) En ce qui concerne la déclaration en ligne par le biais de eSuccession, voy. M.

Vanfraechem, « eSuccession - Astuce 9 - Région flamande - Biens mobiliers situés à l'étranger - Imputation des droits de succession payés à l'étranger - Art. 2.7.5.0.4 VCF », *eNotariat*, message n° 16521, 15 mars 2022.

Maureen Vanfraechem, Conseiller Juridique Fednot

[Info CC](#), [Question de la semaine](#), [Droit fiscal](#), [Droits de succession](#), [Législation flamande](#), [FRNB](#)

## Vente publique sur saisie – dépassement du délai de validité de 3 ans (art. 1569 C.jud.)

Référence: 16963, publié le 26 janvier 2023

### Question

Je suis chargé d'une vente publique sur saisie. La saisie a été faite en 2020 et je me demande si c'est toujours valable. Quelles sont les conséquences s'il s'avère que le délai de validité est dépassé?

### Réponse

La transcription de la saisie immobilière ne vaut que pour 3 ans, sauf si elle est renouvelée à temps. La saisie cesse de plein droit de produire tout effet, et n'est plus mentionnée dans les certificats hypothécaires si les biens saisis n'ont pas été vendus dans ce délai (1). L'adjudication du bien doit donc avoir lieu endéans le délai de validité de 3 ans (même si la mention en marge peut avoir lieu en dehors de ce délai) (2).

Ce délai de 3 ans est prescrit à peine de nullité conformément à l'article 1622 C.jud. Cette nullité doit être invoquée au plus tard dans les huit jours de la sommation de prendre connaissance des conditions de vente prévue à l'article 1582, 3<sup>ième</sup> al. C.jud.

La Cour de Cassation a confirmé dans un arrêt de 2 juin 2022 que, si le saisi n'invoque pas la déchéance du délai de validité de la transcription du commandement/de la saisie dans les 8 jours de la sommation de prendre connaissance des conditions de vente, il ne peut plus invoquer la nullité après l'adjudication (3).

En cas de non-respect de ce délai, la pratique notariale souligne qu'il importe d'agir prudemment. En effet, l'article 1622 C.jud. qui prévoit un règlement de nullité, renvoie à l'article 1569 C.jud. Ainsi, la nullité de l'adjudication peut être demandée endéans le délai de 15 jours suivant la signification de l'extrait du procès-verbal d'adjudication (4). Une autre doctrine va encore plus loin et considère que la vente est toujours nulle, étant donné qu'il s'agit de la vente d'un bien d'autrui vu que le créancier saisissant ne dispose plus de son gage (5). Si le délai de validité est dépassé, un refus de prêter ministère par le notaire s'impose (6).

Si le créancier saisissant veut encore poursuivre la procédure de vente sur saisie, il devra relancer une nouvelle procédure de saisie (7).

Nous relevons que la doctrine et la jurisprudence sont strictes à l'égard du notaire. Le devoir de conseil du notaire exige qu'il doit s'assurer lui-même de la date de la saisie et de son renouvellement éventuel. Dès que le notaire est désigné, il doit veiller au respect des délais. Même si le créancier saisissant a désigné un avocat, le notaire ne peut pas se défaire du respect du délai de validité de la saisie. Sa responsabilité peut être mise en cause (8). Le notaire doit au moins attirer l'attention (de l'avocat) du créancier saisissant que le renouvellement de la transcription de la saisie s'impose (9).

1. Art. 1569 C.jud.

2. Cass. 11 février 1999, *RW* 1999-2000, 261, *Rev.not.b.* 1999, 300, note J-L Ledoux ; G. de Leval, « Saisie immobilière », *Rép. not.*, T. XIII, La procédure notariale, Livre 2, Bruxelles, Larquier, 2018, n° 322 ; R. Jansen et A. Michielsens, *Notarieel executierecht*, Anvers, Intersentia, 2010, p. 83.

3. Cass. 2 juin 2022, *TIBR* 2022/2, p. 150.

4. G. de Leval, « Saisie immobilière », *Rép. not.*, T. XIII, La procédure notariale, Livre 2, Bruxelles, Larquier, 2018, n° 322 ; E. Dirix, "Beslag", dans *APR*, Malines, Kluwer, 2018, p. 523; R. Jansen et A. Michielsens, *Notarieel executierecht*, Anvers, Intersentia, 2010, p. 83; M. Storme et L. De Keyser, *Notarieel executierecht*, Louvain, Acco, 2018, 108.

5. Voy. sur cette controverse: D. Michiels, "Topics inzake rangregeling", *Not.Fisc.M.* 2000, p. 10; R. Jansen et A. Michielsens, *Notarieel executierecht*, Antwerpen, Intersentia, 2010, p. 83.

6. R. Jansen et A. Michielsens, *Notarieel executierecht*, Anvers, Intersentia, 2010, p. 83; E. Dirix, "Beslag", dans *APR*, Malines, Kluwer, 2018, p. 523.

7. V. Van Herreweghe, "Uitvoerend beslag op onroerend goed", *OGP* 240, 2018, feuilles mobiles.; J. saisies Bruxelles 29 juin 1993, *JLMB* 1994, 715, note G. De Leval.

8. Liège 5 octobre 2000, *J.T.* 2001, p. 66 ; *J.L.M.B.* 2001, p. 444 ; Bruxelles 24 février 2015, *T.Not.* 2015, p. 798; G. de Leval, « Saisie immobilière », *Rép. not.*, T. XIII, La procédure notariale, Livre 2, Bruxelles, Larquier, 2018, n° 323; V. Van Herreweghe, "Uitvoerend beslag op onroerend goed", *OGP* 240, 2018, feuilles mobiles.

9. V. Van Herreweghe, "Uitvoerend beslag op onroerend goed", *OGP* 240, 2018, feuilles mobiles.

Laura SPELTINCX, conseiller juridique FEDNOT

Info CC, Question de la semaine, Droit judiciaire - insolvabilité et sûretés, Saisie, Varia Saisie, Vente publique, Législation fédérale, FRNB

**Droits d'enregistrement – « Personne liée » – Article 129, al. 6, C. enreg. (Rég. wal.).**

Référence: 16981, publié le 02 février 2023

---

**Question**

Un immeuble sis en Région wallonne a été acquis (au taux de 12,5%) de la manière suivante :

- par Monsieur A, à concurrence de 10 % ;
- par Madame B, à concurrence de 10 %, ; et
- par la société C (SRL), à concurrence de 80%.

Au moment de l'achat, Monsieur A était déjà actionnaire (unique) de la société C. Monsieur A et Madame B sont mariés sous le régime de la séparation de biens.

Aucun travaux nécessitant un permis d'urbanisme n'ont été réalisés dans le bien.

La société C va à présent céder la totalité des droits indivis qu'elle détient dans l'immeuble aux époux AB (40% à chacun).

Quelle est la taxation en droits d'enregistrement ?

**Réponse**

**1. Rappel**

Il convient tout d'abord de rappeler que l'article 129 C. enreg. (Rég. wal.) a primauté sur l'article 109 C. enreg. Par conséquent, lorsqu'il s'agit de l'attribution d'un immeuble par une société à son/ses actionnaire(s) ou à une « personne liée » à ce(s) dernier(s), la taxation s'opère conformément à l'article 129 C. enreg. (Rég. wal.) même si ces derniers détiennent des quotités indivises dans le bien (1).

**2. Principe général : « fiction de vente »**

L'article 129, al. 1<sup>er</sup>, 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 »).

En Région wallonne, la « fiction de vente » couvre tant l'acquisition par un ou plusieurs actionnaires directement que l'acquisition par des « personnes liées » à un actionnaire.

L'article 129, al. 6, C. enreg. (Rég. wal.) précise que *« Pour l'application de l'alinéa 1<sup>er</sup>, on entend par personne liée, les collatéraux, les ascendants et descendants des associés jusqu'au 2<sup>ième</sup> degré, le conjoint ainsi que les personnes avec lesquelles ils cohabitent légalement. Sont également considérées comme personnes liées, les descendants ou les ascendants jusqu'au 2<sup>ième</sup> degré du conjoint ou du cohabitant de l'associé. »*.

**En l'espèce**, Madame B n'est pas actionnaire de la société mais est visée par la notion de « personne liée ».

### 3. Exceptions

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<sup>o</sup>, C. enreg. (Rég. wal.)) ;
- 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<sup>o</sup>, 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** (2).

Notez par ailleurs que, en Région wallonne, l'application de ces exceptions est subordonnée à la condition que les parties déclarent que des travaux visés à l'article 129, al. 4, C. enreg. (Rég. wal.) n'ont pas été réalisés sur cet immeuble par la société (art. 129, al. 5, C. enreg. (Rég. wal.)).

### 4. Application en l'espèce

Monsieur A, **actionnaire** de la société C, et Madame B, « **personne liée** » au sens de l'article 129, al. 6, C. enreg. (Rég. wal.) acquièrent chacun 40% de l'immeuble de la société C. En conséquence, **tous deux** sont soumis à la « fiction de vente » prévue par l'article 129, al. 1<sup>er</sup>, C. enreg. (Rég. wal.), à moins qu'ils ne puissent, le cas échéant, se prévaloir d'une des exceptions prévues par cette disposition.

- *En ce qui concerne la part acquise par Monsieur A*

Monsieur A était déjà actionnaire (unique) de la société au moment de l'achat de l'immeuble. Il est donc « **actionnaire historique** » au sens de l'article 129, al. 3, 2°, C. enreg. (Rég. wal.). Par conséquent, l'acquisition à titre onéreux de quotités indivises par ce dernier sera imposée selon sa nature en droit commun, c'est-à-dire, dans le présent cas, **au droit partage** (art. 109 C. enreg.) sur les quotités cédées (art. 110, al. 2, C. enreg.), étant donné qu'il n'est pas mis fin à l'indivision.

- *En ce qui concerne la part acquise par Madame B*

La situation est différente pour Madame B car elle n'est pas actionnaire de la société mais « personne liée ». Au contraire de Monsieur A, cette dernière ne peut pas se prévaloir de l'exception de « l'actionnaire historique ». En effet, les exceptions à la fiction de vente ne comprennent que les opérations effectuées par lesdits « actionnaires historiques » (art. 129, al. 3, 1° et 2°, C. enreg. (Rég. wal.)) et non celles effectuées par les « personnes liées » visées à l'article 129, al. 6, C. enreg. (Rég. wal.). Par application de cet alinéa, l'acquisition par Madame B des quotités indivises dans l'immeuble sera donc soumise **au droit de vente** (art. 44 C. enreg. (Rég. wal.)), bien que Madame B ne soit pas actionnaire de la société et soit coindivisaire de l'immeuble avec la société C.

(1) C. De Muylder, « Tips 'n Tricks nouvelle législation - Droits d'enregistrement : Attribution d'un immeuble d'une SRL à son actionnaire - Cession de droits indivis - Droits d'enregistrement », *eNotariat*, message 16481, publié le 16 février 2022.

(2) F. Werdefroy, *Droits d'enregistrement*, Wolters Kluwer Belgium, Liège, 2020, t. III, n° III/495<sup>10</sup>, p. 608.

(3) B. Verbruggen et H. Pelgroms, « Décret wallon du 1<sup>er</sup> juin 2017 portant notamment sur des modifications en matière de droits d'enregistrement afin de contrer des pratiques dites abusives », *eNotariat*, message n°13720, 30 juin 2017, p.7.

Charlotte De Muylder, conseiller juridique Fednot

[Info CC](#), [Question de la semaine](#), [Droit fiscal](#), [Droits d'enregistrement](#), [Varia droits d'enregistrement](#), [Législation wallonne](#), [FRNB](#)

Centre de consultation : question de la semaine 6 (09/02/2023)

**Champ d'application - Dissolution d'une société - « Transfert » et « transmission » sont des notions différentes**

Référence: 16988, publié le 09 février 2023

---

## Question

L'acte juridique en question est la dissolution d'une société à responsabilité limitée. La société est propriétaire d'un terrain qu'elle a acheté en 2010 de la société X. La société X en était propriétaire depuis 2004 pour l'avoir acquis de la société Y.

Il est envisagé d'attribuer l'immeuble à l'unique actionnaire, qui est également le seul gérant.

Dans l'acte d'achat, un droit de préemption conventionnel est repris, au profit de la société Y, accordé à l'époque dans l'acte d'achat datant de 2004 et repris dans l'acte de 2010.

L'article 11 est littéralement reproduit ci-après:

*"a. Binnen een periode van 20 jaar te rekenen vanaf heden kunnen de kopers zonder schriftelijk akkoord van de verkoopster het aangekochte goed niet geheel of gedeeltelijk verkopen, evenmin vervreemden of het geheel of gedeeltelijk bezwaren met eender welk zakelijk recht, of verzaken aan het recht van natrekking of verhuren voor meer dan negen jaar.*

*Zonder genoemd schriftelijk akkoord zouden deze bewerkingen niet tegenwerpelijk zijn aan de verkoopster, onverminderd de schadevergoedingen waartoe de betrokken partijen zouden kunnen gehouden zijn.*

*b. Ingeval van verkoop of overdracht van het gekochte goed, hetzij gedeeltelijk, hetzij voor de geheelheid, vrijwillig of gedwongen, na het sub.a. bedoelde schriftelijk akkoord van de verkoopster, zal de verkoopster het verkochte goed met de erop uitgevoerde werken voor alle derden kunnen aankopen, aan dezelfde prijs en voorwaarden als deze die door de derden worden aangeboden.*

*Ingeval van vrijwillige verkoop of overdracht, zal de verkoopster dit recht van voorkoop op straf van verval dienen uit te oefenen binnen de veertig dagen nadat haar het inzicht van de kopers om te vervreemden en de voorwaarden van deze vervreemding ter kennis werden gebracht bij ter post aangetekende brief. Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop. Ingeval van gedwongen verkoop zal de verkoopster haar recht van voorkoop op straf van verval dienen uit te oefenen bij de definitieve toewijzing.*

*[...]"*

**La question est de savoir si le droit de préemption conventionnel est d'application.**

## Réponse

Les parties à la convention sont libres de déterminer elles-mêmes le champ d'application du droit de préemption conventionnel. En principe, le droit de préemption conventionnel n'est d'application qu'en cas de vente, dans le sens de l'article 1583 de l'ancien Code Civil, et dans le cadre d'autres actes juridiques (1). Compte tenu de la liberté contractuelle des parties, elles sont libres de convenir d'un champ d'application plus grand.

Pourque l'on puisse parler d'une vente, il faut la présence de deux éléments essentiels, à savoir:

1. le transfert de propriété;
2. le paiement d'un prix, payable en argent (2).

Les transferts qui ne peuvent pas être qualifiés de vente (la donation, l'apport, la constitution d'autres droits réels,...) ne donneront pas application à un droit de préemption conventionnel, à moins qu'il y ait une fraude, et sauf disposition contraire (3).

Dans la mesure où le droit de préemption conventionnel consiste en une dérogation (limitée) du droit de propriété du vendeur, elle doit être interprétée de façon restrictive (4).

La clôture de la liquidation, repris dans l'article 2:104 CSA entraîne une transmission de plein droit (et n'est donc pas un transfert/acte translatif). La distinction entre la procédure ordinaire du droit (des sociétés) de dissolution et liquidation ou la procédure (au niveau du droit des sociétés) de dissolution-liquidation en un seul acte n'est pas déterminante: une clôture de la liquidation est suivie d'une transmission de plein droit (5).

## Conclusion

Le champ d'application du droit de préemption conventionnel, comme décrit ci-dessus dans l'article 11, sub b) est décrit comme suit:

*"Ingeval van verkoop of overdracht van het gekochte goed, hetzij gedeeltelijk, hetzij voor de geheelheid, vrijwillig of gedwongen, na het sub.a. bedoelde schriftelijk akkoord van de verkoopster".*

La liquidation de la société est qualifiée de "transmission de plein droit" et n'est donc pas un "transfert [de propriété]", comme décrit ci-dessus.

En plus, il faut toujours prendre en compte la volonté commune des parties. Le droit de préemption conventionnel fait référence à l'interdiction d'aliénation, reprise dans l'article 11, sub a), qui mentionne: *"verkopen, evenmin vervreemden of het geheel of gedeeltelijk bezwaren met eender welk zakelijk recht, of verzaken aan het recht van natrekking of verhuren voor meer dan negen jaar."*, de sorte qu'en l'espèce, ce n'est pas une "transmission" qui est visée par les parties.

1. J. Byttebier, "Het conventioneel voorkeur- en voorkooprecht in de notariële praktijk", in *Facetten van ondernemingsrecht. Liber Amicorum Professor Frans Bouckaert*, Leuven, Universitaire Pers, 2000, 124; M. Muylle, "Modaliteiten en grenzen van het voorkooprecht bij onroerendgoedtransacties", *Not.Fisc.M.* 2014, (114) 128; F. Logghe, "Juridische contouren van voorkooprechten bij onroerende goederen", *Not. Fisc. M.* 2000, afl. 6, (135) 142; J. Dewez, « Le régime juridique du pacte de préférence et les sanctions de sa violation : nouvelles perspectives », *T.B.B.R.* 2008, (429) 434.
2. Zie onder meer: A. Christiaens, "Commentaar bij art. 1582-1583 B.W." in X, *Bijzondere overeenkomsten. Commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1998, 26-27; H. De Page en A. Meinertzhagen-Limpens, *Traité élémentaire de droit civil belge*, Tome IV, *Les principaux contrats (première partie)*, Brussel, Bruylant, 1997, 85-86; P.Y. Erneux, "La vente. Généralités", in *Guide de droit immobilier*, Titre II, *La vente immobilière*, Mechelen, Kluwer, 1997, II.1.1.-3 et II.1.2.-7; P. Harmel, « Théorie générale de la vente », in *Rép. Not.*, Tome VII, *La vente*, Livre I, Brussel, Larcier, 1985, 99-100; F. Logghe, "Juridische contouren van voorkooprechten bij onroerende goederen", *Not. Fisc. M.* 2000, 144.
3. F. Logghe, "Juridische contouren van voorkooprechten bij onroerende goederen", *Not. Fisc. M.* 2000, 143.
4. B. Tilleman, "Conventioneel voorkooprecht" *Not. Fisc. M.* 2000, (263) 264-266.
5. E. DE BIE en J. DE LEENHEER, *Vereffening van vennootschappen na de Wet van 13 april 1995*, Diegem, Ced.Samsom, 1995, nr. 6.4.1., 211-212; J. LAMBRECHTS, *De vereffening van de BVBA en de NV*, Kluwer, 2012, 233.

Dries Jongbloet, Conseiller Juridique FEDNOT

Info CC, Question de la semaine, Droit civil, Achat-Vente, Vente de gré à gré, Législation fédérale, FRNB

**Arriérés contribution alimentaires pour l'enfant – créancier est décédé –  
répartition des aliments – créance personnelle (contribution entre les parents) –  
obligation alimentaire personnelle pour le beau-parent**

Référence: 16993, publié le 16 février 2023

**Question**

Vous êtes chargé d'un dossier de succession, dont la défunte percevait chaque mois 200 € de son premier mari à titre d'arriérés de pension alimentaires pour leur deux enfants (désormais majeurs) communs. L'huissier de justice a clôturé son dossier au décès de la défunte et a dirigé le débiteur vers votre étude pour effectuer ses versements mensuels.

Vous envisagez deux possibilités pour répartir ces arriérés de pension :

- Soit ces arriérés sont considérés comme étant dus à la défunte et reviennent dès lors à sa succession. Ils doivent dès lors être répartis selon la dévolution successorale : l'usufruit appartient au conjoint survivant et chacun des enfants reçoit la moitié en nue-propriété;
- Soit ces arriérés reviennent aux deux enfants pour qui la pension était payée.

Quelle option devez-vous suivre ?

**Réponse**

**1.** Afin de répondre à cette question, il nous semble, à l'instar de N. Gallus, qu'il convient de rappeler la distinction entre la **contribution** à la dette au sens de l'article 203bis, al. 2 de l'ancien Code civil et l'action fondée sur l'article 203, al. 1 du même Code, c'est-à-dire sur **l'obligation** à la dette : « *Dans le premier cas, un parent exerce contre l'autre son action personnelle fondée sur sa propre créance de contribution à la dette : ce parent assume seul l'entretien et l'éducation de l'enfant et poursuit contre l'autre parent le paiement de sa quote-part contributive.*

*Dans le deuxième cas, c'est l'enfant majeur qui agit contre ses père et mère pour obtenir l'exécution de l'obligation à la dette dont les deux parents sont tenus vis-à-vis de l'enfant ».* (1)

L'obligation à la dette définie à l'article 203, al. 1 de l'ancien Code civil est d'ordre public en ce qu'elle organise le droit de l'enfant. La contribution à la dette, régie par l'article 203bis, al. 2 de l'ancien Code civil, règle la répartition du coût de l'enfant entre les parents. (2)

**2.** En l'espèce, les arriérés des pensions alimentaires en question sont ceux visés par l'article 203bis, al. 2 ancien Code civil pour deux raisons : l'action est intentée par Madame et non par les (ou au nom des) enfants et le juge précise que le tribunal « **fixe la part contributive due par le père au profit des deux enfants communs** ». Ces arriérés doivent donc être payés par l'ex-conjoint à **Madame** et non aux enfants.

**3.** Comme il s'agit d'une créance personnelle, cette créance relative aux arriérés de contribution alimentaire tombe dans (l'actif de) la **succession**. Les règles de la dévolution successorale sont dès lors en l'espèce applicables sur cette créance.

**4.** Nous tenons également à souligner que le **conjoint survivant** a, le cas échéant, une **obligation alimentaire personnelle** envers les enfants du prédécédé dont il n'est pas lui-même le père, dans la limite de ce qu'il a recueilli dans la succession du conjoint prédécédé et des avantages que celui-ci lui aurait consentis par contrat de mariage, donation ou testament, sur la base de l'article 203, § 3 de l'ancien Code civil.

**Conclusion**

Nous pouvons donc conclure que votre première option est celle à suivre dans ce cas.

(1) N. Gallus, « Aliments », *Rép. not.*, Tome I, *Les personnes*, Livre 4, Bruxelles, Larcier, 2021, pp. 158-159, n° 146.

(2) S. Brouwers, *Kinderalimentatie*, Bruxelles, Intersentia, 2017, pp. 6-7, n° 4-5; N. Gallus, « L'obligation d'entretien des parents à l'égard des enfants » dans Y.-H. Leleu (dir.), *Divorce et aliments*, Bruxelles, Bruylant, 2013, p. 74 ; M. Govaerts et S. Brouwers, *Alimentatievorderingen* dans *Recht en Praktijk*, n° 106, Malines, Wolters Kluwer, 2021, pp. 235-236, n° 284-285 ; A.-C. Van Gysel, *La famille*, Limal, Anthemis, 2018, pp. 232-234.

Sofie RAES, conseiller juridique Fednot

Info CC, Question de la semaine, Droit civil, Autorité parentale et tutelle, Filiation et adoption, Législation fédérale, FRNB

## Centre de consultation : question de la semaine 8 (02/2023)

**Succession- Désignation d'un curateur à succession vacante - Conditions -  
Survenance ultérieure d'un héritier - Conséquences - Sort des actes posés par le  
curateur à succession vacante**

Référence: 17002, publié le 23 février 2023

---

## Question

Je suis chargé de procéder à la liquidation d'une succession pour laquelle un curateur à succession vacante a été nommé à la demande des créanciers. Toutefois, il existe des successibles en ordre utile qui n'ont pas encore exercé leur option héréditaire. Le curateur entend procéder à une opération de cession d'une partie de la nue-propriété au profit d'autres indivisaires. Doit-on attendre que la succession soit véritablement vacante pour poursuivre l'opération ?

## Réponse

La désignation d'un curateur à succession vacante est admise lorsque personne n'a revendiqué la succession dans un délai de trois mois et quarante jours après le décès conformément à l'article 811 de l'ancien Code civil (devenu l'article 4.58 C. civ.)(1) (2), soit le délai pour faire inventaire et délibérer sur l'option successorale (3).

La condition que « personne n'ait revendiqué la succession » implique que le défunt ne laisse « *ni conjoint survivant ni parents au degré successible connus ni légataire universel - ou que ces derniers aient renoncé à la succession ou ne se prononcent pas sur l'option successorale* » ; même l'Etat doit s'être abstenu de réclamer la succession (4).

Ces conditions doivent être réunies pour justifier la désignation d'un curateur à succession vacante.

H. De Page enseigne qu'il suffit, pour permettre la désignation d'un curateur à succession vacante, que personne ne réclame la succession, sans qu'il soit requis d'avoir égard aux successibles *inactifs* : une succession peut, ainsi, être déclarée vacante même lorsqu'un successible est connu, dès lors qu'il reste inactif et ne réclame pas ses droits (5).

Si un héritier survient postérieurement à la désignation du curateur à succession vacante, la mission de ce dernier prend fin de plein droit. Le curateur doit, aussitôt, remettre les biens revendiqués et rendre compte au tribunal (6).

En cette hypothèse, l'héritier réclamant la succession demeure toutefois *lié* par les actes légalement posés par le curateur à succession vacante avant la fin de sa mission : ce principe a été rappelé par un arrêt rendu par la Cour de Cassation le 15 avril 2011 confirmant cette thèse (7).

Il résulte de ces principes que seule la *revendication* d'un héritier permet de mettre fin automatiquement à la mission du curateur, ce qui implique que le successible exerce son option héréditaire en *acceptant* la succession sous bénéfice d'inventaire ou purement et simplement. L'existence d'un successible *inactif* n'a, quant à elle, pas pour effet de mettre fin automatiquement à la mission du curateur. Ce constat rejoint les conditions requises pour considérer une succession comme vacante (8).

Face à la survenance d'un héritier revendiquant la succession, tous les actes légalement posés par le curateur avant la fin de sa mission, lient le ou les héritiers réclamant(s). Ce principe est rappelé dans la jurisprudence de la Cour de Cassation précitée (9). En d'autres termes, l'héritier est tenu par les actes posés par le curateur comme s'il avait lui-même posé ces actes.

Ainsi, l'opération de cession initiée par le curateur dans le cadre de sa mission liera les héritiers qui surviendront postérieurement à la cession (et accepteront la succession), même si la mission du curateur prendra (automatiquement) fin, par l'effet de la survenance de héritier acceptant.

Toutefois, dans l'hypothèse de la survenance ou de la découverte d'un successible postérieurement à la désignation du curateur à succession vacante, la prudence recommande à notre avis au curateur d'éviter toute précipitation, s'agissant des actes qu'il pourrait être amené à poser (*a fortiori* s'il s'agit d'actes de disposition non urgents) : en effet, dès lors que la survenance d'un successible (héritier *potentiel*) génère une incertitude quant à la poursuite de la mission du curateur à son terme, il pourrait s'avérer opportun d'interroger formellement ce successible quant à ses intentions à l'égard de la succession en l'informant des actes de disposition envisagés, avant de poursuivre la mise en œuvre des opérations envisagées.

1. Si la succession en question s'est ouverte avant le 1<sup>er</sup> juillet 2022, il y a lieu de se référer aux articles de l'ancien Code civil, tels qu'ils se présentaient avant la Codification opérée par la loi du 19 janvier 2022. Si la succession s'est ouverte après cette date, il y a lieu de se référer à l'article 4.58 du Code civil.

2. H. De Page, *Traité élémentaire de droit civil belge*, tome IX, 2<sup>ème</sup> éd., Bruxelles, Bruylant, 1974, pp. 582 à 585, n° 781.

3. Il s'agit du délai de trois mois et quarante jours à dater du décès prévu à l'article 795 de l'ancien Code civil (art. 4.37, § 2 C. civ.), durant lequel le successible bénéficie d'une exception dilatoire pour l'exercice de son option héréditaire.

4. H. De Page, *op. cit.*, tome IX, pp. 583, n° 781 à 785 ; Ph. De Page, « La succession vacante », in *Les incidents en matière successorale*, Association des Licenciés en Notariat (éd.), Bruxelles, Larcier, 2008, p. 151 ; A. Vastersavendts, « Commentaar bij art. 811 BW », *Erfenissen, schenkingen en testamenten. Commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, ouvrage sur feuillets mobiles, partie mise à jour en 2004, 11-13; A. Vastersavendts cite, parmi les héritiers ayant une vocation universelle, le conjoint survivant : A. Vastersavendts, « Commentaar bij art. 811 BW », *Erfenissen, schenkingen en testamenten. Commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, ouvrage sur feuillets mobiles, partie mise à jour en 2004; E. Weling-Lilien, « Pouvoirs et obligations du curateur à succession vacante dans le cadre de la vente d'actifs mobiliers dépendant d'une succession vacante », R.T.D.F., 2012/2, p. 446-458 ; Anvers, 6 janvier 1998, F.J.F., 1998, p. 358 ; Civ. Bruxelles, 24 octobre 1978, R.T.D.F., 1981, p. 78 ; Civ. Gand, 23 mars 1989, T.G.R., 1989, p. 100.

5. H. De Page, *op. cit.*, tome IX, p. 583, n° 784. Nous relevons que le terme « *héritier* » semble impropre en l'occurrence : en effet, la personne appelée à une succession mais qui demeure inactive (et donc n'exerce pas son option héréditaire) est un *successible* et non un *héritier*, le terme « *héritier* » désignant, en principe, le successible *ayant accepté* sa vocation ; ([1]) F. Laurent, *Principes de droit civil*, tome X, Bruxelles, Bruylant, 1874, n° 186 ; Ph. De Page, « La succession vacante », *op. cit.* p. 152 ; A. Vastersavendts, « Commentaar bij art. 811 BW », *Erfenissen, schenkingen en testamenten. Commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, feuillets mobiles (2004), pp. 11 à 13.

6. H. De Page, *op. cit.*, tome IX, p. 583, n° 783 *in fine* et p. 1075, n° 1513; Ph. De Page, « La succession vacante », *op. cit.*, pp. 157 et 158 ; J. Fonteyne, « La délivrance de legs à défaut de successeurs habilités à y procéder », in *La liquidation d'une succession : la réponse à toutes vos questions*, Bruxelles, Larcier, 2015, pp. 311 et suiv., spéc. p. 322, n° 17 ; A. Vastersavendts, « Commentaar bij art. 811 BW », *Erfenissen, schenkingen en testamenten. Commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, ouvrage sur feuillets mobiles, partie mise à jour en 2004.

7. Cass., 15 avril 2011, *Pas.*, 2011, p. 1039, n° 260, *R.A.B.G.*, 2012, p. 321

8. H. De Page, *op. cit.*, tome IX, p. 583, n° 784.

9. Cass., 15 avril 2011, *Pas.*, 2011, p. 1039, n° 260, *R.A.B.G.*, 2012, p. 321 et note M. Govaerts, « De aanstelling en de taken van de curator van de onbeheerde nalatenschap », *Rev. Dr. ULg*, 2012, p. 555 et note F. Rozenberg, « Le sort d'une offre faite par un curateur à succession vacante dont le mandat prend fin des suites d'une acceptation ultérieure de la succession », *Rev. trim. dr. fam.*, 2012, p. 444 et note E. Weling-Lilien, *op. cit.*, pp. 164 et suiv. ; R. Barbaix, « Tijdelijke actualiseringsfiche art. 813 BW », in X., *Erfenissen, schenkingen en testamenten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Burgerlijk Wetboek, Titel I. Erfenissen, Hfdst. V, Afd. 4. Onbeheerde nalatenschappen, pp. 0.1-0.2, juin 2016.

Khadra BELALIA et Charlotte AUGHET, Conseillers Juridique Fednot

Info CC, Question de la semaine, Droit civil, Droit successoral, Acceptations et renonciations, Droit judiciaire - insolvabilité et sûretés, Liquidation-partage, Nouvelle procédure, Législation fédérale, FRNB

## Droit d'enregistrement flamande - saut de génération - Article 2.8.6.0.9. du VCF - Assurance-vie avec rachat après décès - Nouvelle déclaration - Étendue de l'exonération : montant des droits de succession prélevés

Référence: 17010, publié le 02 mars 2023

### Question

Madame A est décédée le 10 juin 2022. Elle laisse comme héritiers son mari, monsieur B, et sa fille, madame C. Mme A et M. B avaient souscrit un contrat d'assurance-vie (type AB-AB-C). Le contrat d'assurance-vie prévoyait un transfert des droits en tant que preneur d'assurance à B. Le 30 août 2022, B a décidé de racheter le contrat d'assurance-vie. En conséquence, une nouvelle déclaration de succession a été déposée le 20 septembre 2022.(1) À présent, B envisage un saut de génération (« doorgeefschenking ») à sa fille, Mme C. Les droits de succession payés sur le contrat d'assurance-vie, prélevés suite à la nouvelle déclaration, peuvent-ils être pris en compte pour le calcul de l'exonération ?

### Réponse

Le régime de faveur du saut de génération de l'article 2.8.6.0.9. du VCF prévoit une exonération des droits de donation afin que les héritiers puissent transmettre à leurs enfants la valeur des biens soumis aux droits de succession, hors taxe.

**Conditions de base.** Pour que la donation puisse bénéficier de l'exonération, les conditions de base suivantes doivent être remplies(2)

- Donation dans l'année qui suit le décès du decujus;
- Acquisition auprès d'une succession localisée fiscalement en Région flamande ;
- Acquisition taxée au taux pour une acquisition en ligne directe et entre partenaires ;
- Les droits de succession ont déjà été payés ;
- Donation à un ou plusieurs descendants ou à une ou plusieurs personnes assimilées à des descendants pour l'application des droits de donation ;
- La valeur des biens donnés ne dépasse pas la valeur brute des biens soumis à l'impôt de succession ;
- La donation ne doit pas être soumise à une condition suspensive ou à un délai suspensif.

**Les limites de l'exonération.** Toutefois, outre les conditions de base susmentionnées, trois limites doivent également être prises en compte :

- Première limite : l'exonération est limitée à la valeur des biens donnés ne dépassant pas la valeur brute des biens soumis à l'impôt de succession ;
- Deuxième limite : l'exonération est limitée au montant des droits de succession prélevés sur le transfert au donateur ;
- Troisième limite : l'exonération est limitée à la partie des droits de successions qui concerne le bien (re)donné. La " valeur brute des biens soumis à l'impôt de succession " (première limite) comprend également les legs fictifs contenus dans les articles 2.7.1.0.4. à 2.7.1.0.10 du VCF.(3) Le legs fictif de l'article 2.7.1.0.6. du VCF qui vise, entre autres, les polices d'assurance-vie, fait donc également partie de la "valeur brute des biens acquis aux droits de succession".

En ce qui concerne la deuxième limite, l'article 2.8.6.0.9, 5° alinéa du VCF précise que le montant des droits de succession pris en compte est égal au "*montant qui a été levé régulièrement du chef de cette personne sur la vue de la déclaration qui a été introduite en application de l'article 3.3.1.0.5.*" L'article 3.3.1.0.5. du VCF contient l'obligation de déposer la déclaration de succession initiale.

Or, *in casu*, le versement de l'assurance-vie devait être déclaré dans une nouvelle déclaration sur base de l'article 3.3.1.0.6, 1° alinéa, 6° du VCF.(4)

### Conclusion

Il ne peut être tenu compte du montant des droits de succession prélevés lors du rachat d'une assurance-vie pour le calcul de l'exonération (basée sur la deuxième limite).

1. Article 2.7.1.0.6, §1, alinéa 3 *juncto* alinéa 4 et article 3.3.1.0.6, alinéa 1, 6° du VCF.

2. Pour plus d'informations: H. Pelgroms, "Decreet van 6 juli 2018 tot modernisering van de erf- en schenkbelasting aangepast aan het nieuwe erfrecht. Wijzigingen inzake registratiebelasting", *eNotariat*, commentaire sous message n° 14297, 20 juillet 2018.

3. H. Pelgroms, "TnT Registratierechten 17", *eNotariat*, message n° 14553, 14 décembre 2018.

4. Voir pour un tableau récapitulatif des droits de succession sur les assurances-vie en Flandre: K. Van de Sande, "Individuele levensverzekeringen - Belastbaarheid na hervorming huwelijksvermogensrecht - Overzichtstabel", *eNotariat*, commentaire sous message n° 15923, 10 février 2021.

Sarah Vande Weeghde, Conseiller Juridique Fednot

Info CC, Question de la semaine, Droit fiscal, Droits d'enregistrement, Droits de donation, Législation flamande, FRNB

## Copropriété par appartements – Statuts – Modifications des statuts – Art. 3.85, § 2 C. civ. – Délai – Réception provisoire

Référence: 17017, publié le 09 mars 2023

### Question

L'année dernière, j'ai reçu un acte portant les statuts d'un immeuble d'habitation en construction .

Désormais, le vendeur me demande de préparer un acte portant modification des statuts initiaux conformément à la procédure prescrite à l'article 3.85, §2 du Code civil.

Étant donné que la réception provisoire des parties communes aura lieu à bref délai, je me pose la question suivante :

- l'envoi recommandé avec le projet de modification des statuts et la passation de l'acte modificatif doivent-ils avoir lieu avant la réception provisoire des parties communes (compte tenu du "délai" prescrit de 2 mois) ;
- ou suffit-il que la lettre recommandée contenant le projet de modification des statuts soit envoyée avant la réception provisoire des parties communes, la passation de l'acte modificatif pouvant alors avoir lieu après la réception provisoire ?

### Réponse

A des conditions strictes, la loi prévoit que les parties qui ont signé les statuts initiaux ont la possibilité d'apporter unilatéralement, donc sans l'intervention de l'assemblée générale, des modifications aux statuts. Cette réglementation est reprise à l'article 3.85, §2 du Code civil (ancien article 577-4, §1 du Code civil) et énonce ce qui suit :

*§ 2 Les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou dans l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification. Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du notaire instrumentant sont explicitement indiquées. À peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice.*

Le législateur était d'avis que, dans certaines circonstances et à certaines conditions, **au début de la construction**, il peut être légitime pour les auteurs du projet (le promoteur ou, plus largement, les signataires des statuts originaux) de devoir opérer l'une ou l'autre modification à la construction ou aux statuts, et ce dans l'intérêt de tous<sup>(1)</sup>.

Dans l'Exposé des motifs, le législateur a précisé son intention de permettre **ces modifications (aux statuts)**, aux frais des parties signataires originaires, **jusqu'au moment de la réception provisoire** des parties communes concernées<sup>(2)</sup>.

L'actuel article 3.85, §2 précité mentionne expressément que ce droit existe pour les parties "jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées".

Le fait de seulement transmettre un courrier recommandé avec un projet de modification des statuts n'est pas suffisant, en soi, pour réaliser une modification des statuts.

Pour autant que de besoin, nous pouvons également vous signaler que les auteurs qui écrivent à ce sujet, confirment expressément que les parties qui ont signé les statuts originaux peuvent modifier unilatéralement les statuts dans des circonstances très spécifiques *et qu'elles peuvent le faire jusqu'à la réception provisoire des parties communes*<sup>(3)</sup>.

### Conclusion

Le libellé de l'article 3.85 §2 du Code civil indique à notre avis clairement que le droit de modifier unilatéralement les statuts ne dure que jusqu'à la réception provisoire des parties communes concernées. Ainsi, à notre avis, non seulement le courrier recommandé devra être envoyé en temps utile, mais l'acte modificatif devra aussi avoir été passé au moment de la réception provisoire des parties communes concernées.

Sources consultées :

(1) *Doc. parl.*, Ch. Repr., sess. ord. 2017-2018, n° 2919/001, p. 204.

(2) *Ibid.*

(3) En ce sens, voyez N. Carette et S. Snaet, "Gewijzigd appartementsrecht: impact op statuten en overdracht van een kavel", *Not. Fisc. M.* 2019, liv. 6, p. 183, n° 17 et n° 20 ; A. Salvé, "Loi du 18 juin 2018: modifications impactant l'assemblée générale et les clauses 'promoteur'" in I. Durant, P. Lecocq et C. Mostin (eds.), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, la Charte, 2018, p. 82, n° 54.



## Constitution emphytéose – Apport en nature SA

Référence: 17026, publié le 16 mars 2023

### Question

Mes clients sont propriétaires d'un immeuble. Ils sont également les seuls actionnaires d'une société anonyme.

Il leur est proposé de constituer un droit d'emphytéose sur l'immeuble au moyen d'un apport en nature de ce droit par mes clients. Selon lui, cet apport créerait une scission des droits, de sorte que le tréfonds resterait auprès des personnes physiques/apporteurs et la SA conserverait un droit d'emphytéose.

Je me pose la question de savoir si une telle constitution d'emphytéose est juridiquement possible.

### Réponse

Le droit d'emphytéose est un droit réel qui donne plein usage et pleine jouissance d'un bien d'autrui qui est immeuble par nature ou par incorporation (article 3.167 CC). L'immeuble objet de l'emphytéose peut concerner un terrain bâti ou non bâti, un bâtiment seul et des parties d'un bâtiment.<sup>(1)</sup>

Le droit d'emphytéose peut être constitué par convention. Il s'agit alors d'un contrat consensuel résultant d'un simple accord de volonté, sans qu'il soit nécessaire de respecter certaines conditions de forme.

Selon Carette, Jansen et Sagaert, il est possible de constituer l'emphytéose dans un contrat plus large, comme par exemple un acte d'apport d'une société. Le titre de constitution du droit d'emphytéose étant alors l'acte d'apport même.<sup>(2)</sup>

L'acte constitutif du droit d'emphytéose, le cas échéant l'acte d'apport de la société, devra être transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale en vue de l'opposabilité aux tiers, et devra donc faire l'objet d'un acte authentique (article 3.30, § 1, 1° CC). Comme apport en nature, il devra également faire l'objet des rapports prévus par le CSA. Dans un souci d'exhaustivité, nous indiquons qu'un canon peut consister en une prestation en nature,<sup>(3)</sup> comme par exemple la réception d'actions de la société, dans le cadre d'un apport.

### Conclusion

Nous estimons qu'il est possible de constituer un droit d'emphytéose par un apport en nature de ce droit dans la société. Vos clients, en tant que plein propriétaires, apporteront un droit d'emphytéose à la société et constitueront ainsi un droit d'emphytéose au profit de la SA.

Dans le cadre de l'apport en nature, des actions sont éventuellement attribuées aux actionnaires. Une prestation en nature, telle que des actions, peut également servir comme une contrepartie (canon).

Sources consultées :

(1) R. Timmermans, *Het zakelijk gebruiksrecht van erfpacht in het Nieuw Burgerlijk Wetboek* dans *OGP*, XVII.W-287.

(2) N. Carette et R. Jansen, *Handboek goederenrecht*, Anvers, Intersentia, 2022, 805 ; V. Sagaert, *Goederenrecht*, Malines, Wolters Kluwer Belgium, 2021, 929. Voyez également : C. Taghon, « Voorwaarden en gevolgen van fiscale correcties gesteund op de waardering van onroerende zakelijke rechten (vruchtgebruik, recht van opstal, erfpacht) », *Not. Fisc. M.* 2002, part 1 : afl. 3, (71) 76.

(3) N. Carette et R. Jansen, *Handboek goederenrecht*, Anvers, Intersentia, 2022, 805 ; V. Sagaert, *Goederenrecht*, Malines, Wolters Kluwer Belgium, 2021, 929. Onderkant formulier

Elise Schillemans, Conseiller Juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 12 (23/03/2023)

**Prescription acquisitive – Mode de constat – Effet rétroactif – Article 3.26 du Code civil**

Référence: 17033, publié le 23 mars 2023

---

## Question

Nous sommes chargés de la déclaration de succession de Monsieur X. Nous avons constaté dans les recherches sur Consultimmo qu'il y a une partie d'un terrain au nom du défunt. Selon les enfants, cette partie terrain a été vendue il y a plus de 30 ans (avec la maison avoisinante). Il n'y a pas de titre transcrit. La question est de savoir comment ceci peut être rectifié, de sorte que ce bien ne doit plus être repris dans la déclaration de succession.

## Réponse

### 1. Principes

A notre avis, une solution peut être **le constat de la prescription acquisitive au profit des acquéreurs (ou, le cas échéant, leurs ayants cause) de l'époque.**

Le nouveau droit des biens prévoit également des dispositions spécifiques concernant la prescription acquisitive, avec lesquelles on devra tenir compte. (1)

#### 1.1. Conditions qui doivent être remplies

L'article 3.26, deuxième alinéa du Code civil stipule les conditions qui doivent être remplies pour que la prescription acquisitive puisse jouer :

1. Il doit y avoir eu une possession qui répond à certaines conditions. La possession comprend non seulement un *élément matériel* (agir en maître de la chose, exercer une autorité effective) mais également un *élément intentionnel* (l'intention d'exercer la possession pour soi-même, se considérer soi-même comme titulaire du droit) (2) Il existe en outre un certain nombre de conditions auxquelles la possession doit répondre pour qu'elle puisse donner lieu à une prescription acquisitive: la possession doit être continue, paisible, publique et non équivoque (cf. article 3.21, premier alinéa du Code civil). Il s'agit des mêmes conditions que celles qui existaient déjà avant l'entrée en vigueur du nouveau droit des biens. (3)

2. Cette possession doit avoir duré un certain temps.

Sous l'ancien droit, le délai commun pour la prescription acquisitive était un délai de 30 ans (cf. ancien article 2262 de l'ancien Code civil) et éventuellement un délai abrogé de 10 ou de 20 ans (cf. ancien article 2265 de l'ancien Code civil).

Sous l'application du nouveau droit de bien, il y a un délai de 10 ans si le possesseur est de bonne foi et un délai de 30 ans si le possesseur est de mauvaise foi (cf. article 3.27, premier alinéa du Code civil). L'article 3.22 du Code civil précise que le possesseur est de bonne foi « *s'il peut légitimement se croire titulaire du droit qu'il possède* ».

Pour le délai de la prescription acquisitive, il peut être renvoyé à la disposition transitoire reprise à l'article 37, § 2 de la loi du 4 février 2020 : « *Lorsque le délai de prescription a commencé à courir avant l'entrée en vigueur des nouveaux délais de prescription prévus par la présente loi, la prescription ne court qu'à compter de cette entrée en vigueur. La durée totale du délai de prescription ne peut toutefois excéder celle qui était applicable avant l'entrée en vigueur de la présente loi.* ». Il est possible qu'avant l'entrée en vigueur du nouveau droit des biens, le délai de prescription de trente ans courait déjà mais n'était pas encore échu pour l'acquéreur de bonne foi ne disposant pas d'un juste titre. Le 1<sup>er</sup> septembre 2021, un nouveau délai de dix ans commençait à courir pour cet acquéreur, sans que la durée totale du délai de prescription déjà en cours puisse excéder trente ans. Conformément aux principes de droit commun, la nouvelle loi ne peut évidemment pas affecter les *prescriptions qui étaient déjà acquises* au moment de l'entrée en vigueur (le 1<sup>er</sup> septembre 2021). (4)

#### 1.2. Effet rétroactif de la prescription acquisitive

L'article 3.26, troisième alinéa du Code civil prévoit actuellement expressément le principe de l'effet rétroactif de la prescription acquisitive. La prescription acquisitive produit ses effets à compter du jour où la possession utile a commencé.

Le caractère rétroactif était déjà généralement reconnu avant l'introduction du nouveau droit des biens, quoique controversé en doctrine spécialement lorsque la prescription acquisitive a lieu sans titre. La rétroactivité est à présent généralement admise, ce qui signifie qu'il ne peut plus y avoir d'incertitude concernant cet aspect. (5)

Cette rétroactivité permet de consolider les droits consentis par le possesseur pendant sa possession. (6)

#### 1.3. Mode de constat de la prescription acquisitive

La prescription acquisitive peut, entre autres, être constatée à l'amiable.

Ce constat peut se faire par le biais d'une déclaration unilatérale du titulaire dépossédé. Par ailleurs, il peut également y avoir un accord entre le titulaire dépossédé et le possesseur. (7)

Un tel constat doit, s'il est fait dans un acte authentique, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022, être transcrit au bureau compétent de la sécurité juridique (cf. article 3.26, troisième alinéa et article 3.30, § 1, 3<sup>e</sup> du Code civil). (8) D'une part, une telle transcription est de toute manière à titre informatif. D'autre part, elle permet également d'éviter des conflits à l'avenir. On pense en l'occurrence plus particulièrement aux tiers qui acquièrent de bonne foi un droit réel après l'acte constatant la prescription acquisitive mais avant la transcription de celui-ci. Ces tiers sont désormais protégés. (9)

## 2. Application en l'espèce

Selon les informations communiquées, **les conditions pour la prescription acquisitive au niveau de la possession et du délai soient remplies.** Nous partons dès lors de l'hypothèse **que la prescription acquisitive peut légitimement être invoquée.** Nous remarquons qu'il s'agit d'une question de fait qui devra toujours être examinée *in concreto*.

**Les héritiers de Monsieur X** pourraient faire **une déclaration unilatérale** dans laquelle ils reconnaissent que la partie du terrain concernée appartient actuellement aux acquéreurs (ou, le cas échéant, leurs ayants cause) de l'époque. (10) Il est à conseiller de faire cette déclaration dans un **acte authentique** qui pourra ensuite être **transcrit au bureau compétent de la sécurité juridique.**

La prescription acquisitive a un **effet rétroactif**. Par conséquent, les vendeurs de l'époque seront considérés comme étant propriétaires du bien à partir du moment de leur prise en possession de la partie de terrain concernée. Cette partie de terrain **ne fait donc plus partie de la succession de Monsieur X et ne devra pas être reprise dans la déclaration de succession.**

(1) Loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, *M.B.* 17 mars 2020, entrée en vigueur pour la plupart le 1<sup>er</sup> septembre 2021 et pour l'autre partie le 1<sup>er</sup> juillet 2022.

(2) A. Despret, « Dispositions générales et classification en droit des biens : questions choisies », in *Le droit des biens revisité. Après la loi du 4 février 2020*, Limal, Anthemis, 2021, p. 25; V. Sagaert, *Goederenrecht*, in *Beginnselen van Belgisch Privaatrecht*, V, Malines, Kluwer, 2021, p. 1052.

(3) A. Despret, « Dispositions générales et classification en droit des biens : questions choisies », in *Le droit des biens revisité. Après la loi du 4 février 2020*, Limal, Anthemis, 2021, p. 28; C. Roussieau, « Premier tour d'horizon du livre 3 « les biens » du nouveau Code civil », *Rev.not.b.* 2020, p. 312.

(4) J. Baeck, « Ontstaan van zakelijke rechten », in *Hervorming van het verbintenissen- en goederenrecht*, Malines, Kluwer, 2022, p. 119.

(5) Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, *Doc. parl.* Chambre, 2019, n°55-0173/001, p. 64; N Bernard, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Limal, Anthemis, 2020, p. 155.

(6) Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, *Doc. parl.* Chambre, 2019, n°55-0173/001, p. 64.

(7) V. Sagaert, *Goederenrecht*, in *Beginnselen van Belgisch Privaatrecht*, V, Malines, Kluwer, 2021, p. 1106.

(8) En ce qui concerne les formalités à respecter pour la rédaction d'un tel acte, voir D. Vandycq, « De l'acquisition du droit de propriété par le biais de la prescription acquisitive. Impact du nouveau droit des biens », *Notamus 2022/2*, pp. 92-93.

(9) V. Sagaert, *Goederenrecht*, in *Beginnselen van Belgisch Privaatrecht*, V, Malines, Kluwer, 2021, p. 1084 et pp. 1164-1165; P. Lecocq en R. Popa, « Dispositions générales », in *Le nouveau droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2020, pp. 58-59.

(10) Pour un modèle d'une telle déclaration, voir également la base de données des modèles sur l'*eNotariat*.

Dora Vandycq, conseiller juridique Fednot

Info CC, Question de la semaine, Droit civil, Droits réels, Varia Droits réels, Législation fédérale, FRNB

## L'enfant simplement conçu peut-il succéder au défunt par le mécanisme de la substitution ?

Référence: 17045, publié le 30 mars 2023

---

### 1. Question

Vous êtes chargé de la liquidation et du partage de la succession de Monsieur X, décédé le 28 mai 2014.

Il laisse trois héritiers, à savoir :

- sa mère ;
- sa sœur A ;
- sa sœur B.

Sa sœur B a renoncé à la succession en date du 14 novembre 2014. Elle a elle-même trois enfants :

- Mademoiselle C, née le 23 novembre 2002 et, dès lors, âgée de 11 ans au jour du décès de Monsieur X ;
- Monsieur D, né le 3 mai 2009 et, dès lors, âgée de 4 ans au jour du décès de Monsieur X ;
- Mademoiselle E, née le 4 février 2015, soit 252 jours après le décès de Monsieur X.

Dans ce contexte, vous nous demandez si Mademoiselle E est également successible.

### 2. Réponse :

#### 1. La substitution successorale en cas de renonciation

Aux termes l'ancien article 739, al. 2 de l'ancien Code civil (article 4.13 du Code civil), « *(l)a substitution a lieu, selon les règles mentionnées ci-après, en cas de prédécès, de décès simultané, de renonciation et d'indignité d'un successible* » (c'est nous qui soulignons).

Cette disposition – dont le principe résulte de la loi du 10 décembre 2012 (1) – prévoit que la substitution (anciennement dénommée « représentation successorale ») joue non seulement en cas de prédécès, mais également en cas de *renonciation* ou *d'indignité* de

l'héritier appelé « en première ligne » : les descendants du renonçant (ou de l'indigne) sont, dès lors, désormais appelés à la succession en vertu des règles de la substitution successorale, pour autant que les conditions d'application de celle-ci se trouvent réunies (2).

La loi du 10 décembre 2012 est entrée en vigueur le 21 janvier 2013. Dès lors, les nouvelles règles relatives à la *substitution* en cas de renonciation et d'indignité s'appliquent à toute succession *ouverte à partir de cette date* (3).

En l'espèce, Monsieur X étant décédé le 28 mai 2014, les nouvelles règles relatives à la substitution en cas de renonciation s'appliquent à sa succession, de sorte que les petits-enfants de Monsieur X sont, en principe, appelés à la succession de leur grand-père, pour autant que les conditions de la substitution soient remplies.

**Conditions d'applications de la substitution en cas de renonciation.** - L'application de la substitution successorale en cas de renonciation suppose la réunion de plusieurs conditions, parmi lesquelles nous relevons notamment la règle selon laquelle le substituant doit être *apte* à venir à la succession du défunt .

Cette condition - qui était déjà d'application antérieurement - a été maintenue par la loi du 10 décembre 2012 : « *La loi nouvelle ne modifie pas toutes les règles relatives à la représentation. Elle maintient en particulier que, pour prendre la place d'un successible qui n'hérite pas, il faut d'abord être apte à hériter de de cujus, mais qu'il ne faut pas être en outre apte à hériter de celui dont on prend la place, ni avoir accepté sa succession* » (4) (c'est nous qui soulignons).

L'aptitude à venir à la succession du défunt, dans le chef du substituant, implique que celui-ci doit être *né* au moment de l'ouverture de la succession en question ou, à tout le moins, qu'il ait été conçu à cette date (et soit né vivant et viable).

Le fait que le substituant doive déjà exister (ou, à tout le moins, être conçu) au moment de l'ouverture de la succession implique concrètement que les descendants de l'indigne ou du renonçant qui n'étaient pas conçus lors du décès du défunt ne peuvent prétendre à aucun droit dans cette succession (5).

## 2. La notion d'enfant « conçu »

L'article 326 de l'ancien Code civil prévoit que l'enfant est présumé, sauf preuve contraire, avoir été conçu dans la période qui s'étend du 300<sup>e</sup> au 180<sup>e</sup> jour avant la naissance et au moment qui lui est le plus favorable, compte tenu de l'objet de sa demande ou du moyen de défense proposé par lui.

La loi prévoit donc deux présomptions (6), l'une pour la période de conception, l'autre pour son instant précis :

Un enfant est présumé conçu entre le 300<sup>ème</sup> et le 180<sup>ème</sup> jour précédent la naissance. Cet intervalle renvoie à la durée moyenne d'une grossesse. Il n'est plus conforme à la réalité médicale en raison de l'amélioration de la viabilité périnatale. Il s'agit d'une présomption réfragable (7).

- Un enfant est présumé avoir été conçu, pendant cette période, au moment qui lui est le plus favorable, compte tenu de l'objet de sa demande ou du moyen de défense proposé par lui (présomption dite *omni meliore momento*).

En d'autres termes, l'enfant est autorisé à choisir la date précise de sa conception en fonction de son intérêt et pourra, par exemple, la fixer la veille de l'ouverture d'une succession à laquelle il peut prétendre si ce jour est compris dans la période légale de conception. Cette présomption est également réfragable.

### 3. Conclusion

En l'espèce, Mademoiselle E est née 252 jours après le décès du *de cuius*. Le décès de Monsieur X est donc intervenu pendant la période légale de conception prévue à l'article 326 de l'ancien Code civil. Elle peut donc, en vertu de la présomption *omni meliore momento*, prétendre avoir été conçue le 300<sup>ème</sup> jour avant sa naissance (ou même le 253<sup>ème</sup> jour), c'est-à-dire à un moment où la succession du défunt n'était pas encore ouverte. Ainsi, elle pourrait soutenir qu'elle était déjà conçue au moment de l'ouverture de la succession de Monsieur X, de sorte qu'elle revêtirait la qualité de successible par le biais du mécanisme de la substitution (sous réserve de la possibilité pour les autres héritiers de renverser la présomption, laquelle, nous le rappelons, est réfragable).

(1) Loi du 10 décembre 2012 modifiant le Code civil, le Code pénal et le Code judiciaire en ce qui concerne l'indignité successorale, la révocation des donations, la déchéance des avantages matrimoniaux et la substitution, *M.B.*, 11 janvier 2013, entrée en vigueur le 21 janvier 2013.

(2) Voyez notamment, à ce sujet : K. Boone, « La loi du 10 décembre 2012 modifiant le Code civil, le Code pénal et le Code judiciaire en ce qui concerne l'indignité successorale, la révocation des donations, la déchéance des avantages matrimoniaux et la substitution », *Act .dr. fam.* 2013, pp. 22 et suiv., n<sup>os</sup> 31 et suiv. ; H. Casman, *Indignité successorale et substitution*, Bruxelles, Larcier, 2013, pp. 47 et suiv, n<sup>os</sup> 125 et suiv. ; F. Lalière, « L'indignité successorale, la révocation des donations, la déchéance des avantages matrimoniaux et la substitution. Loi du 10 décembre 2012 modifiant le Code civil, le Code pénal et le Code judiciaire », *J.T.*, 2013, pp. 533 et suiv., ; F. Tainmont, « Premier volet de la réforme du droit successoral. La loi du 10 décembre 2012 relative à l'indignité successorale, la résolution des donations, la déchéance des avantages matrimoniaux et la substitution », *Rev. trim. dr. fam.*, 2013, pp. 656 et suiv.

(3) K. Boone, « La loi du 10 décembre 2012 modifiant le Code civil, le Code pénal et le Code judiciaire en ce qui concerne l'indignité successorale, la révocation des donations, la déchéance des avantages matrimoniaux et la substitution », *op. cit.*, p. 35, n° 51 ; H. Casman, *Indignité successorale et substitution*, *op. cit.*, p. 60, n° 175.

(4) H. Casman, *Indignité successorale et substitution*, *op. cit.*, p. 47, n° 126. Voyez, également en ce sens : R. Barbaix, « BW, art. 739 », in *Ervenissen, Schenkingen en testamenten - Commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, feuillets mobiles, Mechelen, Kluwer, partie mise à jour en septembre 2015, p. 11, n° 20.

(5) R. Barbaix, « BW, art. 739 », *op. cit.*, p. 12, n° 21 et n° 22. Traduction libre. Texte original : « *De plaatsvervuller moet al bestaan en nog bestaan op het ogenblik van het overlijden van de overledene. De plaatsvervuller moet minstens verwekt zijn op het ogenblik van het openvallen van de nalatenschap van de overledene. Afstammelingen van de plaatsvervulde die maar worden verwekt na het overlijden van de overledene, kunnen bijgevolg geen erfrechtelijke aanspraken laten gelden in zijn nalatenschap. De wet kent geen (soort van) correctiemechanisme om deze nefaste gevolgen te mildereren (...) Dat de plaatsvervuller al moet bestaan op het ogenblik van het openvallen van de nalatenschap, betekent concreet dat afstammelingen van de onwaardige of verwerpende erfgerechtigde, die worden verwekt na het overlijden van de overledene, in deze nalatenschap geen aanspraken meer kunnen laten gelden.* ».

(6) Voy. Y.-H. Leleu, *Droit des personnes et des familles*, 4<sup>e</sup> édition, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 44.

(7) *Ibidem*.

Estelle Dehotte et Charlotte Aughuet, conseillers juridique Fednot

Info CC, Question de la semaine, Droit civil, Droit successoral, Varia Droit successoral, Législation fédérale, FRNB

## Le notaire n'est pas tenu d'adresser un avis fiscal à la commune de situation de l'immeuble en cas d'aliénation immobilière ou d'affectation hypothécaire

Référence: 17055, publié le 06 avril 2023

### Question

Je suis chargé de rédiger un acte par lequel mes clients, dont le domicile est établi à Neufchâteau, vont vendre à des tiers un bien immobilier situé à Arlon. J'ai, dans le cadre de cette vente, procédé à l'envoi des différents avis sociaux et fiscaux par le biais de l'application ASF disponible sur l'eNotariat. Je n'ai reçu aucune notification de la part des différentes administrations fiscales ou du secteur social. Le receveur communal d'Arlon vient toutefois de prendre spontanément contact avec moi pour m'indiquer que mes clients sont encore redevables d'une taxe communale pour immeuble bâti inoccupé. Le receveur m'indique par ailleurs être surpris de ne pas avoir été informé de ce projet de vente par le biais d'un avis fiscal officiel.

Après vérification sur l'eNotariat, je vois que l'avis a effectivement été adressé au receveur du domicile des propriétaires uniquement et qu'aucun avis n'a été envoyé au receveur communal du lieu de situation du bien.

Étais-je tenu d'adresser un avis fiscal à la commune d'Arlon ? Dois-je retenir une partie des sommes qui reviendront à mes clients dans le cadre de l'acte de vente afin d'apurer leur dette envers la commune d'Arlon ?

### Réponse

Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2019, le notaire requis de dresser un acte ayant pour objet l'aliénation ou l'affectation hypothécaire d'un immeuble, d'un navire ou d'un bateau, doit envoyer un avis fiscal au service en charge de l'information et de la communication du service public fédéral finances, par voie électronique ou, en cas de force majeure ou de dysfonctionnement technique, au receveur dont relève le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel sur le bien qui fait l'objet de l'acte, ou au receveur du service qui a été désigné à cette fin par le Roi, lorsque le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel sur le bien a sa résidence à l'étranger (ancien art. 433 CIR et art. 35, § 1, al. 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> du Code de recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales).

Il n'y a donc, depuis cette date, plus lieu d'envoyer un avis fiscal au receveur fiscal fédéral de la situation de l'immeuble (dans l'hypothèse où un envoi via l'application n'est pas possible suite à un cas de force majeure ou de dysfonctionnement technique) (1).

Eu égard au fait que l'article L3321-12 du Code (wallon) du 22 avril 2004 de la démocratie locale et de la décentralisation (2), qui concerne l'obligation d'envoyer des avis fiscaux aux communes et provinces de la Région wallonne, renvoie à ces dispositions du Code de recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales, il n'y a plus non plus l'obligation, en matière de taxes provinciales et communales, d'envoyer un avis au receveur communal ou provincial de la situation de l'immeuble.

À l'heure actuelle, il ne ressort dès lors pas des obligations du notaire d'informer la commune de situation de l'immeuble de la vente future et d'inviter cette commune à notifier les dettes éventuelles. Cela a pour conséquence qu'à défaut de base légale pour l'envoi d'un avis fiscal (et, par conséquent, pour une notification en bonne et due forme de la part de la commune d'Arlon), vous ne devez (et ne pouvez) pas, dans le cadre de cette législation, retenir sur les sommes qui reviendront à vos clients dans le cadre de l'acte de vente le montant de la taxe qui serait encore due à la commune d'Arlon au jour de l'aliénation. Vos clients peuvent toutefois vous donner leur accord pour que vous procédiez en leur nom au paiement (volontaire) de l'impôt dû.

Notez, à titre purement informatif, que les législateurs régionaux envisagent de réintroduire l'obligation d'envoyer un avis fiscal à la commune de situation du bien cédé. Aucune proposition concrète n'a toutefois encore été déposée en ce sens auprès des Parlements régionaux.

(1) Voy. à ce sujet H. Pelgroms, « Loi du 11 février 2019 portant des dispositions fiscales, de lutte contre la fraude, financières et diverses », *eNotariat*, message n° 14717, 22 mars 2019, p. 5, n° 22.

(2) Ainsi que l'article 11 du Décret (flamand) du 30 mai 2008 relatif à l'établissement, au recouvrement et à la procédure contentieuse des taxes provinciales et communales applicables aux communes et provinces de la Région flamande et l'article 11 de l'ordonnance (bruxelloise) du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales, applicable aux communes de la Région de Bruxelles-Capitale.

Florence Pieltain, conseiller juridique Fednot

Info CC, Question de la semaine, Droit fiscal, Législation wallonne

### Apport à la communauté sous la condition résolutoire optionnelle du prédécès de l'autre époux – Traitement par VLABEL en cas de réalisation de la condition

Référence: 17061, publié le 13 avril 2023

#### Question

Je suis chargé de la succession de M. A. Il était marié avec M. B, sous le régime légal.

En janvier de cette année, M. B a apporté un immeuble propre à la communauté, sous la condition résolutoire optionnelle du prédécès de M. A. Ce dernier est décédé inopinément, de sorte que la condition s'est déjà réalisée. M. B exerce son option.

Le domicile fiscal des époux et l'immeuble sont situés en Région flamande.

Comment le retour de l'immeuble sera-t-il traité par VLABEL, maintenant qu'il n'y a plus de rétroactivité (suite à l'entrée en vigueur du nouveau droit des obligations le 1<sup>er</sup> janvier 2023) ? Le transfert entraînera-t-il la perception du droit de partage flamand ou de l'impôt de succession flamand dans la succession de M. A ?

#### Réponse

**1. Droit de partage flamand** - Il est vrai que l'effet rétroactif de la réalisation d'une condition résolutoire a été supprimé. L'article 5.147, al. 1 CC stipule que la réalisation de la condition (résolutoire/suspensive) prend effet « *de plein droit et pour l'avenir* ».

Cela n'affecte toutefois pas l'analyse de VLABEL en l'espèce. En effet, le retour a toujours lieu « de plein droit ». L'acquisition n'est donc pas le résultat d'une convention, mais d'un **fait juridique**. Ceci n'est pas soumis à l'impôt d'enregistrement flamand (1).

VLABEL ne fait plus de distinction entre une condition résolutoire optionnelle et une condition résolutoire non optionnelle. Dans les deux cas, il s'agit de la réalisation d'une condition résolutoire pour laquelle aucun impôt d'enregistrement n'est dû (2).

**2. Impôt de succession flamand** - Une acquisition en vertu d'un contrat de mariage ne fait pas partie de la succession. En effet, la liquidation du régime matrimonial précède la liquidation de la succession.

Par exception, l'impôt de succession flamand peut néanmoins être dû, en cas d'application de la fiction de l'article 2.7.1.0.4 Cff.

Cette fiction concerne les cas où « *une convention de mariage non sujette aux règles relatives aux donations attribue* [au conjoint survivant] *plus de la moitié de la communauté* » (nous soulignons).

En l'espèce, bien que l'époux survivant B acquière un bien :

1. Il ne s'agit pas d'une « attribution » : il s'agit d'un retour de plein droit, par l'effet de la condition résolutoire.

2. Il ne s'agit plus d'un bien de la communauté : l'apport à la communauté est dissout suite à la réalisation de la condition. L'abrogation de la rétroactivité signifie que l'immeuble a bien appartenu à la communauté (ce n'est pas comme si l'apport n'avait jamais eu lieu), mais cela n'enlève rien au fait que l'immeuble n'est plus un bien de la communauté au moment de son acquisition par l'époux survivant (vu la dissolution).

Nous avons transmis ce raisonnement à VLABEL qui nous a confirmé que l'article 2.7.1.0.4 Cff n'est pas applicable en l'espèce.

**3. Conclusion** - Ni le droit de partage flamand, ni l'impôt de succession flamand ne sont dus sur le retour de l'immeuble dans le patrimoine propre de M. B.

(1) La décision anticipée n° 21059 fait bien référence à l'effet rétroactif (toujours applicable à ce moment) de la condition résolutoire (VB n° 21059 du 25 octobre 2021, publ. 18 novembre 2021, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/vb-21059-inbreng-onroerend-goed-in-tigv-onder-ontbindende-voorwaarde-van-vooroverlijden-andere-echtgenoot-echtscheiding#iv-beslissing>).

(2) Voy. la SP n° 15059, version du 23 mai 2022, publ. 22 juin 2022,

<https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp-15059-vereffening-verdeling-van-een-ontbonden-huwgemeenschap-terugname-van-ingebrachte-onroerende-goederen>

Karen Van de Sande, conseiller juridique Fednot

Info CC, Question de la semaine, Droit fiscal, Droits de succession, Droits d'enregistrement, Droits de partage, Vlaamse Codex Fiscaliteit, Législation flamande, FRNB

## **Centre de consultation : question de la semaine 16 (04/2023)**

Région de Bruxelles-Capitale – Quand demander les renseignements urbanistiques ? Dès l'intention de vendre, avant la publicité – Quand disposer des renseignements urbanistiques ? Avant la signature de l'acte authentique

Référence: 17068, publié le 20 avril 2023

### **Question**

Vous êtes consulté dans le cadre d'une vente d'un bien sis en Région de Bruxelles-Capitale.

Vous nous demandez à quel moment vous devez solliciter les renseignements urbanistiques visés à l'article 275 du CoBAT et si vous devez obligatoirement en disposer avant de procéder à la publicité de la mise en vente du bien.

### **Réponse**

#### **1. Obligation d'information**

Aux termes de l'article **281/1 du CoBAT**, « (l)e notaire mentionne dans tout **acte de vente** (...) d'un immeuble bâti ou non bâti (...) **tous les renseignements urbanistiques recueillis en application de l'article 275 et la déclaration du vendeur** (...) indiquant soit que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu soit à défaut de ce permis ou de ce certificat, qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98, § 1<sup>er</sup>. Il indique en outre qu'aucun des actes et travaux visés à l'article 98, § 1<sup>er</sup> ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu (...) » (nous surlignons).

Les actes sous signature privée qui constatent ces opérations doivent également contenir la même déclaration.

L'article **275** du CoBAT fixe le type de renseignements urbanistiques qui peuvent être demandés :

- soit par **toute personne** : « (l)es communes sont tenues de délivrer dans les **trente jours** aux personnes qui le demandent (...), les renseignements urbanistiques sur les dispositions réglementaires, régionales ou communales, qui s'appliquent à un bien. (...) » (nous surlignons) (article 275, §1<sup>er</sup> du CoBAT) ;

Ce délai de 30 jours ne prend cours qu'à compter du **dépôt du descriptif sommaire** conforme à l'article 3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2018 relatif aux renseignements urbanistiques (article 5 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2018 relatif aux renseignements urbanistiques), en sachant que la Commune a un délai de 15 jours pour signaler que la demande n'est pas complète (1).

- soit par le **titulaire d'un droit réel ou son mandataire**: « (d)ans les **trente jours de la réception du descriptif sommaire** visé à l'article 276/1, en plus des renseignements visés au § 1<sup>er</sup>, les communes sont tenues de communiquer **au titulaire d'un droit réel qui a l'intention de mettre en vente** (...) le bien immobilier sur lequel porte ce droit (...), **ou à la personne que ce titulaire mandate pour ce faire**, les informations suivantes sur la situation de droit du bien, au regard des éléments administratifs à leur disposition :

1° la date et l'intitulé des derniers permis, certificats et autorisations pertinents octroyés ou refusés sur ce bien;

2° la date et l'objet d'éventuels constats d'infractions relatifs au bien, dressés dans le cadre des articles 300 et 301, et les suites qui y ont été réservées » (nous surlignons) (article 275, §2, du CoBAT).

L'obligation de solliciter les renseignements urbanistiques d'un bien a pour objectif « d'assurer la meilleure et entière information d'un candidat acquéreur d'un bien (...) **avant la mise en vente de ce bien** (...) », « Cette démarche permettra également au vendeur lui-même d'apercevoir **le plus en amont possible dans le processus de vente du bien**, les éventuels problèmes qui pourraient affecter ce bien et, le cas échéant, les pallier avant même la mise en vente effective du bien » (nous surlignons) (2).

L'article 276/1 du CoBAT prévoit, quant à lui, que, lorsque le titulaire d'un droit réel a, notamment, **l'intention de mettre en vente** son bien, il doit **préalablement requérir** de la Commune les renseignements urbanistiques énumérés à l'article 275 du CoBAT. Au moment où il sollicite ces renseignements urbanistiques, il est tenu de produire un **descriptif sommaire** du bien concerné, tel qu'il existe dans les faits, au moment de la demande de renseignements urbanistiques. Ensuite, ces renseignements urbanistiques doivent être **communiqués** à l'acquéreur au plus tard lors de la passation de **l'acte authentique, accompagnés du descriptif sommaire du bien** qui a été fourni à la Commune pour obtenir les renseignements urbanistiques. Ainsi, l'article 276/1 distingue le moment où il faut **demander** les renseignements urbanistiques (avant la publicité) et le moment où il faut **communiquer** ces renseignements urbanistiques (avant la signature de l'acte authentique).

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2018 relatif aux renseignements urbanistiques établit notamment le formulaire sur la base duquel les renseignements urbanistiques doivent être demandés et détaille la nature des renseignements urbanistiques qui doivent être donnés, depuis le 3 mai 2018 (date d'entrée en vigueur de l'arrêté). L'arrêté décrit également la composition du descriptif sommaire (même si les communes bruxelloises interprètent parfois, chacune, différemment le contenu de celui-ci et sollicitent des indications qui ne figurent pas, semble-t-il, dans l'arrêté).

À défaut de production de la description sommaire du bien, la Commune ne peut pas délivrer les renseignements urbanistiques. Par ailleurs, les travaux préparatoires précisent que *« l'acquéreur doit être mis en possession de l'attestation reprenant les renseignements urbanistiques ainsi que d'une copie du document reprenant la description sommaire du bien (la « situation de fait ») et ce avant la signature de l'acte authentique de vente à peine d'être recevable à poursuivre la résolution du contrat de ce chef »* (3) (nous surlignons).

## 2. **Publicité relative à la vente**

Par ailleurs, il convient de relever qu'en vertu des articles 280 et 281 du CoBAT (l'article 280 concernant en particulier le notaire), dans l'hypothèse où la vente du bien ferait l'objet d'une **publicité**, *« la destination urbanistique licite la plus récente et la plus précise de ce bien, (...) ainsi que tous les renseignements urbanistiques recueillis en application de l'article 275 (...) »* (nous surlignons) **doivent être indiqués dans la publicité**.

Depuis le 20 avril 2019, l'alinéa suivant a été ajouté aux deux dispositions précitées :

*« Lorsque la commune ne délivre pas les renseignements urbanistiques dans le délai prévu à l'article 275, la publicité visée à l'alinéa 1er indique à quelle date la demande de renseignements urbanistiques a été adressée à la commune. La preuve de l'envoi de la demande et le descriptif sommaire visé à l'article 276/1 sont tenus gratuitement à la disposition de toute personne intéressée »* (4).

Ainsi, l'ordonnance du 30 novembre 2017 réformant le CoBAT complète les articles 280 et 281 de celui-ci afin de prévoir que, lorsque la Commune ne délivre pas les renseignements urbanistiques dans le délai de 30 jours, la publicité indique alors à quelle date la demande de renseignements urbanistiques a été adressée à la Commune.

Cet alinéa a été ajouté dans la mesure où, généralement, les communes ne parviennent pas à fournir les informations demandées dans le délai prescrit : cela signifie, dès lors, que si l'on veut respecter les prescriptions légales, aucune publicité ne peut être réalisée jusqu'à ce que les informations fournies aient été délivrées. Il va de soi que cette situation n'est pas tenable, compte tenu également du fait que la délivrance des informations requiert parfois des mois, de sorte que le législateur a décidé d'ajouter cet alinéa.

Cette modification avait donc pour but de remédier à ce problème, et s'inscrit dans la philosophie de l'ordonnance du 30 novembre 2017 qui **exige que les renseignements urbanistiques soient disponibles au plus tard lors de la passation de l'acte authentique** (art. 276/1, al. 3 du CoBAT). Cette modification est entrée en vigueur le 20 avril 2019, et est sanctionnée pénalement (en vertu de l'article 300, 3°/1, du CoBAT).

## **Conclusion**

Le vendeur ou son mandataire sont tenus de **solliciter** les renseignements urbanistiques le plus en amont

possible dans le processus de vente du bien, le cas échéant **avant** la publicité relative à la vente de celui-ci.

Toutefois, depuis le 20 avril 2019, les renseignements urbanistiques pourraient ne plus figurer dans la publicité relative à la vente d'un bien **pour autant que** la publicité indique à quelle date la demande de renseignements urbanistiques a été adressée à la commune (art. 280, al. 2 et 281, al. 2 du CoBAT).

En effet, suite à l'entrée en vigueur de la modification des articles 280 et 281 du CoBAT par l'ordonnance du 30 novembre 2017, la non-disponibilité des renseignements urbanistiques n'empêche plus de procéder à la publicité. **Il est donc possible de procéder à la publicité pour la mise en vente du bien dès que le délai endéans lequel les communes devaient délivrer les renseignements urbanistiques a expiré**, et ce peu importe si ces renseignements ont effectivement été fournis ou non (mais moyennant indication de la date la demande de renseignements urbanistiques en cas d'absence de ceux-ci).

Les renseignements urbanistiques doivent toutefois être disponibles **au plus tard** lors de la **passation de l'acte authentique** (art. 276/1, al. 3 du CoBAT).

\*\*\*

(1) A. Vanbiervliert, « Région de Bruxelles-Capitale – Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) – Arrêté d'exécution », *eNotariat*, message n° 14119, 23 avril 2018, avec commentaire de I. Gerlo ;

(2) Projet d'ordonnance réformant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire et l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et modifiant certaines législations connexes, *Doc. parl.*, Parl. Rég. Brux. Cap., 2016/2017, A-451/1, p. 150 ;

(3) Projet d'ordonnance, *Doc. parl.*, Parl. Rég. Brux. Cap., 2016/2017, A-451/1, p. 150 ;

(4) Tel qu'inséré par les articles 214 et 215 de l'ordonnance du 30 novembre 2017 réformant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire et l'ordonnance du 5 juin 2017 relative aux permis d'environnement et modifiant certaines législations connexes ;

**Amira DE BROUWER, Conseiller juridique FEDNOT**

**Droit successoral – Détermination de la réserve et de la quotité disponible – Masse de calcul du disponible décrite à l'article 4.153 du Code civil (article 922 de l'ancien C. civ.) – Valorisation des biens existants et des donations – Variation de valeur des biens existants entre le jour du décès et le jour du partage**

Référence: 17076, publié le 27 avril 2023

---

**Question**

Je suis actuellement consulté en vue de la liquidation et du partage de la succession de Monsieur X (ouverte après le 1<sup>er</sup> juillet 2022), qui laisse pour seuls héritiers légaux et réservataires ses trois enfants (deux fils et une fille).

Aux termes d'un testament olographe, le défunt avait institué ses deux fils en qualité de légataires universels et limité (corrélativement) sa fille à ses droits réservataires en valeur.

Dans le cadre de la liquidation de cette succession, j'ai donc été amené à déterminer le montant de la quotité disponible et (corrélativement) celui de la réserve (globale) des héritiers réservataires, conformément à l'article 4.153 du Code civil.

Il s'avère toutefois que la valeur de certains biens existants dépendant de la succession (que j'ai valorisés dans le cadre de la masse de calcul du disponible pour leur valeur au jour du décès) a *augmenté* entre le jour du décès et le jour du partage, en telle sorte que les deux fils recevront (en nature) des biens pour un montant *plus élevé* que le montant correspondant à la quotité disponible.

Cette variation de valeur est-elle susceptible d'influer sur le montant de la réserve (en valeur) due à la fille limitée à sa réserve, tel qu'il a été déterminé conformément à l'article 4.153 du Code civil ?

**Réponse**

**1. La détermination du montant de la quotité disponible et de la réserve - Rappel des principes**

Aux termes de l'article 4.153 du Code civil, « *(l)a réduction se détermine en formant une masse de calcul de tous les biens existants au décès du défunt. Après déduction des dettes, on y réunit fictivement ceux dont il a été disposé par donations, d'après leur état et leur valeur telle que définie à l'article 4.90, §§ 2 à 9. On calcule sur tous ces biens quelle est, eu égard à la qualité des héritiers qu'il laisse, la quotité dont il a pu disposer.* ».

Ainsi, la quotité disponible d'une succession et la réserve des héritiers réservataires constituent des fractions *non pas* des (seuls) biens existants au jour du décès du défunt, *mais bien* de la masse de calcul du disponible (qui est une masse « fictive »), telle que définie à l'article 4.153 du Code civil <sup>(1)</sup>.

Il convient, dès lors, pour chiffrer le montant de la quotité disponible et de(s) (la) réserve(s) de(s) (l')héritier réservataire(s), de reconstituer la masse de calcul du disponible, selon la formule suivante :

Biens existants dans la succession du défunt au jour de son décès

- Dettes
- + Donations consenties par le défunt de son vivant (*toutes* les donations, quelle que soit leur forme, leur bénéficiaire, leurs modalités et leur date) <sup>(2)</sup>

---

= MCD

La masse ainsi reconstituée permet de chiffrer, de manière définitive, la réserve et la quotité disponible.

Dans ce cadre de l'établissement de ladite masse :

- **Les biens existants** « *doivent (...) être comptés à leur valeur au temps du décès. (...) Il importe peu qu'ultérieurement, les biens augmentent ou diminuent de valeur (...). C'est au jour de l'ouverture de la succession que tout se cristallise* » <sup>(3)</sup> (c'est nous qui soulignons) : c'est donc la valeur des biens existants *au jour du décès* qui doit être comptabilisée dans la masse de calcul du disponible, et ce même si entre le moment de la détermination de la masse de calcul du disponible, et le moment du partage effectif, il s'est écoulé un laps de temps, au cours duquel les biens existants ont augmenté ou diminué de valeur <sup>(4)</sup>.
- **Les donations** doivent, conformément à l'article 4.153 du Code civil, être valorisées de la même manière que dans le cadre des opérations de rapport, à savoir *en principe* pour la valeur intrinsèque du bien donné *au jour de la donation, indexée* depuis ce jour et jusqu'à la date du décès, en fonction de l'indice des prix à la consommation du mois du décès du donateur <sup>(5)</sup> <sup>(6)</sup>.

## 2. **Quid en cas de variation de valeur des biens existants entre le jour du décès et le jour du partage ?**

Il résulte des développements qui précèdent que la quotité disponible et la réserve sont une fraction *de la masse (fictive) de calcul du disponible* décrite à l'article 4.153 du Code civil, et non une fraction *des biens existants ou de la masse de partage* <sup>(7)</sup>.

Le montant de la quotité disponible et celui de la (des) réserve(s) sont, ainsi, fixés *de manière définitive* par la détermination de la masse de calcul du disponible, laquelle s'établit en tenant compte (notamment) des biens existants pour leur valeur *au jour du décès* <sup>(8)</sup> et des donations (en principe) pour la valeur des biens donnés *au jour de la donation, moyennant indexation* (et sous réserve du régime d'exception prévu à l'article 4.90, §3, du Code civil) : c'est en fonction de la masse de calcul du disponible telle qu'établie à *cette date* que les droits réservataires et le montant de la quotité disponible *se cristallisent* <sup>(9)</sup>.

C'est, dès lors, également au regard de cette masse (et de la quotité disponible qui en découle) qu'est fixé, de manière définitive, le montant de l'indemnité de réduction.

Il se peut, toutefois, qu'*in fine*, les titulaires de droits *en nature* dans la succession (en l'occurrence, les deux fils institués en qualité de légataires universels) obtiennent, *dans le cadre du partage*, des biens correspondant à un montant *plus élevé* (ou *moins élevé*) que le montant de la quotité disponible tel qu'elle avait été initialement fixée, en raison d'une *augmentation* (ou d'une *diminution*) de la valeur des biens existants entre le jour du décès et le jour du partage.

Ceci n'est toutefois pas de nature à remettre en cause le montant de la réserve (en valeur) tel que défini au regard de la masse de calcul du disponible : en effet, les fluctuations de la valeur des biens existants entre le moment du décès (prise en compte pour la masse de calcul du disponible) et le moment du partage *« sont à l'avantage ou au détriment des héritiers* (ou, en l'occurrence, des légataires universel), *au moment du partage* » <sup>(10)</sup>.

-----  
<sup>(1)</sup> Article 922 de l'ancien Code civil.

<sup>(2)</sup> H. De Page, *Traité élémentaire de droit civil belge*, tome VIII, vol. II, 2ème éd., Bruxelles, Bruylant, 1973, pp. 1600 et suiv., n° 1448 ; Ph. De Page et I. De Stefani, *Liquidation et partage - Commentaire pratique*, ouvrage sur feuillets mobiles, Bruxelles, Kluwer, partie mise à jour en août 2009, p. IV.2.2. - 9, n° 333. Également en ce sens : W. Pintens, Ch. Declerck, J. Du Mongh et K. Vanwinckelen, *Familiaal vermogensrecht*, 2ème éd., Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2010, p. 1006, n° 1958.

<sup>(3)</sup> H. De Page, *op. cit.*, tome VIII, vol. II, p. 1600, n° 1447. Également en ce sens : Ph. De Page et I. De Stefani, *Liquidation et partage - Commentaire pratique, op. cit.*, p. IV.2.2. - 5, n° 330.

<sup>(4)</sup> Ph. De Page et I. De Stefani, *Liquidation et partage - Commentaire pratique, op. cit.*, p. IV.2.2. - 5, n° 330.

(5) Article 4.153 du Code civil, qui renvoie à l'article 4.90, §§ 2 à 9.

(6) Voyez toutefois le régime d'exception à ce principe, prévu par l'article 4.90, §3, du Code civil.

(7) H. De Page, *op. cit.*, tome VIII, vol. II, p. 1594, n° 1442.

(8) Et ce même si entre le moment de la détermination de la masse de calcul du disponible, et le moment du partage effectif, il s'est écoulé un laps de temps, au cours duquel les biens existants ont augmenté ou diminué de valeur : Ph. De Page et I. De Stefani, *Liquidation et partage - Commentaire pratique, op. cit.*, p. IV.2.2. - 5, n° 330.

(9) H. De Page, *op. cit.*, tome VIII, vol. II, p. 1600, n° 1447. Également en ce sens : Ph. De Page et I. De Stefani, *Liquidation et partage - Commentaire pratique, op. cit.*, p. IV.2.2. - 5, n° 330.

(10) Ph. De Page et I. De Stefani, *Liquidation et partage - Commentaire pratique, op. cit.*, p. IV.2.2. - 5, n° 330.

Charlotte AUGHUET, conseiller juridique Fednot

[Info CC](#), [Question de la semaine](#), [Droit civil](#), [Droit successoral](#), [Testaments](#), [Législation fédérale](#)

## Liquidation-partage – Découverte de nouveaux faits ou de nouvelles pièces déterminants (art. 1219 C.jud.) – Attitude du notaire

Référence: 17084, publié le 05 mai 2023

### Question

Je suis chargé d'une liquidation-partage judiciaire dans laquelle les époux étaient mariés sous le régime de séparation de biens. Un projet d'état liquidatif a déjà été rédigé mais n'a pas encore été signifié. Une des parties m'informe d'un jugement dont il ressort que l'autre partie a prêté un faux serment pendant l'inventaire et n'a pas mentionné plusieurs comptes propres. S'agit-il de nouveaux faits ou de nouvelles pièces déterminants de sorte que de nouvelles revendications sont possibles ? Quelle attitude dois-je adopter ?

### Réponse

Si des revendications, observations ou pièces ont été communiquées après l'échéance des délais légaux ou convenus, le notaire ne doit pas en tenir compte, sauf accord de toutes les parties ou s'il s'agit de nouveaux faits ou nouvelles pièces déterminants (article 1220 C.jud.). Cette sanction est « *une sanction extrêmement lourde qui est nécessaire en vue de réaliser le but visé, soit le déroulement plus rapide de la procédure* (traduction libre) » (1).

Le notaire n'en tiendra compte que si toutes les parties capables s'accordent sur ce point ou en cas de découverte de **nouveaux faits ou nouvelles pièces déterminants** (2).

En ce qui concerne cette dernière possibilité, il y a deux éléments essentiels (3):

- Il doit s'agir de **nouveaux faits ou nouvelles pièces**, c'est-à-dire de faits ou pièces qui étaient inconnu(e)s pour les parties au moment où ils/elles devaient être invoqué(e)s. L'oubli ou la négligence ne sont pas des excuses valables.
- Le notaire a la tâche de juger si ces nouveaux faits ou nouvelles pièces sont **déterminant(e)s** pour le résultat de la liquidation-partage (p.ex. la découverte d'un testament ou d'un actif additionnel). Il s'agit de faits ou de pièces qui ont une influence sur la composition des actifs ou passifs (4).

Le notaire ne doit pas uniquement demander l'avis des parties s'il estime que les faits ou pièces sont déterminant(e)s. Selon B. [Van den Bergh](#), le notaire-liquidateur informera également les parties qu'il considère les faits ou pièces comme non déterminant(e)s, de sorte que les parties pourront ainsi lui faire part de leur désaccord. Après avoir pris connaissance des remarques des parties, le notaire pourra définitivement décider quels nouveaux faits et/ou quelles nouvelles pièces il prendra en compte (5).

Le notaire décide lui-même s'il s'agit de nouveaux faits ou nouvelles pièces déterminants. Si les parties ne s'accordent pas, le notaire devra se tourner vers le juge par le biais d'un procès-verbal intermédiaire (6). Cependant, M. Van Molle relève que le notaire n'y est pas obligé et ne doit pas déposer un procès-verbal intermédiaire en cas d'abus ou manœuvre dilatoire manifeste d'une des parties (7). Selon certains auteurs, le tribunal pourrait également se prononcer sur ce point suite aux réserves émises quant à l'état liquidatif (8).

Dans votre dossier, même s'il s'agit de faits nouveaux, ils ne nous semblent pas « déterminants » pour votre état liquidatif. En effet, il s'agit des comptes personnels de l'une des parties, qui n'auraient pas d'influence sur votre état liquidatif. Dans ce cas, aucune nouvelle revendication ne peut être formulée (sauf accord de toutes les parties).

Toutefois, il vous appartient de demander le point de vue des parties afin de prendre connaissance de leurs éventuelles contestations.

Si l'une des parties est d'avis qu'il s'agit de faits nouveaux déterminants, il semble avisé de rédiger un procès-verbal intermédiaire pour que le juge puisse se prononcer. En effet, si aucun procès-verbal intermédiaire n'est rédigé, il semble probable que votre état liquidatif puisse être contesté, de sorte que le tribunal devra, *in fine*, se pencher tout de même sur cette question.

1. J. Verstraete et P. Hofströssler, *De vernieuwde procedure inzake gerechtelijke verdeling*, Brugge, Die Keure, 2012, 139.

2. J. Verstraete et P. Hofströssler, *op. cit.*, 149, n° 202; M. Van Molle, "Le fil de la procédure de liquidation-partage: la phase notariale", *La procédure de liquidation-partage. Cinq années de pratique de la réforme*, Limal, Anthemis, 2018, p. 76; A. Vanderhaegen, *De wet van 13 augustus 2011 tot hervorming van de procedure van gerechtelijke vereffening-verdeling*, Mechelen, Kluwer, 2012, 58.

3. J. Verstraete et P. Hofströssler, *op. cit.*, 136, n° 185; B. [Van den Bergh](#), "Artikel 1219 Ger.W.", *Gerechtelijk recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, 2021, p. 4-5.

4. B. [Van den Bergh](#), *op. cit.*, p. 5.

5. B. [Van den Bergh](#), *op. cit.*, p. 6.

6. J. Verstraete et P. Hofströssler, *op. cit.*, 137, n° 186; C. Aughuet, "Le calendrier de la procédure", *La nouvelle procédure de liquidation-partage judiciaire: première analyse de la loi du 13 août 2011*, Limal, Anthemis, 2012, p. 121; M. Van Molle, *op. cit.*, p. 75; I. De Stefani et P. De Page, *La loi du 13 août 2011 réformant la procédure de liquidation-partage judiciaire : commentaire pratique*, Waterloo, Kluwer, 2012, p. 129; B. [Van den Bergh](#), *op. cit.*, p. 6.

7. M. Van Molle, *op. cit.*, p. 75.

8. J. Verstraete et P. Hofströssler, *op. cit.*, 137, n° 186; B. [Van den Bergh](#), *op. cit.*, p. 6.

Laura Speltincx, conseiller juridique Fednot

Info CC, Question de la semaine, Droit judiciaire - insolvabilité et sûretés, Liquidation-partage, Législation fédérale

## Représentation d'une société – Procuration donnée par un administrateur

Référence: 17092, publié le 11 mai 2023

### Question

Un administrateur peut-il donner une procuration à une personne physique tierce afin que ce dernier signe un acte authentique dans le cadre de la représentation d'une société ?

### Réponse

En principe, l'étendue d'une procuration est déterminée par les parties (1). Toutefois, la loi et les statuts peuvent limiter la portée de cette procuration(2) (que ce soit une procuration écrite ou orale(3)).

En la matière, il convient de procéder à la distinction suivante : une procuration générale est décrite de manière illimitée et une procuration spéciale est, quant à elle, limitée (4).

Plus précisément dans un contexte de droit des sociétés, le principe implique qu'une procuration générale qui confère un plein pouvoir de gestion n'est pas valide. En effet, cela est considéré comme contraire à l'obligation des administrateurs d'exercer personnellement leur mandat (caractère *intuitu personae* du mandat d'administrateur). Il peut être soulevé que ces principes sont parfois ignorés dans les mandats de protection extrajudiciaires, qui contiennent souvent aussi une délégation générale du pouvoir d'administration ou de représentation. Ces clauses ne sont pas valables au niveau du droit des sociétés.

Seule une **procuracion spéciale** est donc possible (5) (6).

Selon la doctrine juridique, une procuration spéciale doit **avoir un caractère temporaire/provisoire** et doit **préciser un à un les pouvoirs du mandataire** (7). En ce qui concerne l'obligation selon laquelle la procuration doit être de nature temporaire, l'auteur doctrinal BOUCKAERT précise que la procuration doit soit être expressément limitée dans le temps, soit être révocable à tout moment. La procuration peut donc ne pas être irrévocable (8).

Par conséquent, dans la situation où un administrateur souhaiterait donner une procuration à une personne physique tierce, la procuration spéciale pour une durée indéterminée n'est pas valable. Dans tous les cas, la procuration spéciale doit être limitée dans le temps et quant aux actes juridiques à accomplir (per ex. signer un acte déterminé lors d'une réunion déterminée ou vendre un bien (immeuble) déterminé par un acte déterminé).

Ainsi, les actes juridiques accomplis en dehors de la procuration spéciale ne seront pas opposables à la société, à moins que la société ne ratifie ces actes juridiques (9).

La procuration dont question sera effectuée par acte notarié lorsque l'opération pour laquelle la procuration est opérée doit elle-même revêtir une forme authentique.

---

(1) Art. 1134 ancien C.c.; S. VAN LOOK, "Art. 1987-1989 BW", in X, *Bijzondere overeenkomsten - Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Malines, Kluwer, 2015, 7.

(2) S. VAN LOOK, "Art. 1987-1989 BW", in X, *Bijzondere overeenkomsten - Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Malines, Kluwer, 2015, 7.

(3) Art. 1984 - 2010 ancien C.c.

(4) Art. 1987 ancien C.c.; S. VAN LOOK, "Art. 1987-1989 BW", in X, *Bijzondere overeenkomsten - Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Malines, Kluwer, 2015, 8.

(5) B. TILLEMANN, *Bestuur van vennootschappen*, Kalmthout, Biblo, 1996, 619-621, n° 1082-1085.

(6) En ce qui concerne la procuration spéciale dans le cadre du droit des sociétés : voir également E. LEROUX, "Delegatie van bevoegdheden door de raad van bestuur in de naamloze vennootschap" in X., *Delegatie en taakverdeling in de NV*, Bruxelles, Larcier, 2016, 99-103.

(7) F. Bouckaert, *Notarieel vennootschapsrecht NV en BVBA*, T. I, Anvers, Kluwer, 2000, 367; B. Tillemann, *Bestuur van vennootschappen - statuut, interne werking en vertegenwoordiging*, Louvain, Biblo, 1996, 619.

(8) F. Bouckaert, *Notarieel vennootschapsrecht NV en BVBA*, T. I, Anvers, Kluwer, 2000, 367.

(9) "Dossier n° 1944 - "Représentation d'une société - subdélégation" in *Rapports et débats du Comité d'Etude et de Législation - Année 1997-1998*, Bruxelles, Bruylant, 1997, 80.

Marie-Aude De Maré, conseiller juridique Fednot

Info CC, Question de la semaine, Droit des entreprises et droit des sociétés, Varia Droit des entreprises et droit des sociétés, Législation fédérale, FRNB

## Constitution d'une SRL par un failli avec sa nomination comme administrateur

Référence: 17097, publié le 17 mai 2023

### Question

Une personne physique dont la faillite n'a pas encore été clôturée souhaite procéder à la constitution d'une SRL, dans laquelle elle souhaite également être nommée comme administrateur. Vous souhaitez savoir si cela est possible.

### Réponse

#### 1) Fondateur et apport

Un failli peut comparaître en tant que fondateur d'une SRL pendant la procédure de faillite, car il n'y a pas d'obligation légale expresse de demander l'autorisation du curateur dans ce cas. La situation est toutefois plus nuancée en ce qui concerne les biens que le failli peut apporter. Après la déclaration de faillite, le failli conserve l'administration et la disposition des biens insaisissables (\*1). Le failli conserve également la gestion et la disposition des biens dont le moment d'acquisition et la cause sont postérieurs à la déclaration de faillite (par ex., les biens acquis par le failli après la déclaration de faillite dans le cadre d'une nouvelle activité professionnelle, les biens acquis à titre gratuit ou provenant d'une succession, etc...)(\*2). En conséquence, le failli ne peut apporter lors de la constitution que les biens dont il a conservé la gestion et la disposition pendant la procédure de faillite (\*3). Attention, si le failli apporte néanmoins des biens qui tombent dans la masse de la faillite, cet apport n'est pas opposable aux tiers en raison de fraude paulienne (\*4). En conclusion, un failli peut comparaître comme fondateur à l'acte de constitution, ce qui lui permet d'apporter les biens qui tombent en dehors de la masse de faillite sans l'autorisation du curateur.

#### 2) Administrateur

Un failli ne peut être désigné comme administrateur d'une SRL nouvellement constituée que si aucune interdiction professionnelle n'a été prononcée à son encontre (\*5). En revanche, s'il fait l'objet d'une interdiction professionnelle, le failli pourra toujours figurer à l'acte en tant que fondateur, apportant ces biens qui tombent hors de la masse de la faillite, sans avoir la possibilité d'être nommé comme administrateur (\*6).

(\*1) Art. XX.110 §3, *al.* 1, CDE; B. Windey, « Art. 16-21 », in *Handels- en economisch recht. Commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Malines, Kluwer, 1998, p. 7.

(\*2) Art. XX.110 §3, *al.* 2 et *al.* 4, CDE; M. Gesquiere, « De 'Fresh start': een onderzoek naar de verbanden tussen artikel XX.110 WER en de bepalingen inzake de kwijtschelding », in D. Bruloot et H. De Wulf (eds.), *Het nieuwe ondernemingsrecht*, Malines, Kluwer, 2020, p. 359; B. Vander Meulen, *Praktische gids voor faillissementscuratoren*, Malines, Kluwer, 2021, p. 207; Projet de loi de 20 avril 2017 portant insertion du Livre XX « Insolvabilité des entreprises », dans le Code de droit économique, et portant insertion des définitions propres au livre XX, et des dispositions d'application au livre XX, dans le livre I du Code de droit économique, *Doc.*, Ch., 2016-2017, n°54-2407/1, p. 83; Pro memorie, sont également exclues de l'actif de la faillite, les indemnités accordées au failli pour la réparation du préjudice lié à la personne et causé par un acte illicite (art. XX.110 §3, *al.* 4 CDE).

(\*3) M. Gesquiere, « De 'Fresh start': een onderzoek naar de verbanden tussen artikel XX.110 WER en de bepalingen inzake de kwijtschelding », in D. Bruloot et H. De Wulf (eds.), *Het nieuwe ondernemingsrecht*, Malines, Kluwer, 2020, p. 360.

(\*4) Art. XX.114 CDE; F. Bouckaert, « Het Marleasing arrest van het Europees Hof van Justitie en de nietigheidsgronden van art. 13ter Venn.W. (noot onder HvJ 13 november 1990) », *TRV* 1991, éd. 1, p. 48.

(\*5) B. Windey et W. Van Gaver, « Beroepsverbod », in X, *Faillissement & Reorganisatie*, Malines, Kluwer, 2015, f.mob., p. 24.

(\*6) Concernant l'interdiction professionnelle *Voy.* art. XX.229 §2 CDE; B. Tilleman, *Bestuur van vennootschappen - statuut, interne werking en vertegenwoordiging*, Louvain, Biblo, 1996, p. 73.

Wouter ROEGIERS et Laura SPELTINCX conseillers juridique Fednot

Info CC, Question de la semaine, Droit des entreprises et droit des sociétés, Dissolution et liquidation, Droit judiciaire - insolvabilité et sûretés, Faillite, Législation fédérale, FRNB

Centre de consultation : question de la semaine 21 (25/05/2023)

**Flandre - Obligation de rénovation énergétique - PEB - Partage déclaratif - DCM**

Référence: 17101, publié le 25 mai 2023

---

## Question

L'obligation de rénovation énergétique entre-t-elle en ligne de compte et un certificat PEB est-il nécessaire lorsque, dans le cadre d'un divorce par consentement mutuel (ci-après « DCM »), un bien appartenant au patrimoine commun est attribué à l'un des époux ?

## Réponse

Pour répondre à cette question, il convient d'abord d'examiner si l'attribution d'un bien à l'un des époux dans le cadre d'un DCM constitue un partage translatif ou déclaratif.

### 1. Des partages déclaratifs

Le caractère déclaratif implique que le co-indivisaire qui acquiert la part indivise d'un autre co-indivisaire en suite du partage, est censé déjà avoir acquis cette part depuis la date du début de l'indivision. Il est supposé être propriétaire de ce bien depuis le début de l'indivision (cf. article 4.102 du Code Civil, article 883 de l'ancien Code civil).

Traditionnellement, il est admis que le partage a un caractère déclaratif si

- 1) le nombre des indivisaires diminue,
- 2) tous les indivisaires interviennent,
- 3) seuls les indivisaires interviennent et

4) chaque indivisaire intervient soit pour céder une partie indivise, soit pour reprendre une partie indivise d'un autre indivisaire.

En plus, les parties ne peuvent pas avoir renoncé expressément au caractère déclaratif (en convenant par exemple que le transfert de propriété n'aura lieu qu'au moment de la passation de l'acte). En effet, l'article 4.102 du Code civil n'est pas d'ordre public et les parties sont dès lors libres d'exclure ou de limiter l'effet rétroactif du partage.

Finalement, pour que le partage garde son caractère déclaratif, la cession ne peut pas avoir lieu à titre gratuit. Le partage déclaratif doit nécessairement et toujours faire l'objet d'un contrat à titre onéreux.

S'agissant d'un bien commun ou d'un bien qui appartient en indivision aux deux époux, on peut dire que (s'il n'y a pas de renonciation conventionnelle au caractère déclaratif) l'attribution du bien à l'un des époux dans le cadre d'un DCM est de nature déclarative de sorte qu'il n'y a pas de transfert et que cet époux est en réalité réputé *ab initio* être l'unique propriétaire cessionnaire du bien.

### 2. Obligation de rénovation des bâtiments résidentiels

En Flandre, il existe une obligation de rénovation pour les bâtiments résidentiels lors de chaque transfert notarié de la pleine propriété pour les actes à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023 (article 9.3.4 et s. de l'Arrêté flamand sur l'Energie du 19 novembre 2010 *juncto* article 11.2/2.1, §1 du Décret flamand sur l'Energie de 8 mai 2009).

Lorsque l'attribution d'un immeuble résidentiel dans le cadre d'un DCM à l'un des époux implique un partage déclaratif, il ne s'agit pas d'un transfert notarié, de sorte que l'obligation de rénovation n'entre pas en ligne de compte.

Lorsqu'il ne s'agit pas d'un partage déclaratif mais translatif dans le cadre d'un DCM (et qu'un transfert a donc lieu), l'article 11.2/2.1, §1, al. 4 du Décret flamand sur l'Energie contient une exception spécifique dans le cadre d'un DCM (ou d'une fin de cohabitation légale) qui est libellé comme suit :

« Si, dans le cadre d'un divorce ou de la fin d'une cohabitation, légale ou non, un transfert notarié en pleine propriété d'une partie de cette pleine propriété a lieu entre des personnes physiques qui sont toutes déjà propriétaires du bâtiment résidentiel et où au moins l'une d'entre elles y a et maintient sa résidence principale, il n'y a pas d'obligation, mentionnée à l'alinéa 1<sup>er</sup> [ndlr : pas d'obligation de rénovation] »

(traduction du site ejustice).

### 3. Certificat PEB

L'obligation de certificat PEB s'applique aux bâtiments résidentiels en cas de transfert notarié en pleine propriété pour les actes à partir du 1<sup>er</sup> mai 2023 (article 9.2.3 et s. de l'Arrêté flamand sur l'Energie du 19 novembre 2010 *juncto* article 11.2.2, §1 du Décret flamand sur l'Energie de 8 mai 2009).

Si l'attribution d'un bâtiment résidentiel dans le cadre d'un DCM à l'un des époux implique un partage déclaratif, il ne s'agit pas d'un transfert notarié, de sorte que l'obligation de certificat PEB ne s'applique pas.

S'il ne s'agit pas d'un partage déclaratif mais d'un partage translatif en pleine propriété dans le cadre d'un DCM, l'obligation de certificat PEB s'appliquera. En effet, il y a un transfert notarié en pleine propriété.

## 4. Décision

**S'il n'y a pas de renonciation conventionnelle au caractère déclaratif, l'attribution d'un bien immobilier dans le cadre d'un DCM à l'un des époux est donc de nature déclarative, de sorte que l'obligation de rénovation et l'obligation de certificat PEB n'entrent pas en ligne de compte.**

Sources consultées :

\* Liège 27 novembre 1969, *Jur. Liège* 1969-70, 241.

\* H. De Decker et S. Devos, « De vereffening en de verdeling van huwelijksvermogen en nalatenschap », dans C. De Wulf, *Het opstellen van notariële akten*, I, *Organiek Wet Notariaat - Personen- en Familierecht - Familiaal Vermogensrecht*, Deel III, *Familiaal vermogensrecht*, Titel IX, Malines, Kluwer, 2003, pp. 876-877.

\* H. De Page, *Traité élémentaire de droit civil belge*, Tome IX, Les successions, Bruxelles, Bruylant, 1974, p. 1054, n° 1420.

\* F. Laurent, *Principes de droit civil*, Tome X, Bruxelles, Bruylant, 1874, pp. 443-444, n° 423.

\* F. Logghe, « Juridische contouren van voorkeurechten bij onroerende goederen », *Not. Fisc. M.*, 2000/6, p. 143.

\* G. Vandenberghe, « Onderscheid tussen overeenkomsten gelijkgesteld met verdeling of verkoop », *Not. Fisc. M.* 1992, pp. 216-218.

\* D. Vandyck, « Het declaratief karakter van naderbij bekeken », *Notamus* 2012/1, pp. 34-39.

\* C. Aerts, « Fiscale aspecten van de EOT-overeenkomst », *Not.Fisc.M.* 2007, 1, p. 199.

\* C. Blomme, « De verkrijging ten bezwarenden titel onder deelgenoten: de kwalificatie, interpretatie en applicatie van deze overeenkomst » (note sous Anvers 1 octobre 2019), *TBBR* 2021, 3, p. 140, n° 73.

\* M. Boeraeve, « Vlaamse overheid - Uitbreiding informatieplicht bij overdracht EPB-aangifte - Geen renovatieplicht bij bepaalde translatieve verdelingen », *eNotariat*, message n° 16909, 29 décembre 2022.

\* M. Boeraeve, « Vlaamse overheid - Topics Energie », *eNotariat*, message n° 16985, 8 février 2023.

\* M. Boeraeve, « Vlaamse overheid - Uitbreiding EPC-plicht vanaf 1 mei 2023 », *eNotariat*, message n° 17073, 21 avril 2023.

\* *Projet de décret modifiant le décret relatif à l'énergie du 8 mai 2009*, *Parl.St. Vl. Parl.* 2021-22, 1154.

\* *Décret flamand 18 mars 2022 modifiant le décret relatif à l'énergie du 8 mai 2009*, *M.B.* 30 mars 2022.

\* *Arrêté du Gouvernement flamand du 19 novembre 2010 portant des dispositions générales en matière de politique énergétique*, *M.B.* 8 décembre 2010.

\* <https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-r...>

Eline CLaeyns, Dries Jongbloet et Joachim Lebeer, conseillers juridique Fednot

Info CC, Question de la semaine, Droit administratif, Energie, Droit civil, Copropriété, Législation



**Cohabitation légale – Cessation – Mariage avec un tiers – Séparation de fait –  
Déclaration écrite – Empêchement à mariage**

Référence: 17108, publié le 01 juin 2023

**Question**

Des clients souhaitent se marier et viennent me consulter en vue de la rédaction d'un contrat de mariage. Or, il s'avère que l'un d'entre eux cohabite toujours légalement avec un ex-partenaire, dont il vit séparé depuis 2012. Les clients peuvent-ils se marier ou faut-il d'abord mettre fin à la cohabitation légale avec l'ex-partenaire ?

**Réponse**

L'article 1476, § 2 de l'ancien Code civil définit les **différentes causes** pour lesquelles la cohabitation légale peut prendre fin. D'une part, la cohabitation légale prend fin de plein droit par le décès ou le mariage d'un partenaire. D'autre part, les partenaires peuvent mettre fin à la cohabitation légale *ad nutum* par une déclaration de consentement mutuel ou une déclaration unilatérale.

La loi ne précise pas les conséquences d'une simple séparation de fait des cohabitants légaux. Étant donné que la loi ne désigne pas la simple cessation de la cohabitation comme une cause de dissolution et qu'il n'y a pas d'obligation de cohabitation entre les partenaires<sup>1</sup>, il faut supposer que la **séparation de fait n'entraîne pas en soi la fin** de la cohabitation légale<sup>2</sup>.

À l'origine, tant le mariage des cohabitants légaux entre eux que le mariage d'un partenaire avec un tiers mettaient automatiquement fin à la cohabitation légale. Cependant, depuis le 11 mars 2023<sup>3</sup>, le **mariage avec un tiers n'est plus une cause de cessation**. En outre, depuis cette date, l'article 147, 2° de l'ancien Code civil contient un **empêchement matrimonial** qui empêche de contracter un mariage avant la cessation d'une cohabitation légale existante, sauf s'il s'agit des mêmes parties (ce qui ne serait pas le cas en l'espèce).

Par conséquent, un cohabitant légal qui veut **se marier** avec une **personne autre que son partenaire** doit d'abord **mettre fin** à la cohabitation légale au moyen d'une **déclaration écrite** remise à l'officier d'état civil compétent.

Cela peut se faire par le biais d'une déclaration unilatérale, que l'officier de l'état civil fera signifier à son partenaire aux frais du déclarant (art. 1476, § 2, quatrième et cinquième alinéas de l'ancien Code civil). Une déclaration par consentement mutuel des deux partenaires est également possible (art. 1476, § 2, troisième alinéa de l'ancien Code civil). La cessation de la cohabitation légale prend effet dans les deux cas (du moins vis-à-vis des tiers) au moment où l'officier de l'état civil la mentionne dans le registre de la population (art. 1476, § 2, sixième alinéa de l'ancien Code civil).

<sup>1</sup> Par ex. Gand 23 mai 2019, *T.Not.* 2019, p. 834; Mons 20 décembre 2010, *RTDF* 2014, p. 72.

<sup>2</sup> L. De Schrijver, *Evaluatie en toekomstperspectieven van de wettelijke samenwoning*, Malines, Kluwer, 2021, p. 164, n° 240 et les références qui s'y trouvent.

<sup>3</sup> Date d'entrée en vigueur de la loi du 8 février 2023 modifiant l'ancien Code civil en vue d'abroger la cessation de la cohabitation légale pour cause de mariage avec un tiers, *MB* 1 mars 2023.

Lynn De Schrijver, conseiller juridique Fednot

Info CC, Question de la semaine, Droit civil, Cohabitation, Législation fédérale, FRNB

**Acte notarié – Formule de comparution notaire - Article 12 de la loi de Ventôse – Responsabilité – Mention exercice fonction en société ?**

Référence: 17114, publié le 05 juin 2023

**Question**

L'exercice au nom de la société doit-il encore être mentionné dans l'acte dans le cadre de la responsabilité couverte à hauteur de cinq millions?

**Réponse**

Les mentions de l'article 12 à propos du notaire instrumentant n'ont pas d'impact sur sa responsabilité. Cela découle de l'application de la loi et ne dépend pas de la mention ou non de la société notariale dans l'acte.

Ce point de vue est également partagé par les Assurances du Notariat, qui nous ont communiqué à ce sujet ce qui suit :

*« En ce qui concerne la responsabilité, la responsabilité personnelle du notaire par rapport à la responsabilité de la société notariale est déterminée par la loi et ne dépend pas de la formule de comparution incluse dans l'acte.*

*Par contre, nous recommandons de mentionner quand même les coordonnées de la société dans toute la correspondance (et, bien sûr, sur les factures), afin que les personnes avec lesquelles le notaire/le notariat est en contact soient informées que le notaire exerce sa fonction au sein d'une société notariale (et qu'il a donc une responsabilité limitée). »*

L'acte authentique reçu par le notaire n'émane pas de sa société. Il est personnellement titulaire de la fonction (art. 50, §1, al. 3 loi de Ventôse) :

*« §1. Un notaire peut, seul ou en association, exercer son activité en société.*

*Cette société doit adopter la forme d'une société à responsabilité limitée ou d'une société coopérative.*

***Le notaire reste, néanmoins, personnellement titulaire de la fonction de notaire*** ». (1)

Par conséquent, les dispositions du CSA concernant les mentions à inclure dans les actes émanant de la société ne s'appliquent pas à l'acte authentique reçu par le notaire en sa qualité d'officier public.

*« Art. 2:53. La personne qui représente une personne morale doit, dans tous les actes engageant cette personne morale, faire précéder ou suivre immédiatement sa signature de l'indication de la qualité en vertu de laquelle elle agit. »*

Le notaire qui reçoit un acte le fait sur la base de sa désignation en tant que notaire et non sur la base de sa nomination en tant qu'administrateur de la société notariale (ou en tant que représentant permanent de la société-administrateur). La passation d'un acte authentique ne relève pas du pouvoir de représentation d'un administrateur.

*« Art. 2:22. Toute personne qui interviendra pour une personne morale dans un acte ou sur un site internet qui ne respecterait pas les conditions prescrites par l'article 2:20 pourra, suivant les circonstances, être déclarée responsable des engagements qui y sont pris par la personne morale. »*

« L'acte » visé au CSA est un acte émanant de la société elle-même (art. 2:20 CSA), et non un acte reçu par un notaire officier public qui n'est pas lui-même une partie intéressée, mais qui est simplement instrumentant.

**Conclusion**

Ainsi, en l'état actuel de la législation, il n'y a effectivement aucune obligation de mentionner la société notariale et/ou la qualité d'administrateur dans un acte relevant du ministère du notaire.

1. Voir à cet égard : A. Van Den Bossche, "Goed begonnen is half gewonnen. Clausules voor de aanhef van de akte", in C. Castelein, A. Verbeke et L. Weyts (eds.), *Notariële Clausules*, Leuvense Notariële Geschriften, Antwerpen, Intersentia, 2007, n° 15-18.

Info CC, Question de la semaine, Droit notarial, Acte, Identification dans l'acte, Législation fédérale, FRNB

**Région flamande – permis d'environnement pour le lotissement de sols – régime d'expiration – bail de plus de 9 ans**

Référence: 17129, publié le 15 juin 2023

---

**QUESTION**

Un permis d'environnement pour le lotissement de sols composé de 3 lots sans travaux de voirie a été délivré en décembre 2013. Un lot a déjà été bâti dans le délai de 5 ans fixé par l'article 102, §1, al. 1<sup>er</sup>, 1° du Décret du 25 avril 2014 relatif au permis d'environnement (ci-après dénommé "décret relatif au permis d'environnement") après la délivrance du permis définitif. Le lotisseur souhaite louer les 2 lots restants pour plus de 9 ans. Les locataires n'utiliseraient les parcelles que comme jardins et n'ont pas l'intention d'y construire.

La question se pose de savoir si le bail constitue une option permettant d'arrêter l'expiration du permis d'environnement pour le lotissement de sols, conformément à l'article 102, §1 du Décret relatif au permis d'environnement.

**RÉPONSE**

L'expiration du permis d'environnement pour le lotissement de sols est actuellement réglementée par les articles 102 et 103 du décret relatif au permis d'environnement.

La réglementation de l'expiration est double et diffère selon que la réalisation d'un lotissement s'accompagne ou non de travaux de voirie.

Un permis d'environnement pour le lotissement de sols sans travaux de voirie expire de plein droit en vertu de l'article 102, §1 du Décret relatif au permis d'environnement si :

*« 1° l'enregistrement de la vente, la location pour plus de neuf ans ou l'établissement d'une emphytéose ou d'un droit de superficie par rapport à au moins un tiers des lots n'a pas eu lieu dans les cinq ans suivant l'octroi du permis d'environnement définitif ;*

*2° un tel enregistrement par rapport à au moins deux tiers des lots n'a pas eu lieu dans les dix ans suivant l'octroi du permis d'environnement définitif.*

*Pour l'application du premier alinéa :*

*1° est assimilée à la vente : la répartition d'une succession et la donation, étant entendu qu'une seule parcelle entre en ligne de compte par copartageant ou bénéficiaire ;*

*2° la vente, la location pour plus de neuf ans ou l'établissement d'une emphytéose ou d'un droit de superficie du lotissement dans sa totalité n'entre pas en ligne de compte ;*

*3° seul le loyer visant à faire construire le locataire sur le bien loué entre en ligne de compte.*

*Pour l'application du premier alinéa, la construction par le lotisseur en temps voulu, conformément au permis d'environnement pour le lotissement de sols, est assimilée à la vente. » (nous soulignons)*

Cela montre que la construction en temps voulu, conformément au permis d'environnement pour le lotissement de sols, par le lotisseur lui-même, est également assimilée à une vente. En l'espèce, comme indiqué, nous supposons que le terrain est construit dans la période prédéterminée de 5 ans après le permis final.

Ensuite, conformément à l'article 102, §1, al. 1<sup>er</sup>, 2° du décret relatif au permis d'environnement, dans un délai de 10 ans après le permis définitif, 2 des 3 lots doivent avoir fait l'objet d'un des actes juridiques visés à l'article précité.

Ainsi, l'expiration du permis d'environnement pour le lotissement de sols peut être empêchée si, avant la date d'expiration du permis d'environnement pour le lotissement de sols au moment de la conclusion du bail de plus de 9 ans, le locataire a le pouvoir et l'intention de construire une habitation sur le lot en question.

Cependant, dans le cas présent, le lotisseur souhaite louer les 2 lots restants pour plus de 9 ans sans avoir l'intention que le locataire construise des bâtiments résidentiels sur ces lots. Par conséquent, le bail de plus de 9 ans n'arrêtera pas l'expiration du permis d'environnement pour le lotissement de sols de décembre 2013 car le bail n'est pas conclu en vue de la construction d'une habitation.

Joachim Lebeer, Juridisch Adviseur Fednot

Info CC, Question de la semaine, Droit administratif, Permis d'environnement, Législation flamande, FRNB

## Région de Bruxelles-Capitale – Droits de succession – Déclaration de succession – Valorisation de biens immeubles situés à l'étranger

Référence: 17143, publié le 22 juin 2023

### Question

Je suis chargé de la déclaration de succession de Monsieur X, résident fiscal bruxellois. Celui-ci était propriétaire de différents biens immeubles sis tant en Belgique qu'à l'étranger. Certains d'entre eux sont donnés en location.

La valorisation des immeubles situés à l'étranger doit-elle se réaliser de la même manière que celle concernant les immeubles situés en Belgique ?

### Réponse

La déclaration de succession doit contenir la désignation ainsi que l'estimation précise de tous les biens faisant partie de la succession.

En principe, la valeur imposable des biens composant l'actif de la succession est la valeur vénale au jour du décès (art. 19, *al.* 1 C. succ.). Cette valorisation doit en règle être réalisée par les déclarants eux-mêmes. En ce qui concerne les immeubles situés en Belgique, les déclarants disposent cependant de la possibilité d'avoir recours à une expertise préalable demandée auprès de l'administration compétente afin d'évaluer la valeur vénale à déclarer (art. 20 C. succ.).

La valorisation des biens immeubles situés à l'étranger fait cependant l'objet de règles particulières visées par l'article 21, I C. succ. :

- en principe, il faut s'en tenir à la **valeur vénale** de ces immeubles, telle qu'elle résulte **d'actes ou de documents** ;
- à défaut d'actes ou de documents, la valeur imposable s'obtient en **multipliant par 20 ou 30 fois le produit annuel des biens** ou du prix des baux courants, sans distraction des charges imposées au locataire ou au fermier, selon qu'il s'agit de propriétés bâties ou non bâties ;
- mais la valeur imposable de ces immeubles ne peut **jamais être inférieure à celle qui a servi de base pour la perception de l'impôt à l'étranger (1)**.

Par conséquent, il convient tout d'abord de se référer aux **actes et documents** permettant d'établir la valeur vénale des immeubles situés à l'étranger. Ces actes et document doivent cependant remplir 3 conditions afin que la valeur indiquée puisse être admise dans la déclaration de succession, à savoir qu'ils doivent **(2)** :

1. concerner directement les immeubles faisant partie de la succession **(3)** ;
2. indiquer le prix ou l'estimation de la valeur marchande de ces immeubles à l'époque du décès ;
3. avoir été établi de manière telle que leur sincérité et leur authenticité ne puissent raisonnablement pas être mises en doute.

Lorsqu'il est impossible d'établir clairement la valeur vénale des immeubles étrangers sur la base d'actes ou de documents, la base imposable de ceux-ci doit être établie de **manière forfaitaire**, en multipliant par 20 ou par 30 fois le produit annuel brut effectif des biens. L'évaluation ne peut dès lors pas se référer au revenu cadastral ou à la valeur locative du bien. Comme la doctrine le souligne **(4)**, le procédé forfaitaire est donc inapplicable si les immeubles étrangers du défunt ne sont pas donnés en location.

Dans l'impossibilité d'évaluer les biens situés à l'étranger sur la base d'actes et de documents ou de manière forfaitaire, il convient de s'en tenir au principe général des articles 19, *al.* 1 C. succ. **(5)**. Ainsi, il appartient aux déclarants d'utiliser tous les éléments permettant d'établir la valeur vénale réelle des immeubles.

**(1)** A. Mayeur, *Droits de succession*, Wolters Kluwer Belgium, Liège, 2023, t. I, n° 2046, p. 1002.

**(2)** A. Mayeur, *op. cit.*, n° 2047, p. 1003.

**(3)** Par conséquent, le prix acté, même en vente publique, d'immeubles analogues et voisins de ceux qui appartiennent à la succession ne pourrait pas être tenu pour révélateur de la valeur vénale à retenir pour l'imposition de ces biens en Belgique, voy. A. Mayeur, *op. cit.*, n° 2047, p. 1003.

**(4)** A. Mayeur, *op. cit.*, n° 2049, p. 1004 et note de bas de page n° 680.

**(5)** A. Mayeur, *op. cit.*, n° 2052, pp. 1004-1005.

Maureen Vanfraechem, Conseiller Juridique Fednot

Info CC, Question de la semaine, Droit fiscal, Droits de succession, Législation bruxelloise, FRNB

## Folle enchère – interprétation de l'article 1601 C. jud.

Référence: 17154, publié le 29 juin 2023

### Question

Je suis chargé d'une vente publique sur saisie. Le procès-verbal d'adjudication a été signé le 21/01/2022 et les frais ont été payés en date du 10/02/2022. Le prix de vente n'ayant pas été payé par l'adjudicataire, le créancier poursuivant m'a dans un premier temps informé de sa volonté de solliciter la résolution de l'adjudication.

Nous sommes quasiment un an et demi plus tard et, après différentes tentatives de l'adjudicataire d'obtenir un crédit, le créancier poursuivant me fait désormais savoir qu'il a l'intention de poursuivre la procédure de folle enchère. A mon sens, le « délai raisonnable » prévu par l'article 1601, § 2 du Code judiciaire est forclus et seules les autres voies de droit restent possibles.

La procédure de vente sur folle enchère demeure-t-elle envisageable ? Qu'entend-t-on par « délai raisonnable » à l'article 1601, § 2 C. jud. ?

### Réponse

S'agissant de la mise en œuvre de la procédure de folle enchère, l'article 1601 C. jud. opère une distinction entre deux hypothèses :

- - 1<sup>ère</sup> hypothèse : le notaire est requis par une personne habilitée à poursuivre la folle enchère (art. 1601, § 1<sup>er</sup> C. jud.)

**Dès qu'il en est requis** par toute personne habilitée à poursuivre la folle enchère, le notaire met en demeure par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception l'adjudicataire défaillant de remplir dans un **délai de 8 jours** ses obligations. Si l'adjudicataire demeure en défaut de satisfaire à son obligation endéans le délai de 8 jours qui lui est imparti, la folle enchère est alors entamée à son égard.

Notons que la réquisition au notaire n'est soumise à aucune forme particulière<sup>1</sup>.

- - 2<sup>ème</sup> hypothèse : le notaire n'est pas préalablement requis par une personne habilitée à poursuivre la folle enchère (art. 1601, § 2 C. jud.)

Constatant que les personnes habilitées à poursuivre la vente sur folle enchère tardent souvent avant de demander au notaire de l'initier, le législateur a, par la loi du 11 août 2017<sup>2</sup>, remanié l'article 1601 du Code judiciaire en instaurant désormais un **pouvoir d'initiative** en faveur du notaire à défaut pour les parties habilitées à poursuivre la vente sur folle enchère d'avoir requis le notaire d'y procéder<sup>3</sup>.

Les travaux parlementaires expliquent en effet que : « (...) même lorsqu'il n'a pas été préalablement requis, le notaire doit à présent donner une impulsion à la procédure en envoyant dans un délai raisonnable une mise en demeure à l'adjudicataire n'ayant pas exécuté ses obligations dans les délais qui lui étaient impartis par le cahier des charges. Cette solution permet d'éviter une trop longue période de latence tout en offrant au notaire la possibilité d'apprécier le moment le plus opportun en vue de son envoi en fonction, par exemple, des éventuelles négociations en cours avec l'adjudicataire »<sup>4</sup>.

Ainsi, même lorsque les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère n'en prennent pas l'initiative, le notaire doit, **dans un délai raisonnable**, procéder à l'envoi d'une mise en demeure à l'adjudicataire de remplir ses obligations. A partir de cet envoi, court un **délai de 8 jours** endéans lequel l'adjudicataire doit respecter ses obligations (art. 1601, § 2, al. 1<sup>er</sup> C. jud.).

Si l'adjudicataire défaillant ne s'exécute pas endéans les 8 jours, le notaire en informe **immédiatement** les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère (art. 1601, § 2, al. 2 C. jud.).

Celles-ci disposent alors d'un **délai de 15 jours** prévu à **peine de forclusion** afin de solliciter la mise en œuvre de la procédure de folle enchère auprès du notaire. En cas de forclusion résultant du non-respect de ce délai de 15 jours, il ne sera plus possible de mettre en œuvre la procédure de folle enchère (art. 1601, § 2, al. 3 C. jud.).

A cet égard, G. De Leval souligne qu'une partie pourrait reprocher au notaire son inaction ou contester son appréciation du délai raisonnable prévu à l'article 1601, § 2, al. 1<sup>er</sup> C. jud. L'adjudicataire pourrait également contester le principe ou le contenu de la mise en demeure. Ces personnes devront alors soumettre leur contestation dans les formes du référé au juge des saisies (art. 1395, al. 2 et 1498 C. jud.)<sup>5</sup>.

### Conclusion

Partant du principe qu'une partie habilitée à poursuivre la folle enchère (en l'occurrence le créancier poursuivant) vous a finalement demandé d'entamer la folle enchère, il y a lieu d'appliquer les règles de l'article 1601 du Code judiciaire, et plus particulièrement le § 1<sup>er</sup> de cet article.

Nous sommes d'avis que le § 2 de cet article ne s'applique pas en l'espèce. Ce paragraphe couvre en effet l'hypothèse spécifique où le notaire est tenu d'entamer la folle enchère de sa propre initiative à défaut pour les parties habilitées à la poursuivre de vous avoir requis d'y procéder.

Il n'y a ainsi pas lieu de tenir compte du « délai raisonnable » visé à l'article 1601, § 2 C. jud. que vous mentionnez.

Conformément au prescrit de l'article 1601, § 1<sup>er</sup> du Code judiciaire, il vous appartient désormais de mettre en demeure l'adjudicataire, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception de remplir dans un délai de 8 jours son obligation de paiement du prix de vente.

Le Centre de Consultation estime que, si l'adjudicataire ne régularise pas la situation dans les 8 jours suivant la mise en demeure susvisée, la procédure de folle enchère peut être directement mise en œuvre.

[1] G. de Leval, « Saisie immobilière », *Rép. not.*, T. XIII, *La procédure notariale*, Livre 2, Bruxelles, Larcier, 2018, p. 447.

2 Loi du 11 août 2017 portant insertion du Livre XX « Insolvabilité des entreprises », dans le Code de droit économique, et portant insertion des définitions propres au livre XX, et des dispositions d'application au Livre XX, dans le Livre I du Code de droit économique, *M.B.*, 11 septembre 2017, art. 45.

3 E. Dirix, *Beslag*, Malines, Kluwer, 2018, p. 572.

4 Projet de loi portant insertion du Livre XX « Insolvabilité des entreprises », dans le Code de droit économique, et portant insertion des définitions propres au livre XX, et des dispositions d'application au livre XX, dans le livre I du Code de droit économique, *Doc. parl.*, Chambre, 2016-2017, n° 54-2407/001, p. 121.

5 G. De Leval, *op. cit.*, p. 449.

Nathalie PHAM, conseiller juridique Fednot

[Info CC, Question de la semaine, Droit judiciaire - insolvabilité et sûretés, Saisie, Varia Saisie, Varia Droit judiciaire - insolvabilité et sûretés, Législation fédérale, FRNB](#)

## Impôt de succession flamand sur un usufruit éventuel recueilli par succession - Vente avant que l'usufruit éventuel devienne actuel

Référence: 17171, publié le 06 juillet 2023

### Question

La succession de M. A comprend la nue-propiété d'un immeuble. Celui-ci a été acquis par :

- les enfants pour la nue-propiété ;
- le conjoint survivant (Mme B) pour l'usufruit éventuel.

L'usufruit actuel appartient au père de M. A.

Mme B n'a pas encore payé l'impôt de succession sur l'usufruit éventuel. Ce n'est que lorsque son usufruit éventuel deviendra actuel que Mme B devra introduire une nouvelle déclaration de succession et payer l'impôt de succession, en principe au prédécès de l'usufruitier actuel (voir la précédente question de la semaine dans le message eNotariat n° **13818**, 7 septembre 2017).

L'immeuble va cependant être vendu à un tiers. Toutes les parties vendront leurs droits, c'est-à-dire

- les enfants la nue-propiété
- Mme B l'usufruit éventuel et
- le père de M. A l'usufruit actuel.

Le tiers sera donc le plein propriétaire. Par conséquent, l'usufruit éventuel de Mme A ne deviendra jamais actuel.

Mme A doit-elle encore payer l'impôt de succession sur l'usufruit éventuel ? Dans l'affirmative, quand la nouvelle déclaration de succession doit-elle être déposée : toujours à la date du prédécès de son beau-père (usufruitier actuel), ou à la date de la vente (« perte » de l'usufruit éventuel) ?

### Réponse

Un usufruit éventuel recueilli par succession est un usufruit sous la condition suspensive que l'usufruitier actuel décède et que l'usufruitier éventuel soit encore en vie à ce moment-là.

L'usufruitier éventuel ne doit, en effet, pas immédiatement payer l'impôt de succession. Ce n'est qu'au prédécès de l'usufruitier actuel qu'une nouvelle déclaration de succession doit être introduite et que l'impôt de succession sera prélevé sur cet usufruit **(1)**.

Cela ne change rien au fait que l'impôt de succession sur les biens faisant partie de la succession (y compris l'usufruit éventuel) est acquis à VLABEL par le simple fait du décès du défunt. Les actes volontaires ultérieurs des héritiers ou des légataires ne peuvent pas porter atteinte à cette créance du Trésor **(2)**. Le fait que l'usufruit éventuel ne fasse plus partie du patrimoine de l'usufruitier éventuel à la suite de la vente, et que, par conséquent, ce dernier n'obtient plus d'avantage patrimonial lors de la réalisation de la condition suspensive, ne fait pas exception à l'obligation d'introduire une nouvelle déclaration et de payer l'impôt de succession.

VLABEL l'a expressément confirmé à Fednot pour un cas précédent.

**Conclusion** : la vente de tous les droits à un tiers n'a aucune incidence quant à l'impôt de succession. L'usufruitier éventuel est toujours redevable de l'impôt de succession au prédécès de l'usufruitier actuel et doit donc introduire une nouvelle déclaration à ce moment-là.

1. Cass. 25 janvier 2019, F.17.0080.N, résumé disponible sur le site de VLABEL :

<https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/het-actueel-worden-van-eventueel-vruchtgebruik>

2. Voir, par exemple, J. Decuyper et J. Ruyssveldt, *Successierechten*, Malines, Kluwer, 2021, n° 1431, p. 531 (en général sur les biens acquis sous condition suspensive et les modifications *pendente conditione*) ; A. Mayeur et M. Petit, *Droits de succession*, Liège, Kluwer, 2023, n° 1417-4, p. 712 (relatif à une renonciation à l'usufruit éventuel, pour laquelle vaut le même principe); O. Van Acoleyen, *Successierecht*, Bruxelles, Fiscale Hogeschool, 1976, Tome I, n° 194, C., pp. 223-224 (spécifiquement sur la vente de l'usufruit éventuel).



## Région wallonne - Bail à ferme de longue durée – Cession privilégiée possible durant la première et la seconde période d'occupation

Référence: 17178, publié le 13 juillet 2023

### Question

Je suis consulté par un fermier qui loue des terres agricoles dans le cadre d'un bail à ferme de longue durée.

Est-il possible d'effectuer une cession privilégiée durant la première et la seconde période d'occupation ?

### Réponse

#### La notion de cession privilégiée

Pour rappel, la **cession privilégiée** est la cession de bail faite par le preneur à ses descendants ou enfants adoptifs ou à ceux de son conjoint, de son cohabitant légal ou aux conjoints ou aux cohabitants légaux desdits descendants ou enfants adoptifs (cf. art. 2bis, 2°, 34 et 35 de la loi sur le bail à ferme telle que modifiée par le décret wallon du 2 mai 2019, ci-après « **la loi** »).

La cession privilégiée aboutit, en principe, à un renouvellement du bail (c'est-à-dire qu'une nouvelle et première période de 9 ans devrait prendre cours), sauf exception pour les baux de longue durée tel que nous le verrons ci-dessous.

#### Cession privilégiée durant la première période d'occupation ?

L'article 8, §2, al. 4 de la loi (1) autorise la cession de bail conformément notamment à l'article 34, qui concerne la cession privilégiée.

La cession privilégiée est donc possible durant la première période d'occupation (qui est d'au moins 27 ans).

Toutefois, la disposition précise que la période fixe ne peut pas être dépassée. La cession privilégiée ne présente donc que peu d'intérêt.

#### Cession privilégiée durant la seconde période d'occupation ?

Lorsque le preneur est laissé dans les lieux après la première période d'occupation (de 27 ans ou plus), le bail se poursuit pour une seule période de 9 ans (art. 8, §2, al. 6 de la loi). Il s'agit donc de la seconde période d'occupation du bien.

La cession privilégiée durant cette période de prolongation de 9 ans nous paraît possible. En effet, ce n'est pas exclu, selon nous, par l'article 8, §2. Et les dispositions de la loi, notamment celles relatives à la cession privilégiée, sont entièrement applicables au bail de longue durée (sauf exclusion expresse reprise à l'article 8, §2) (art. 8, §2, al. 5 de la loi (2)).

Ainsi, toute cession (privilégiée ou non) est expressément **exclue** durant la période de **tacite reconduction**. Cette tacite reconduction a lieu lorsque le preneur est laissé dans les lieux après la période de prolongation de 9 ans citée ci-avant. Il y a ainsi tacite reconduction du bail d'année en année entre les mêmes parties au bail à ferme (art. 8, §2, al. 6 de la loi (3)).

### Conclusion

Selon notre lecture de l'article 8, §2 de la loi sur le bail à ferme, la cession privilégiée serait possible durant la première et la seconde période d'occupation du bail (4).

Nous ne voyons en effet pas d'interdiction expresse de cession durant ces deux périodes. Par contre, la disposition exclue expressément toute cession lors de la tacite reconduction annuelle qui peut avoir lieu après la seconde période d'occupation (la seule période de prolongation de 9 ans).

\*\*\*

(1) Art. 8, §2, al. 4 : « La sous-location et la cession de bail sont possibles conformément aux articles 30, 31, 32, 34 et 34bis sans que la période fixe ne puisse toutefois être dépassée ».

(2) Art. 8, §2, al. 5 : « Sous réserve du présent paragraphe, les dispositions de cette loi sont entièrement applicables au bail d'au moins 27 ans ».

(3) Art. 8, §2, al. 6 : « Lorsque le preneur est laissé dans les lieux après la durée mentionnée à l'alinéa 1er, le bail se poursuit pour une seule période de neuf ans. Lorsque le preneur est laissé dans les lieux **après** cette période de neuf ans le bail se poursuit d'année en année **par tacite reconduction** entre les mêmes parties au bail à ferme. Aucune cession ou cession privilégiée ne peut intervenir durant **cette** tacite reconduction. (...) » (nous surlignons).

(4) Il en serait également ainsi pour la cession de bail (non privilégiée).

Cécile DELFOSSE, Conseiller juridique FEDNOT

Info CC, Question de la semaine, Droit rural, Bail à ferme, Législation wallonne, FRNB

## Succession d'un non-habitant du Royaume – Droit de mutation par décès – Immeubles situés dans plusieurs régions – Critère de localisation – Bureau Sécurité Juridique compétent (pour les droits wallons ou bruxellois)

Référence: 17187, publié le 20 juillet 2023

### Question

Un non-habitant du Royaume est décédé, laissant comme seuls héritiers son frère X et sa sœur Y.

La succession comprend 1/1 de la pleine propriété d'un bien immobilier situé à Laeken, 1/2 de la pleine propriété d'un bien immobilier situé à Ostende et 1/1 de la pleine propriété d'un bien immobilier situé à Dinant.

Le bien immobilier situé à Laeken a un RC de 1.750,00 euros, celui situé à Ostende a un RC de 1.200,00 euros, et celui situé à Dinant a un RC de 995,00 euros.

Le bien situé à Laeken a été légué par le défunt à sa sœur Y. Les biens situés à Ostende et Dinant ont été légués par le défunt à son frère X.

Quelle Région est compétente pour la perception du droit de mutation par décès ? Dans quel bureau Sécurité Juridique faut-il déposer la déclaration de succession ?

### Réponse

#### Critère de localisation

Conformément à l'article 5, §2, 4° de la loi spéciale de financement, **le droit de mutation par décès d'un non-habitant du Royaume est localisé dans la région où les biens immobiliers sont situés**. Si les biens sont situés dans **plusieurs régions**, le droit de mutation par décès **est alors localisé dans la région** à laquelle appartient le bureau de perception dans le ressort duquel se trouve la partie des biens **dont le revenu cadastral fédéral est le plus élevé**.

En l'espèce, le droit de mutation par décès doit être localisé dans la Région de Bruxelles-Capitale, puisque le bien immobilier situé à Laeken dispose du revenu cadastral fédéral le plus élevé. Par conséquent, la succession du non-habitant du Royaume sera soumise à la législation bruxelloise.

#### Bureau Sécurité Juridique compétent

En cas de décès d'un non-habitant du Royaume, la déclaration de succession doit être déposée **au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale dans le ressort duquel se trouvent les biens immobiliers** (article 38, 2°, *al.* 1 C. succ.) **(1)**.

Si **un même** héritier, légataire ou donataire recueille une part indivise de **plusieurs biens immobiliers situés dans le ressort de différents bureaux**, la déclaration de succession doit être déposée **au bureau compétent dans le ressort duquel se trouve la partie des biens dont le revenu cadastral fédéral est le plus élevé** (article 38, 2°, *al.* 2 C. succ.). Lorsque les biens immobiliers qui font partie de la succession, **n'appartiennent qu'en partie à la succession**, le revenu cadastral ne doit être pris en compte **que pour cette partie afin de déterminer le bureau dans laquelle la déclaration doit être déposée (2)**.

La doctrine déduit *a contrario* de l'article 38, 2°, *al.* 2 C. succ. que si les biens immobiliers sont recueillis par **différents** héritiers, légataires ou donataires, **une déclaration de succession doit être déposée par chaque héritier, légataire ou donataire pour les biens immobiliers qu'il ou elle reçoit, au bureau compétent pour ces biens immobiliers (3)**. Par conséquent, il est possible, selon cette doctrine, que dans une seule succession (d'un non-habitant du Royaume) plusieurs déclarations de succession doivent être déposées auprès de plusieurs bureaux Sécurité Juridique.

Tenant compte de ce qui précède, la sœur Y devrait donc en principe déposer sa déclaration de succession au bureau Sécurité Juridique compétent pour le bien immobilier situé à Laeken (qui percevra le droit de mutation par décès conformément à la législation bruxelloise), tandis que le frère X devrait déposer sa déclaration de succession au bureau Sécurité Juridique compétent pour le bien immobilier situé à Dinant (dans laquelle les biens immobiliers situés à Dinant et à Ostende doivent être déclarés) (là aussi le droit de mutation par décès sera perçu conformément à la législation bruxelloise). Deux déclarations devraient donc être déposées dans cette succession.

Toutefois, le SPF Finances nous a informés que lorsqu'un non-habitant du Royaume décède en laissant plusieurs biens immobiliers en Belgique situés dans plusieurs régions, **la déclaration de succession devra toujours être déposée au bureau compétent dans le ressort duquel se trouve la partie des biens immobiliers dont le revenu cadastral fédéral est le plus élevé (peu importe si les biens immobiliers sont recueillis par les mêmes ou des héritiers, légataires ou donataires différents) (4)**.

Par conséquent, la déclaration de succession, tant de la sœur Y que du frère X, devra, en l'espèce, être déposée au bureau Sécurité Juridique compétent pour le bien immobilier situé à Laeken (qui percevra le droit de mutation par décès conformément à la législation bruxelloise).

**(1)** Applicable si le droit de mutation par décès est localisé en Région de Bruxelles-Capitale ou en Région wallonne.

**(2)** Décision du 18 mars 2003, *Rép. RJ.*, S38/12-01, disponible sur [www.fisconetplus.be](http://www.fisconetplus.be).

**(3)** A. Mayeur et M. Petit, *Droits de succession*, Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2023, n° 2565, p. 1284.; J. Decuyper et J. Ruysseveldt, *Successierechten*, Malines, Wolters Kluwer Belgium, 2021, III, n° 4535, p. 2119.; O. Van Acoleyen, *Successierecht*, Bruxelles, Fiscale Hogeschool, 1976, n° 316, p. 346.

**(4)** Ceci sera repris dans une décision administrative qui sera publiée dans le *Rép. RJ.*

Laurenza Koljaj, Conseiller Juridique Fednot

## Donation avec droit de retour conventionnel optionnel - Traitement par VLABEL en cas de réalisation de la condition

Référence: 17189, publié le 27 juillet 2023

### Question

Je suis chargé de la donation d'un immeuble par des parents à leur fils (Z). Ils souhaitent inclure une clause de retour optionnel dans l'acte en cas de prédécès de leur fils.

Que se passe-t-il en cas de réalisation de cette condition résolutoire: comment un éventuel retour ultérieur sera-t-il traité par VLABEL, compte tenu qu'il n'y a dorénavant plus de rétroactivité (suite à l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2023 du nouveau droit des obligations) ? Le retour entrainera-t-il la perception de l'impôt d'enregistrement flamand ou de l'impôt de succession flamand dans la succession de M. Z ?

### Réponse

**1. Impôt d'enregistrement flamand** - Il est vrai que l'effet rétroactif de la réalisation d'une condition résolutoire a été supprimé. L'article 5.147, al. 1 C. Civ. stipule que la réalisation de la condition (résolutoire/suspensive) prend effet « *de plein droit et pour l'avenir* ».

Cela n'empêche pas que le retour a toujours lieu « de plein droit ». L'acquisition n'est donc pas le résultat d'une convention, mais d'un **fait juridique**. Ceci n'est pas soumis à l'impôt d'enregistrement flamand.

VLABEL ne fait (plus) de distinction entre une condition résolutoire optionnelle et une condition résolutoire non optionnelle. **(1)** Dans les deux cas, il s'agit de la réalisation d'une condition résolutoire pour laquelle aucun impôt d'enregistrement n'est dû.

**2. Impôt de succession flamand** - En vertu d'une clause de retour non optionnelle, le bien donné ne fait en principe pas partie de la succession du donataire. **(2)** Comme mentionné ci-dessus, le retour se réalise de plein droit suite au prédécès du donataire.

En revanche, dans le cas d'une clause optionnelle, VLABEL adopte la position suivante: **(3)**

Traduction libre :

« [...] Toutefois, dans le cas d'une donation avec retour conventionnel optionnel sous la condition résolutoire du prédécès du donataire, la question est de savoir à quel moment ce retour a lieu, étant donné que **l'option peut être levée quel que temps après le décès**. Vu l'article 5.147 du Code civil, l'exercice de l'option pour les donations réalisées à dater du 1<sup>er</sup> janvier 2023 n'aura d'effet que pour l'avenir, de sorte que les biens qui seront retournés au donateur au moment de l'exercice de l'option **feront bien partie de la succession du donataire et seront dès lors soumis à l'impôt de succession**. [...] » (nous soulignons).

Ce risque d'impôt de succession peut cependant être facilement évité. Ainsi, le VLABEL précise lui-même : **(4)**

Traduction libre :

« [...] Pourtant, **la rétroactivité (jusqu'au moment du décès) peut être stipulée par les parties lors de la donation**. Dans le cas contraire, il conviendra d'examiner si l'intention des parties (cf. articles 5.64 et 5.142 du Code civil) était de manière certaine que le retour ait lieu au moment du décès du donataire [...] ».

En effet, l'article 5.147 du Code civil est de droit supplétif. Les parties peuvent y déroger en prévoyant, dans l'acte de donation, un effet rétroactif (limité), c'est-à-dire jusqu'à la date du décès. Ce n'est alors pas comme si la donation n'avait jamais eu lieu, mais l'effet rétroactif signifie qu'il n'y a plus d'actif imposable dans la succession du donataire dès que l'option est levée.

Si, dans pareil cas, l'option n'est levée qu'après l'expiration du délai de déclaration (et que la déclaration de succession a donc déjà été déposée en reprenant le bien donné à l'actif), une nouvelle déclaration peut être déposée en raison de la réduction (rétroactive) de l'actif (article 3.6.0.0.4, al. 1, 1<sup>o</sup>, VCF).

Cette « rétroactivité conventionnelle » peut également être tacite. Pour éviter toute discussion quant à l'intention des parties, il est recommandé d'inclure une **clause expresse** dans l'acte.

**3. Conclusion** - Dans le cas d'une clause de retour optionnelle, il convient de prévoir un effet rétroactif (limité), jusqu'à la date du décès, afin d'éviter avec certitude l'impôt de succession flamand en cas de prédécès du donataire. Nous recommandons d'inclure une clause prévoyant expressément cela dans l'acte de donation.

1.  
Ceci depuis le SP 16030, version du 8 novembre 2021, publié le 23 novembre 2021, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp16030>
2.  
SP 16021, version du 17 avril 2023, publié le 10 mai 2023, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp-16021-conventionele-terugkeer-van-een-schenking>
3.  
Ceci depuis le SP 16030, version du 22 mai 2023, publié le 30 mai 2023, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp16030>  
Voy. aussi, par exemple, dans la doctrine: E. Spruyt, « Schenking met optioneel conventioneel beding van terugkeer: nieuw verbintenissenrecht heeft fiscale impact! », *Nieuwsbrief Notariaat* 2023, n<sup>os</sup> 6-7, pp. 17-22.
4.  
*Ibidem*.

Karen VAN DE SANDE, Conseiller juridique Fednot

Info CC, Question de la semaine, Droit fiscal, Droits de succession, Droits d'enregistrement, Vlaamse Codex Fiscaliteit, Législation flamande

## Application du DIP tunisien et application de l'exception de l'ordre public au droit successoral discriminatoire tunisien

Référence: 17200, publié le 03 août 2023

---

### QUESTION

Dans votre dossier le défunt, de nationalité belge, a vécu en Tunisie durant plusieurs années. Il laisse pour héritiers: son épouse et ses deux enfants majeurs, un fils et une fille. Le défunt et son épouse sont propriétaires d'un immeuble situé en Belgique. Ils sont également titulaires d'avoirs bancaires en Belgique et en France.

Vous nous demandez quel droit s'applique à la dévolution de la succession du défunt.

### RÉPONSE

Les successions transfrontalières qui se sont ouvertes depuis le 17 août 2015 sont régies par le Règlement européen successions n° 650/2012, qui prime dès cette date sur le Code DIP (article 2 Code DIP). Dans votre dossier, le défunt est décédé en 2022.

Le Règlement vise l'harmonisation européenne des règles DIP dans le cadre de successions transfrontalières, à l'exception de l'Irlande et du Danemark. Ces États sont dès lors considérés comme des « États tiers », et non comme des États membres (voyez considérants 82 et 83 du Règlement successions).

Dans votre dossier, le défunt n'a pas établi de testament. Par conséquent, nous devons déterminer le droit applicable à la succession de manière « objective » en vertu de l'article 21.1 du Règlement européen successions.

L'article 21.1 stipule que la loi de la **dernière résidence habituelle du défunt** est applicable à l'ensemble d'une succession, tant mobilière qu'immobilière, quelle que soit sa situation.

Ce facteur de rattachement de la « dernière résidence habituelle » n'est cependant pas défini dans le Règlement successions. Les considérants 23 et 24 donnent par contre des indications pour déterminer la dernière résidence habituelle du défunt.

Vous devez procéder à une évaluation d'ensemble des circonstances de la vie du défunt au cours des années qui précèdent son décès et au moment de son décès, prenant en compte tous les éléments de fait pertinents, notamment la durée et la régularité de la présence du défunt dans l'État concerné, ainsi que les conditions et les raisons de cette présence. Il doit

donc être question d'un lien étroit et stable avec l'État concerné.

Dans votre dossier, nous supposons que le centre de vie du défunt, c'est-à-dire sa dernière résidence habituelle, sera fixée en Tunisie. Ainsi, à défaut de choix de droit applicable, le droit applicable à la succession du défunt en l'espèce est le **droit tunisien**.

Le Règlement européen successions adhère au principe de l'application universelle (article 20). Cela signifie que la loi désignée ou choisie sera toujours applicable, même s'il s'agit de la loi d'un État en dehors de l'Union européenne, par exemple le droit tunisien.

Néanmoins, le Règlement successions autorise le **renvoi** dans le cas où la loi d'un État tiers, comme la Tunisie, est désignée et où les règles de DIP étranger renvoient à la loi d'un État membre ou renvoient à la loi d'un État tiers qui appliquerait sa propre loi (article 34).

Cela signifie donc que dans le cas où la loi d'un État tiers est désignée, celle-ci englobe également le DIP étranger, en l'espèce le DIP tunisien.

Nous devons donc examiner les règles de DIP tunisien.

Les règles de rattachement tunisiennes en matière de successions prévoient dans l'article 54 du Code de droit international privé tunisien plusieurs points de rattachement:

*Art. 54. - La succession est soumise à la loi interne de l'Etat dont le de cujus a la nationalité au moment du décès ou à la loi de l'Etat de son dernier domicile ou à la loi de l'Etat dans lequel il a laissé des biens.*

Selon les commentaires doctrinaux (tunisiens) sur cet article il appert que l'interprétation de cette règle de rattachement pose problèmes dans la pratique. En effet, la question est de savoir s'il s'agit d'une règle de conflit à critères alternatifs ou plutôt d'une règle de conflit hiérarchisée.

Nous avons contacté nos correspondants en France qui ont plus souvent des dossiers avec la Tunisie afin d'obtenir une réponse plus profonde sur l'interprétation de l'article 54 et sa « rédaction maladroite ». Le CRIDON LYON nous a communiqué qu'une tendance dans la jurisprudence tunisienne semble se faire jour: le droit tunisien est applicable lorsque l'un des éléments de rattachement se concrétise en Tunisie.

Dans votre dossier le défunt a la nationalité belge, il avait son dernier domicile en Tunisie et il laissait des biens en Belgique et en France. Un élément de rattachement (c'est-à-dire, le dernier domicile du défunt) donc se concrétise en Tunisie. Étant donné que le DIP tunisien désigne le droit tunisien comme le droit applicable à la succession, le principe du **renvoi** ne sort **pas des effets** dans votre dossier. Par conséquent, la succession du défunt est soumise au **droit tunisien**.

Dans le droit successoral tunisien:

- l'épouse reçoit 1/8 parce que le défunt a laissé des descendants pouvant avoir vocation à sa succession (article 95 Code du statut personnel).
- le fils reçoit 14/24 (article 114 Code du statut personnel)
- la fille reçoit 7/24 (article 119 Code du statut personnel)

Toutefois, nous attirons votre attention sur l'existence de l'**exception de l'ordre public**. Consacrée par l'article 35 du Règlement successions, l'exception permet aux autorités d'un état membre d'écarter l'application d'une loi étrangère lorsque celle-ci se révèle contraire à certains principes fondamentaux. L'ordre public international peut sans doute être invoqué contre une loi étrangère qui consacre des discriminations entre les successibles, notamment en raison de leur religion, de leur sexe ou de leur naissance.<sup>(1)</sup>

La règle du droit successoral tunisien, prévoyant un traitement moins favorable pour les filles du défunt, est discriminatoire et ne peut pas sortir des effets en Belgique. Il en va de même pour la femme survivante. Elle ne reçoit que la moitié de ce que recevrait un mari survivant. Nous sommes d'opinion que vous ne pouvez pas appliquer ces règles discriminatoires du droit tunisien. Il en va de même pour les dispositions discriminatoires en matière de droit successoral dans d'autres pays (comme le Maroc et l'Algérie).

La question se pose de savoir si vous devez alors appliquer la dévolution belge ou si vous devez vous appuyer sur une autre règle du droit tunisien. Le Règlement européen successions ne fournit pas de réponse à cette question.

Nous revenons donc à l'article 21, paragraphe 3 du Code DIP qui stipule que lorsqu'une disposition de la loi étrangère n'est pas appliquée en raison d'incompatibilité avec l'ordre public, une autre disposition pertinente de cette loi est appliquée ou, si nécessaire, de la loi belge. Le Code DIP semble donc favoriser la recherche d'une solution dans le cadre du droit étranger applicable avant de recourir à la loi du for.

Nous sommes donc enclins à « **corriger** » la **discrimination** dans le droit tunisien. L'intervention consiste à traiter la fille de la même manière que le fils et à garantir que la part successorale de la femme survivante soit la même que celui d'un mari survivant dans les mêmes circonstances.

Après cette correction la succession est répartie comme suit:

- l'épouse: 1/4
- le fils: 3/8
- la fille: 3/8

Bien entendu, il est possible qu'un tribunal, dans le cadre d'un litige, prenne une décision

différente quant à l'application de l'exception d'ordre public. En outre, nous ne pouvons pas garantir que cette solution « belge » sera acceptée en Tunisie.

[1] A. Bonomi et P. Wautelet, *Le droit européen des successions. Commentaire du Règlement n° 650/2012 du 4 juillet 2012*, Larcier, Bruxelles, 2013, 533-534 et 536-537.

Cédric VANLEENHOVE, Conseiller juridique FEDNOT

Info CC, Question de la semaine, Droit international privé, Droit successoral (DIP), Législation internationale

## Région flamande – Bail à ferme – Notification droit de préemption du fermier

Référence: 17206, publié le 10 août 2023

### Question

Votre étude est chargé de la vente d'une parcelle de terrain. Il y a un fermier. Conformément à la loi sur le bail à ferme, vous avez offert le droit de préemption par lettre recommandée. La lettre recommandée vous est renvoyée, avec la mention suivante : PAS RECUPERE.

Vous pensez que le fermier a déménagé à l'étranger, mais vous ne pouvez pas vérifier où exactement.

### Réponse

Le bailleur et le notaire sont responsables du respect du droit de préemption du fermier (1). Le bailleur risque d'encourir une sanction prévue à l'article 51 de la loi sur le bail à ferme. Le notaire met en cause sa responsabilité professionnelle s'il commet une faute et peut être inquiété sur base des articles 1382 et suiv. de l'ancien Code civil (2).

Si le droit de préemption n'a pas (dûment) été offert, il y a méconnaissance du droit de préemption (article 51 de la loi sur le bail à ferme), même si le bailleur est de bonne foi (3). Il incombe au fermier lésé de faire valoir ses droits en introduisant une action en justice dans les délais et en présentant les preuves nécessaires (4).

L'article 51 de la loi sur le bail à ferme fixe lui-même les délais dans lesquels l'action doit être intentée :

- Si le droit de préemption a été offert, l'action doit être introduite dans les trois mois suivant la notification de la vente au fermier.

- Ce n'est que si le droit de préemption n'a pas été (dûment) offert que l'autre délai qui s'applique : un délai de deux ans après la transcription de l'acte authentique de vente

Ces délais sont des délais d'expiration (et ne sont pas susceptibles d'être interrompus ou suspendus), au cours desquels le locataire doit introduire son action en justice (5).

La notification d'un droit de préemption conventionnel est une obligation de résultat (6). Compte tenu du libellé de l'article 51 de la loi sur le bail à ferme et de l'obligation du fermier de prouver la méconnaissance du droit de préemption, il nous semble que c'est également le cas pour le droit de préemption du fermier.

Après la notification du droit de préemption, le fermier dispose d'un mois (après réception de la notification par le fermier) pour formuler sa réponse (7). Si le locataire ne répond pas (à temps), il ne peut plus y revenir par la suite et le bien peut être vendu à l'acheteur (8).

### Conclusion

Le droit de préemption a dûment été offert. De plus, vous avez la preuve que la lettre recommandée n'a pas été récupérée. Il incombe au fermier d'introduire une action en justice et de prouver que son droit de préemption a été méconnu et que le droit de préemption ne lui pas été offert.

Vous pouvez passer l'acte authentique de vente si le fermier ne vous a pas informé, endéans le délai d'un mois (à partir de la notification du droit de préemption), vouloir exercer le droit de préemption. Dans votre cas, vous pourrez passer l'acte de vente un mois après la réception de la lettre de BPOST.

Si vous souhaitez une sécurité juridique totale, il est suggéré d'attendre 3 mois après la notification du droit de préemption: à partir de ce moment, le fermier ne pourra plus contester une méconnaissance éventuelle de son droit de préemption en justice.

(1) N. Raemdonck en A. Vandewiele, "De vervreemding van het pachtgoed en het recht van voorkoop" in G. Benoit, R. Gotzen en G. Rommel, *De Landpacht, Brugge, die Keure* (321) 348-349; P. Renier en V. Renier, « Landpacht », in X., *Rép. not., D. VIII, Huurovereenkomsten, Boek 2*, Bruxelles, Larcier, 1992, n° 597.

(2) P. Renier en V. Renier, « Landpacht », in X., *Rép. not., D. VIII, Huurovereenkomsten, Boek 2*, Bruxelles, Larcier, 1992, n° 597.

(3) N. Raemdonck en A. Vandewiele, *op. cit.*, 381; P. Renier en V. Renier, *op. cit.*, n° 737 en 740; E. Stassijns, *Pacht in APR, Kluwer Rechtswetenschappen België*, Anvers, 1997, 549.

(4) N. Raemdonck en A. Vandewiele, *op. cit.*, 382-387; R. Gotzen, *Pachtwetgeving in X, Reeks Notariële Praktijkstudies*, Kluwer, Malines, 2010, 304-306; E. Stassijns, *op. cit.*, 549.

(5) H. D'Udekem D'Acoz, I. Snick en M. Snick, *op. cit.*, 638-639; E. Stassijns, *op. cit.*, 564.

(6) M. Muylle, "Modaliteiten en grenzen van het voorkooprecht bij onroerendgoedtransacties", *Not.Fisc.M.* 2014, (114) 120.

(7) Artikel 48 Pachtwet; H. D'Udekem D'Acoz, I. Snick en M. Snick, *op. cit.*, 586; E. Stassijns, *op. cit.*, 509; N. Raemdonck en A. Vandewiele, *op. cit.*, 352.

(8) H. D'Udekem D'Acoz, I. Snick en M. Snick, *op. cit.*, 591-592; E. Stassijns, *op. cit.*, 510; N. Raemdonck en A. Vandewiele, *op. cit.*, 352.

Dries JONGBLOET, Conseiller juridique Fednot

Info CC, Question de la semaine, Droit civil, Droit rural, Bail à ferme, Législation fédérale

## Centre de consultation : question de la semaine 33 (08/2023)

**Donation avec réserve d'usufruit à la conjointe survivante et fille – Pacte Valkeniers dans la convention matrimoniale – Usufruit successif légal applicable au bien donné ? – En l'espèce non**

Référence: 17211, publié le 17 août 2023

---

## Question

Un défunt laisse une conjointe survivante et un enfant non commun.

La convention matrimoniale de 2019 contient un pacte Valkeniers, qui comprend entre autre la clause suivante: « *Madame X, renonce irrévocablement à tous les droits successoraux et à tous les droits d'héritier réservataire qu'elle pourrait exercer conformément au droit successoral légal à l'égard de la succession de son futur époux, Monsieur Y (...)* ».

En mai 2023, le défunt faisait une donation avec réserve d'usufruit à sa conjointe survivante et à sa fille.

L'usufruit successif légal s'applique-t-il à cette donation ?

## Réponse

1. L'usufruit successif légal est réglé par l'article **4.18 du Code civil**. Pour que la conjointe survivante puisse jouir de l'usufruit des biens donnés après le décès du donateur, **cinq conditions cumulatives** doivent être remplies **(1)** :
  - Le donateur a fait une donation en se réservant l'usufruit;
  - Le donateur est resté titulaire de cet usufruit jusqu'au jour de son décès;
  - La donation a eu lieu pendant le mariage avec la conjointe (ou pendant la cohabitation légale, antérieure au mariage, en cas de donation du logement familial);
  - La conjointe survivante vient à la succession du défunt (et accepte cette succession);
  - La conjointe survivante n'a pas renoncé à cet usufruit et il ne lui a pas été retiré.
2. En ce qui concerne la donation **à la conjointe survivante elle-même**, la question de l'usufruit successif légal ne se pose pas en l'espèce.
- (2) En effet, au décès du donateur, l'usufruit qu'il s'est réservé accroissait automatiquement la nue-propriété de la conjointe survivante. **(3)**
3. Pour savoir s'il y a un usufruit successif légal pour la conjointe survivante sur la donation **à la fille**, il importe d'abord de déterminer la nature juridique de cet usufruit.
4. Initialement, la nature de l'usufruit successif légal a fait l'objet d'une discussion : s'agissait-il d'un droit successoral ab intestat (anomal ou ordinaire) ou non ? **(4)** Le législateur a depuis précisé qu'il s'agit d'un **droit successoral ab intestat ordinaire** de la conjointe survivante. **(5)** La grande majorité de la doctrine suit cette tendance. **(6)**
5. Étant donné que l'usufruit successif légal constitue un droit successoral légal pour la conjointe survivante, un pacte Valkeniers prévoyant une **renonciation complète à tout droit successoral** de l'autre conjoint, entraînera automatiquement une renonciation à l'usufruit successif légal. **(7)** Toutefois, l'inclusion d'un pacte Valkeniers dans la convention matrimoniale ne doit pas nécessairement toujours entraîner une privation de l'usufruit successif légal **(8)** : cela dépend de la formulation concrète de la clause. Il faut toujours vérifier concrètement quels droits successoraux sont supprimés.
6. En l'espèce, les époux avaient renoncé, dans leur convention matrimoniale, à **tous** les droits successoraux dans la succession de l'autre. Par conséquent, il **ne** peut y avoir **d'usufruit successif légal** sur la donation en nue-propriété à la fille.  
**(1)** A.L. Verbeke, B. Verschraegen et B. Verdickt, "Wettelijk toegekend opvolgend vruchtgebruik: enkele knelpunten belicht", *TEP* 2020, (750) p. 761, n° 21.  
**(2)** Les travaux parlementaires de la loi de codification répondent à la question de savoir si l'usufruit successif légal peut jouer si la donation a été faite au conjoint survivant lui-même, négativement: « *Afin de répondre à une question d'interprétation inutile, mais apparemment néanmoins déjà soulevée, il est ici confirmé qu'il ne peut être question de cet usufruit sur des biens donnés que si la donation a été faite au profit d'un autre que le conjoint du donateur, ou le cas échéant d'un autre que le cohabitant légal que le donateur a ensuite épousé.* » Voir Proposition portant le livre 2, titre 3, "Les relations patrimoniales des couples" et le livre 4 "Les successions, donations et testaments" du Code civil, *Parl.St. Chambre* 2019-2020, n° 55-1272/001, p. 72.  
**(3)** B. Van den houte, "Commentaar bij artikel 4.18 BW", *Comm.Pers.*, Malines, Wolters Kluwer, 2022, f. mob., livr. 62, (61) p. 68, n° 6; A.L. Verbeke, B. Verschraegen et B. Verdickt, "Wettelijk toegekend opvolgend vruchtgebruik: enkele knelpunten belicht", *TEP* 2020, (750) p. 770, n° 40.  
**(4)** Pour une analyse approfondie de cette discussion, voir: A. Demortier et F. Lalière, "La nature juridique de l'usufruit successif: de l'analyse théorique aux conséquences pratiques", *RNB* 2022, (330) pp. 330-337; B. Van den houte, "Commentaar bij artikel 4.18 BW", *Comm.Pers.*, Malines, Wolters Kluwer, 2022, f. mob., livr. 62, (61) pp. 76-81, n° 11-14.  
**(5)** En effet, les travaux parlementaires de la loi du 22 juillet 2018 précisent ce qui suit à propos de l'usufruit successif légal: « *Cet usufruit fait effectivement partie de la vocation légale du conjoint survivant à la succession du donateur. Si le conjoint survivant est déshérité ou indigne, l'usufruit successif légalement attribué disparaît en même temps que sa vocation légale à la succession.* » Voir amendement n° 12 (C. Van Cauter, S. Becq, Ph. Goffin, S. Smeyers et R. Terwingen) à la Proposition de loi modifiant le Code civil en matière de droit des régimes matrimoniaux et modifiant diverses autres dispositions en cette matière, *Parl.St. Chambre* 2017-2018, n° 54-2848/4, p. 9.  
Ce point de vue est confirmé dans la loi de codification du 19 janvier 2022, où la réglementation de l'usufruit successif légal est abordé dans le chapitre consacré à la vocation successorale du conjoint survivant. Les travaux parlementaires de cette loi soulignent une fois de plus que cette réglementation de l'usufruit dépend de la vocation successorale du conjoint survivant et qu'elle doit donc être ajoutée aux dispositions relatives à la vocation successorale du conjoint survivant, voir Proposition portant le livre 2, titre 3, "Les relations patrimoniales des couples" et le livre 4 "Les successions, donations et testaments" du Code civil, *Parl.St. Chambre* 2019-2020, n° 55-1272/001, pp. 71-72.  
**(6)** Voir notamment: C. Aughuet et J.-E. Beernaert, "Le pacte "Valkeniers" dans tous ses états", *RPP* 2022, (289) p. 303, n° 19; R. Barbaix, *Handboek Familiaal vermogensrecht*, Anvers, Intersentia, 2018, pp. 627-628, n° 1086; R. Dekkers, H. Casman, A.-L. Verbeke et E. Alofs, *Erfrecht en giften na de codificatie van 2022*, Anvers, Intersentia, 2023, p. 75, n° 67; B. Delahaye, J. Fonteyn et M. Van Molle, "Les pactes successoraux et certaines questions civiles non résolues qu'ils soulèvent", *RPP* 2021, (75) p. 90, n° 37; A. Demortier et F. Lalière, "La nature juridique de l'usufruit successif: de l'analyse théorique aux conséquences pratiques", *RNB* 2022, (330) pp. 330-337; Ph. De Page et I. De Stefani, *La réforme du droit civil des successions et des libéralités. Commentaire pratique de la loi du 31 juillet 2017*, Limal, Anthémis, 2017, p. 115, n° 96; C. De Wulf, "De toepassing in de notariële praktijk van het erfrechtelijke vruchtgebruik van de langstlevende echtgenoot - Onduidelijke en onredelijk complexe wetsbepalingen", *T.Not.* 2021, (401) p. 405, n° 12; B. Van den houte, "Commentaar bij artikel 4.18 BW", *Comm.Pers.*, Malines, Wolters Kluwer, 2022, f. mob., livr. 62, (61) pp. 77-80, n° 14; A.L. Verbeke, B. Verschraegen et B. Verdickt, "Wettelijk toegekend opvolgend vruchtgebruik: enkele knelpunten belicht", *TEP* 2020, (750) pp. 760-761, n° 20; F. Tainmont, "Le conjoint et le cohabitant légal survivants" in C. Aughuet *et. al.* (dir.), *Le notaire face aux réformes des régimes matrimoniaux et des successions*, Bruxelles, Larcier, 2019, (261) pp. 268-269, n° 6-9.  
**(7)** C. Aughuet et J.-E. Beernaert, "Le pacte "Valkeniers" dans tous ses états", *RPP* 2022, (289) p. 303, n° 19; B. Delahaye, J. Fonteyn et M. Van Molle, "Les pactes successoraux et certaines questions civiles non résolues qu'ils soulèvent", *RPP* 2021, (75) p. 90, n° 37; A. Demortier et F. Lalière, "La nature juridique de l'usufruit successif: de l'analyse théorique aux conséquences pratiques", *RNB* 2022, (330) p. 349, n° 17; B. Van den houte, "Commentaar bij artikel 4.18 BW", *Comm.Pers.*, Malines, Wolters Kluwer, 2022, f. mob., livr. 62, (61) pp. 95-96, n° 32; A.L. Verbeke, B. Verschraegen et B. Verdickt, "Wettelijk toegekend opvolgend vruchtgebruik: enkele knelpunten belicht", *TEP* 2020, (750) p. 776, n° 53.  
**(8)** C. Aughuet et J.-E. Beernaert, "Le pacte "Valkeniers" dans tous ses états", *RPP* 2022, (289) pp. 303-304, n° 19.

Sofie RAES, conseiller juridique Fednot

Info CC, Question de la semaine, Droit civil, Droit successoral, Varia Droit successoral, Régimes matrimoniaux, Loi Valkeniers, Législation fédérale, FRNB

Centre de consultation : question de la semaine 34 (08/2023)

**Concours entre une saisie-arrêt exécution et un règlement collectif de dettes - ordre - quid de la distribution des fonds ? - Nouvelle dette - médiateur de dettes - huissier de justice**

Référence: 17220, publié le 24 août 2023

---

## Question

Je suis chargé de procéder à la vente d'un bien immobilier dans le cadre d'un règlement collectif de dette à la suite de quoi une saisie-arrêt est poursuivi sur les montants perçus.

La saisie-arrêt exécution pratiquée concerne une créance hors concours, née postérieurement à l'admission au règlement collectif de dettes. Se pose la question de savoir quel est le sort de cette saisie concernant une dette nouvelle ? et comment elle affecte la distribution des fonds ?

## Réponse

### Quels sont les effets du règlement collectif de dettes ?

La lecture de l'article 1675/7, §§ 1<sup>er</sup> et 2 du Code judiciaire permet de dégager le principe suivant : l'interdiction de procéder à tout type de saisies et l'arrêt de toutes les procédures de saisies déjà entamées à dater du jour où la décision d'admission au règlement collectif de dettes sort ses effets.

Cette suspension des poursuites assure l'égalité entre les créanciers, en ne permettant pas à l'un d'entre eux de procéder à une mesure d'exécution d'une part et d'autre part d'accorder un sursis à la personne placée sous règlement collectif de dettes.(1)

### L'ordre allégé?

Le notaire établit dans le cadre d'une vente d'un bien immobilier d'une personne admise en règlement collectif de dettes, un ordre abrégé de la part revenant au médié conformément à l'article 1639, al. 2 C. jud. (2). Il ne doit tenir compte que des créanciers hypothécaires et privilégiés spéciaux et ne payer que ces créanciers.(3)(4)

Le solde sera alors versé au médiateur de dettes qui payera les autres créanciers. (5)

Il est établi, que, dans tous les cas, que la vente ait lieu dans le cadre du règlement collectif de dettes ou que la procédure de règlement collectif des dettes n'a été prononcée qu'après la vente sur saisie, le notaire devra procéder à un ordre allégé.(6)

La vente est purgeante pour autant que les créanciers inscrits et transcrits sont soit appelés à la procédure d'adjudication conformément à l'article 1326 C. jud. dans le cadre de la vente publique de biens immeubles ou appelés à la procédure d'autorisation conformément à l'article 1326 C. jud. pour les ventes de gré à gré de biens immobiliers et les ventes publiques et de gré à gré de biens indivis.

En ce qui concerne une saisie-arrêt exécution, le tiers saisi doit remettre les sommes au médiateur de dettes et non à l'huissier instrumentant. (7)

### Qu'en est-il d'une dette nouvelle ?

Le jugement du Tribunal du travail du 3 janvier 2019(8) traite de la question du concours d'un règlement collectif de dettes et d'une saisie-arrêt exécution pratiquée par un créancier saisissant pour une créance hors concours, née postérieurement à l'admissibilité du médié.

Le Tribunal du travail admet que cette suspension visée à l'article 1675/7, §§ 1 et 2 du Code judiciaire, vise l'ensemble du patrimoine du débiteur, ainsi tous les biens du débiteur au moment de la décision mais également les biens qu'il acquiert pendant la procédure. (9)

Une procédure d'exécution vient donc mettre en péril l'objectif légal de cette procédure de règlement collectif de dettes. (10)

Dans ce cas, l'huissier instrumentant peut être enjoint à restituer les sommes saisies, et ce, au mépris des articles précités, au médiateur de dettes.(11)

La saisie pratiquée sera suspendue.

Le créancier post-admissibilité, pour autant qu'il établisse que le médié a contracté fautivement de nouvelles dettes, peut saisir le Tribunal du travail d'une demande de révocation conformément à l'article 1675/15, § 1, 3° C. jud..(12)

En d'autres termes, le Tribunal du travail confirme la thèse majoritaire issue d'une ancienne controverse, selon laquelle la saisie pratiquée, même pour une créance hors concours (dette nouvelle), doit être suspendue et les éventuels montants irrégulièrement saisis par l'huissier doivent être reversés au médiateur de dettes.

En tout état de cause, le concours entre une procédure de saisie-arrêt exécution et un procédure de règlement collectif de dettes entraînera un ordre allégé et un versement du solde au médiateur de la part du médié.(13)

1. F. de Patoul, "Le règlement collectif de dettes - Chronique (1er janvier 1999 - 30 juin 2004)", *Rev.dr.banc.fin.* 2004, 362, n° 20.1.

2. Fr. Georges, "L'effet de purge des ventes immobilières suite à la réforme de la procédure de liquidation-partage judiciaire" in *La nouvelle procédure de liquidation-partage judiciaire*, Bruxelles, Bruylant-Anthemis, 2012, p. 206 en Q. Debray et M. De Frésart, *Créances et recouvrement: Guide pratique des procédures d'ordre et de distribution par contribution*, Bruxelles, La Chartre, 2013, p. 226.

3. Fr. Georges, "L'effet de purge des ventes immobilières suite à la réforme de la procédure de liquidation-partage judiciaire" in *La nouvelle procédure de liquidation-partage judiciaire*, Bruxelles, Bruylant-Anthemis, 2012, p. 206 et Q. Debray et M. De Frésart, *Créances et recouvrement: Guide pratique des procédures d'ordre et de distribution par contribution*, Bruxelles, La Chartre, 2013, p. 226.

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

5. *Ibidem*.

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

7. E. Dirix et A. de Wilde, "Materieelrechtelijke aspecten van de collectieve schuldenregeling", in E. Dirix et P. Taelman (eds.), *Collectieve schuldenregeling in de praktijk*, Anvers, Intersentia, 1999, (17) 43).

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

9. C. trav. Brussel (Fr.) (21<sup>ème</sup> chambre) n°. 15/331/B, 30 janvier 2019.

10. F. Georges et V. Grella, « R.C.D., saisies et garanties : points de friction », in J. Hubin et C. Bedoret, *Le règlement collectif de dettes*, p. 106

11. J.-C. Burniaux, « Le créancier post-admissibilité », in C. Bedoret (coord.), *Le créancier face au RCD : la chute d'Icare ?*, p. 354

12. C. trav. Liège, 28.7.2014, R.G. n°2013/AN/200, cité par J.-C. Burniaux, *op. cit.*, p. 353, p. 355 et s.

13. G. de Leval, « Ordre », Rép. not., T. XIII, La procédure notariale, Livre 4/5, Bruxelles, Larcier, 2020, n° 24.

Info CC, Question de la semaine, Droit judiciaire - insolvabilité et sûretés, Règlement collectif de dettes, Saisie, Varia Saisie, Législation fédérale, FRNB

## Suppression de la reportabilité – Application dans le temps – Excédents

Référence: 17232, publié le 31 août 2023

### Question

Je suis chargé de l'achat d'un appartement au prix de 250 000 euros.

L'acheteur X souhaite bénéficier de la reportabilité et il envisage donc d'opter pour le taux de 6 %. Toutes les conditions pour l'application de la reportabilité par imputation sont réunies.

Les faits sont les suivants :

- En janvier 2020, X a acheté une maison pour un prix de 250 000 euros (A1). Le taux réduit de 6 % était applicable à l'époque. X a payé 15 000 euros de droits de vente.
- En février 2022, le bien est vendu (V1).
- En mars 2022, X a acheté une maison pour un prix de 350 000 euros avec son ancien partenaire (A2). X a opté pour le taux de 6 %, avec reportabilité. X a payé 4 000 euros de droits de vente.
- En août 2023, le bien est vendu (V2). Aucune restitution des 3/5èmes des droits de vente n'a été demandée pour cause revente rapide.
- Aujourd'hui, X achète un appartement pour un prix de 250 000 euros (A3).

Est-il possible d'opter pour la reportabilité en combinaison avec le taux de 6% ? Je comprends qu'aucun nouveau droit reportable ne peut être acquis suite à l'achat effectué en mars 2022, mais l'excédent du passé peut-il encore être pris en compte ?

### Réponse

L'article 2.9.5.0.1, alinéa 1<sup>er</sup>, VCF stipule que : « *En cas d'acquisition pure d'un immeuble affecté ou destiné à l'habitation dont l'acte authentique est passé au plus tard le 31 décembre 2023 (...) sa **partie légale dans les droits dus** conformément à (...) l'article 2.9.4.2.11 (...) **sur l'acquisition de l'habitation dont l'acte authentique a été passé avant le 1er janvier 2022** et qui lui a servi auparavant comme résidence principale (...) **décomptée** de sa partie légale dans les droits dus à la nouvelle acquisition (...)* ».

Il n'est donc pas possible, pour un achat postérieur au 1<sup>er</sup> janvier 2022, d'acquérir de nouveaux droits qui pourront être déduits lors d'un nouvel achat qui interviendrait avant le 1<sup>er</sup> janvier 2024.(1)

Les droits reportables qui n'ont pas pu être déduits lors d'une opération précédente créent en principe un « excédent ». Cet excédent peut être **ajouté** à la part légale de l'acheteur sur l'achat précédent pour déterminer le montant de la reportabilité sur le dernier achat (art. 2.9.5.0.1, alinéa 4, VCF).

En d'autres termes, les excédents peuvent être déduits **en complément** des droits reportables de l'achat précédent. Cela signifie que s'il n'y a aucun droit reportable lors de l'achat précédent (ce qui est le cas lorsque l'acte d'achat précédent date d'après le 1<sup>er</sup> janvier 2022), les excédents ne peuvent pas non plus être déduits.

Les excédents ne peuvent donc être pris en compte que si l'acte d'achat précédent a été passé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

### Conclusion

X ne peut pas bénéficier de la reportabilité. Aucun nouveau droit reportable n'a été accumulé lors de l'achat en mars 2022. Les excédents de l'achat en janvier 2020 ne peuvent pas non plus être déduits.

**H. PELGROMS, "Hervorming verkooprecht vanaf 1 januari 2022. Programmadecreet van 23 december 2021 bij de begroting 2022", eNotariat, commentaire sous message n° 16401, 29 décembre 2021, p. 14.**

Sarah VANDE WEEGHDE et Hilde PELGROMS, Conseillers juridique Fednot

Info CC, Question de la semaine, Droit fiscal, Droits d'enregistrement, Droits de vente, Législation flamande

## Copropriété forcée – Création de parties communes particulières – Nouvelle répartition « purement mathématique » des quotes-parts dans les parties communes – Impôt d'enregistrement – Position de VLABEL

Référence: 17239, publié le 07 septembre 2023

### Question

Je suis chargé de rédiger un acte de modification des statuts de copropriété.

La copropriété se compose de 3 bâtiments distincts et identiques, comprenant chacun 7 lots privatifs.

Il y a une association principale et 3 associations partielles (1 association partielle par bâtiment).

Actuellement, selon les statuts, les toits des 3 bâtiments sont des parties communes **générales**. Chaque copropriétaire possède donc une quote-part dans chacun des 3 toits.

Ils veulent maintenant transformer ces toits en parties communes **particulières**. Les quotes-parts dans le toit du bâtiment 1 n'appartiendront alors qu'aux copropriétaires qui ont des lots privatifs dans le bâtiment 1. Il en va de même, *mutatis mutandis*, pour les bâtiments 2 et 3.

L'impôt d'enregistrement flamand est-il dû sur la nouvelle « répartition » des quotes-parts dans les parties communes ?

### Réponse

**1. Droit civil** - La création de nouvelles parties communes particulières lorsque l'association principale existe, donnera toujours lieu à un réagencement des parties communes, puisque certaines parties communes générales seront « particularisées ». (1) Cela signifie qu'à la suite de la décision de créer des parties communes particulières, certains copropriétaires perdront leurs quotes-parts dans ces parties communes. (2) En effet, les parties communes en question ne seront plus attachées à l'ensemble des lots privatifs du groupe de bâtiments, mais seulement aux lots privatifs d'un bâtiment particulier. (3)

*En principe*, la « particularisation » de parties communes n'entraîne pas en tant que telle une modification des quotes-parts des parties privatives dans les parties communes générales. La décision de créer des parties communes particulières ne modifie pas non plus la répartition des quotes-parts entre les différents lots privatifs. Les quotes-parts dans les parties communes générales et particulières sont en effet toujours réparties en fonction de la valeur des lots privatifs (qui est déterminée sur base de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation (cf. article 3.85, § 1, alinéa 2, CC)) (4). Cette valeur est inchangée par la décision de créer des parties communes particulières (5).

En l'occurrence, les copropriétaires décident que les toits des immeubles, jusque-là considérés comme des parties communes générales du groupe d'immeubles, doivent devenir des parties communes particulières, respectivement de chaque immeuble. Ainsi, cette décision entraînera des cessions de parties communes générales par les copropriétaires de l'association principale aux copropriétaires des différentes associations partielles (6). Les copropriétaires de lots privatifs situés dans l'immeuble 1 céderont leurs parts dans les parties communes des toits des bâtiments 2 et 3 aux copropriétaires de lots privatifs situés dans les immeubles 2 et 3. En contrepartie, ils recevront des parts supplémentaires dans les parties communes de "leur" toit 1. Il en va de même, *mutatis mutandis*, pour les bâtiments 2 et 3. Toutefois, aucun lot privatif n'acquerra une quote-part plus grande ou plus petite dans les parties communes à la suite de ce transfert. Seule la composition des parties communes générales et particulières changera. En effet, à chaque lot privatif restent attachées **la même quote-part** dans les parties communes générales et **la même quote-part** dans les parties communes particulières.

**2. Impôt d'enregistrement** - VLABEL n'a pas publié de position ou de décision à ce sujet sur son site web.

Une circulaire fédérale indique que l'Administration fiscale fédérale accepte qu'aucun droit d'enregistrement spécifique ne soit dû dans l'hypothèse suivante :

« Dans la mesure où la nouvelle répartition des droits de chaque copropriétaire dans les parties communes, telles que définies dans le nouvel acte de base, ne laisse **pas** apparaître un **accroissement de ses droits** par rapport à l'ancienne répartition (**calcul purement mathématique**), autrement dit dans la mesure où le nouvel acte de base propose une nouvelle réorganisation dans l'affectation des parties communes, il ne paraît pas possible de percevoir un droit autre que le **droit fixe général**. En effet, il y a déjà eu partage dans l'acte de base initial et il n'y a pas transmission de droits réels. » (nous soulignons). (7)

Nous considérons que cela s'applique dans le cas présent.

En effet, le transfert d'une partie commune générale vers une partie commune particulière, signifie dans le cas présent que chaque lot privatif « perd » sa quote-part dans les 2 toits des autres immeubles, mais qu'en contrepartie, chaque lot privatif acquiert plus de quotes-parts dans le toit de l'immeuble dans lequel se situe son appartement (voy. 1. *supra*).

Par conséquent, cette nouvelle répartition est « purement mathématique », sans augmentation/diminution du nombre de quotes-parts dans les parties communes attachées aux différents lots privatifs.

Nous avons soumis ce cas particulier à VLABEL.

**VLABEL a confirmé à Fednot qu'aucun impôt d'enregistrement spécifique n'est dû dans ce cas concret.**

(1) V. Simonart, "Les associations partielles" in *L'incidence de la nouvelle loi sur la copropriété forcée pour les praticiens du droit immobilier. Modèles et clauses commentées*, Bruxelles, Larcier, 2011, 43.

(2) P. Lecocq, "Les associations de copropriétaires: des personnes morales particulières" in P. Lecocq (ed.), *La copropriété par appartements. Deux ans après la réforme*, Liège, Anthemis, 2012, 48.

(3) A. Wylleman, "Deelverenigingen: opportuniteit en toepassing" in N. Carette (ed.), *Appartementsrecht I. Stand van zaken en topics*, Anvers, Intersentia, 2013, 110, n° 10.

(4) Comparer avec N. Carette et M. Lernout, « Vereniging van mede-eigenaars en deelverenigingen na de wet van 2010 » in N. Carette et V. Sagaert (eds.), *Appartementsrecht II*, Anvers, Intersentia, 2015, p. 52, n° 22.

(5) M. Plessers, "Les associations partielles" in I. Durant, P. Lecocq en C. Mostin (eds.), *La copropriété par appartements: la réforme de 2010*, Bruxelles, La Charte, 2010, 81.

(6) V. Simonart, *ibid.*, 43.

(7) Circulaire fédérale n° 4/1998 du 3 juillet 1998, point 21, [www.fisconetplus.be](http://www.fisconetplus.be). Dans la circulaire, l'exemple (similaire) a été donné d'un seul terrain pour 3 bâtiments dans la même copropriété forcée, où les copropriétaires ont ensuite voulu diviser le terrain en 3 parcelles (afin de limiter leurs droits dans le terrain à la parcelle sur laquelle est érigé le bâtiment dans lequel ils ont des lots privatifs).

Charlotte Willemotte et Karen Van de Sandre, conseillers juridiques Fednot

Info CC, Question de la semaine, Droit civil, Copropriété, Droit fiscal, Droits d'enregistrement, Législation fédérale, Législation flamande, FRNB

Centre de consultation : question de la semaine 37 (14/09/2023)

**Contrat de bail commercial – Partie d'un bâtiment – Rédaction des statuts de copropriété**

Référence: 17248, publié le 14 septembre 2023

---

## Question

Mon client est propriétaire d'un immeuble de plusieurs étages. Il n'y a pas d'acte de base pour ce bâtiment. Le client souhaite conclure au rez-de-chaussée un bail commercial de plus de 9 ans. Les autres étages avec chacun une entité seront loués sur la base d'un contrat de bail d'habitation. Le client reste propriétaire de l'ensemble.

Je pense que la rédaction d'un acte de base est nécessaire. Je déduis ceci de l'article 3.30, 6° C. civ. lu en combinaison avec l'article 3.84 C. civ. En vertu du nouveau droit des biens, le contrat de bail doit faire l'objet d'une transcription lorsqu'il excède 9 ans. Étant donné que le contrat de bail concerne une partie d'un immeuble, on ne peut faire cette transcription que par la rédaction d'un acte de base.

## Réponse

L'obligation de rédaction de statuts de copropriété est déduite de la lecture conjointe des articles suivants :

- L'article 3.30, § 1, 6° du Code civil : les baux excédant neuf années doivent être transcrits au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale. Le présent article s'applique également aux baux de plus de neuf ans qui entrent dans le champ d'application de la législation sur le bail commercial<sup>(1)</sup> ;
- L'article 141 de la Loi hypothécaire : s'il s'agit de l'acte ou du document sujet à la publicité des étages ou de parties d'étages d'un immeuble visé par l'article 3.84 du Code civil, la désignation doit en outre être conforme aux indications de l'acte de base transcrit et des actes transcrits qui l'ont modifié ;
- L'article 3.84 du Code Civil : tout immeuble ou groupe d'immeubles bâti ou susceptible d'être bâti dont le droit de propriété est réparti par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

L'article-clé est donc l'article 3.84 du Code Civil qui traite de la répartition du *droit de propriété*. Le droit de copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis s'applique aux immeubles dont le droit de propriété est réparti entre au moins deux propriétaires (et qui sont en outre aménagés avec des parties privatives et avec des parties communes)<sup>(2)</sup>.

Toutefois, la conclusion d'un bail commercial (pour une partie d'un immeuble) ne permet pas de diviser le droit de propriété du bâtiment. En effet, l'immeuble continue d'appartenir en pleine propriété à la même personne, à savoir le client.

En outre, nous notons que le principe d'unité des droits réels, tel qu'il est actuellement légalement consacré à l'article 3.8 du Code civil, ne joue qu'à l'égard des droits réels, et non à l'égard des droits personnels (tels que les baux commerciaux)<sup>(3)</sup>.

Par conséquent, la conclusion d'un bail commercial portant sur une partie d'un immeuble, même lorsque celui-ci est conclu pour plus de neuf ans et que l'acte constitutif doit donc être transcrit au Bureau de Sécurité juridique, ne requiert pas la rédaction de statuts de copropriété.

En ce qui concerne l'obligation de précadastration, nous renvoyons à une question de la semaine dd. 9 juillet 2015, dont la réponse est toujours d'application. Nous citons : « *L'acte authentique concernant un bail d'une durée de plus de 9 ans ayant pour objet une partie d'une parcelle cadastrale existante relève donc du champ d'application des obligations en matière de précadastration.* »<sup>(4)</sup>.

## Conclusion

La rédaction des statuts de copropriété n'est pas requis pour la conclusion d'un bail commercial pour une partie d'un immeuble, d'une durée de plus de neuf ans. En revanche, une précadastration sera nécessaire. Sources consultées :

<sup>(1)</sup> M. De Clerq, *Hypothecaire publiciteit*, Bruxelles, Intersentia, 2021, p. 33.

<sup>(2)</sup> R. Timmermans, « Kroniek appartementsmede-eigendom 2010-2013 », *RW* 2013-2014/26, (1003) 1005. Voy. également: M. D'herde, *Onroerende eigendom in drie dimensies*, Bruxelles, Intersentia, 2017, p. 33; I. Durant, *Droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2017, p. 584-585.

<sup>(3)</sup> En vertu du principe d'unité des droits réels, la rédaction des statuts de copropriété est toutefois requis lorsqu'un droit réel (comme l'usufruit ou l'emphytéose) est établi sur une partie d'un immeuble. Ce point était discuté sous l'ancien droit des biens, mais ce débat a été tranché sous le nouveau droit des biens. Voy. notamment : V. Sagaert, « De hervorming van het goederenrecht », *TPR* 2020, (389) 43.

<sup>(4)</sup> I. Gerlo, « Centre de consultation : question de la semaine 28 (07/2015) - Précadastration - Champ d'application - Bail de plus de 9 ans », *eNotariat*, message n° 11989, 9 juillet 2015.

## Succession ouverte après le 1er juillet 2022 – Défunt laissant comme seul successible sa mère et sa sœur – Sœur et ses descendants renoncent - Fente – Application et interprétation de l'article 4.45 du Code civil

Référence: 17255, publié le 21 septembre 2023

### Question

Vous nous indiquez être consulté dans le cadre de la succession de Monsieur X, décédé le 1<sup>er</sup> mars 2023, lequel laissait pour successibles légaux sa maman (Y) et sa sœur (Z).

La sœur (Z), ainsi que tous ses descendants, ont toutefois renoncé à la succession.

Vous nous interrogez quant à la dévolution de cette succession compte-tenu de ces renonciations. Comment faut-il appliquer l'article 4.45 du Code civil du Code civil ? Vous nous précisez que le défunt ne laisse pas d'autres ascendants que sa mère.

### Réponse

#### 1. *Quant à l'application des dispositions du nouveau Code civil*

Comme vous le savez, la loi du 19 janvier 2022 portant le livre 2, titre 3, « Les relations patrimoniales des couples » et le livre 4 « Les successions, donations et testaments » du Code civil (1) (ci-après, loi « Codification ») est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2022. Compte tenu du fait que le décès de Monsieur X est intervenu après l'entrée en vigueur de la loi « Codification », les dispositions du « nouveau » Code civil sont d'application en l'espèce.

#### 2. *Quant à la portée de l'article 4.45 C. civ.*

Avant la loi « codification », l'article 786 de l'ancien Code civil réglait déjà les conséquences de la renonciation d'un successible à la succession :

*« La part du renonçant bénéficie à ses descendants, si la substitution a lieu; dans le cas contraire, sa part accroît celle des autres successibles de son degré; si le renonçant est seul à son degré, elle est dévolue au degré subséquent, ou à l'ordre suivant, selon le cas ».*

Comme précédemment précisé, les dispositions du nouveau Code civil sont applicables à la présente succession.

L'article 4.45 du nouveau Code civil dispose désormais que :

*« La part du renonçant bénéficie à ses descendants, si la substitution a lieu.*

*Dans le cas contraire, sa part accroît celle des autres successibles de son degré.*

*Si le renonçant est seul à son degré, elle est dévolue aux autres successibles appelés à cette succession. »*

Si cette nouvelle disposition ne fait plus textuellement référence à la notion de « degré subséquent » ou de « l'ordre suivant », il n'empêche qu'elle n'a pas changé le sens de l'ancien article 786 de l'ancien Code civil. Les règles demeurent les mêmes : s'il n'y a pas de substitution, la part du renonçant bénéficie aux autres successibles de son degré. S'il est seul à son degré, alors elle bénéficie au degré subséquent ou à l'ordre suivant.

En l'espèce, à « défaut » de frère ou de sœur ou descendants d'eux, la mère du défunt est du 3<sup>e</sup> ordre. En ce cas, il convient de réaliser la fente. La mère entre donc en concours avec les successibles du 4<sup>e</sup> ordre (à défaut d'ascendants) en ligne paternelle.

#### 3. *La fente*

L'article 4.28 du Code civil contient le **principe de la fente en cas de concours entre troisième et quatrième ordre**: à défaut de frères ou sœurs (ou de descendants d'eux), et à défaut d'ascendants dans l'une ou l'autre ligne, la succession est déférée pour moitié aux ascendants survivants; et pour l'autre moitié, aux parents les plus proches de l'autre ligne. S'il y a concours de parents collatéraux au même degré, ils partagent par tête, à moins qu'ils ne soient appelés par substitution.

Il convient dès lors de faire application, indépendamment dans *chacune des lignes* paternelle et maternelle, la règle de *l'ordre* et la règle du *degré*.

En l'espèce, dans la mesure où la sœur du défunt a renoncé à la succession (ainsi que ses descendants), il convient d'appliquer les règles de la fente telle que prévue à l'article 4.28 du Code civil.

La moitié de la succession sera dès lors dévolue à la branche maternelle, l'autre moitié à la branche paternelle. Il conviendra, dès lors, le cas échéant d'effectuer les recherches nécessaires afin de trouver d'éventuels successibles dans la branche paternelle.

Ce n'est que si le défunt ne laisse aucun héritier en ordre et degré successible dans la ligne paternelle que l'ensemble de la succession sera dévolue à la ligne maternelle, en application de l'article 4.28, al. 3 du Code civil.

Par ailleurs, dans la mesure où il y aurait des héritiers du quatrième ordre dans la ligne paternelle, des collatéraux éloignés, la mère du défunt recueillerait 1/3 en usufruit dans la part dévolue la ligne paternelle conformément à l'article 4.29, §4, al. 2 Code civil.

**(1) Loi du 19 janvier 2022 portant le livre 2, titre 3, « Les relations patrimoniales des couples » du Code civil et le livre 4 "Les successions, donations et testaments » du Code civil, MB, 14 mars 2022.**

Estelle DEHOTTE, Conseiller juridique Fednot

[Info CC, Question de la semaine, Droit civil, Droit successoral, Législation fédérale](#)

Centre de consultation : question de la semaine 39 (092023)

**Clause d'accroissement avec option : pas d'impôt de succession flamand à condition de rétroactivité (limitée) de l'option**

Référence: 17261, publié le 28 septembre 2023

---

## Question

Je suis chargé d'un acte authentique contenant une clause d'accroissement optionnel pour M. X et Mme Y (cohabitants de fait).

Il s'agit plus particulièrement d'une clause d'accroissement portant sur

- leur habitation et
- un portefeuille de titres.

Le couple possède ces biens en indivision (chacun la moitié en pleine propriété) et souhaite prévoir qu'au décès du prémourant, le survivant pourra opter pour l'accroissement de la moitié du prémourant à sa propre moitié.

M. X a 52 ans et Mme Y a 54 ans. Tous les deux sont en bonne santé.

En matière d'impôt d'enregistrement, les conséquences sont claires : application du SP n° 17044 de VLABEL. Donc pas d'impôt de donation, mais le droit de vente sur la moitié de l'habitation au moment de la réalisation de la condition suspensive (prédéces du prémourant et levée de l'option par le survivant). Nous supposons qu'il n'y a pas d'abus fiscal.

Toutefois, en ce qui concerne l'impôt de succession, je me demande si le caractère optionnel de la clause d'accroissement entraîne la perception de l'impôt de succession dans la succession du prémourant.

Le raisonnement du SP n° 16030 (relatif à une clause de retour optionnel, voir la question de la semaine dans le message eNotariat n° 17189) s'applique-t-il également ici ?

## Réponse

Le SP n° 16030 traite des conséquences de l'entrée en vigueur du nouveau droit des obligations le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Le SP traite spécifiquement d'une donation avec droit de retour conventionnel optionnel (c'est-à-dire une condition résolutoire de prédécès du donataire).

L'actuel article 5.147, al. 1 du Code civil prévoit que la réalisation d'une condition produit ses effets « *de plein droit et pour l'avenir* ». Il n'y a donc plus d'effet rétroactif.

Dans ce contexte, VLABEL indique dans le SP n° 16030 que :

- en principe, l'impôt de succession est dû en cas de clause de retour optionnel: en effet, l'option n'est exercée qu'**après** le décès, de sorte que le bien donné fait toujours partie de l'actif de la succession du donataire.
- exceptionnellement, aucun impôt de succession n'est néanmoins dû si l'acte de donation prévoit une rétroactivité limitée jusqu'à la date du décès. En l'absence de clause claire dans l'acte, l'intention des parties doit être vérifiée (« *avec certitude* »).

L'article 5.147, al. 1 précité du Code civil s'appliquant à toutes les conditions résolutoires et suspensives, **le raisonnement du SP n° 16030 devrait en effet être étendu à d'autres cas (1)**.

Il en va de même pour une clause d'accroissement optionnel, c'est-à-dire que l'option n'est **en principe** exercée qu'après le décès et n'a d'effet que pour l'avenir. Au moment du décès, le bien concerné (ou la part indivise de ce bien) se trouve toujours dans la succession du prémourant et serait donc soumis à **l'impôt de succession**.

Ceci peut être évité en prévoyant **conventionnellement un effet rétroactif (limité)** de l'option.

**VLABEL estime que le modèle de clause publié sur eNotariat pour une clause d'accroissement optionnelle est suffisant à cet effet (2)**.

Plus précisément, le modèle de clause prévoit ce qui suit **(3)** :

« *Les acquéreurs conviennent que **lors du décès du prémourant** d'eux et **sans effet rétroactif**, la pleine propriété de la part du prémourant dans le bien accroîtra à celle du survivant, mais uniquement à condition que le survivant exerce cette option de manière expresse après le décès du prémourant, selon les modalités et dans le délai précisés ci-après.* » (nous soulignons).

Cette clause est interprétée comme suit :

- « *lors du décès du prémourant [...]* accroîtra » : dès lors que l'option est exercée **après** le décès, l'accroissement prend effet **lors** du décès. Il y a donc ici un effet rétroactif « limité » jusqu'à la date du décès, de sorte que le bien concerné ne fait pas partie de la succession et n'est pas soumis à l'impôt de succession (même si l'option n'est formellement exercée que quelque temps après le décès).
- L'expression « *sans effet rétroactif* » concerne l'accroissement en tant que tel et n'a aucun rapport avec l'« option ». Cela signifie uniquement que ce n'est pas comme si le survivant avait toujours été le (seul) propriétaire du bien concerné depuis le moment de l'acquisition (mais donc bien « lors du décès »).

VLABEL a confirmé à Fednot qu'elle entend suivre cette interprétation. Ceci ressort également de la décision anticipée VB 23017 **(4)**.

**Conclusion** - Le raisonnement du SP n° 16030 s'applique également à d'autres conditions résolutoires ou suspensives optionnelles. Ainsi, en cas de clause d'accroissement optionnel, l'impôt de succession est en principe dû dans la succession du prémourant. Ce n'est toutefois pas le cas si l'on utilise le modèle de clause sur l'eNotariat. VLABEL accepte que cette clause présente un effet rétroactif limité jusqu'à la date du décès.

**(1)** Toutefois, cela ne s'applique pas, par exemple, à un apport à la communauté sous la condition résolutoire optionnelle du prédécès de l'autre époux. En effet, la liquidation du régime matrimonial précède la liquidation de la succession. Voy. K. Van de Sande, « Centre de consultation : question de la semaine 15 (04/2023) - Apport à la communauté sous la condition résolutoire optionnelle du prédécès de l'autre époux - Traitement par VLABEL en cas de réalisation de la condition », *eNotariat*, message n° 17061, 13 avril 2023.

**(2)** Disponible sous Modèles et clauses - Droit des personnes et droit (patrimonial) de la famille - Clauses d'accroissement - 02 Clause d'accroissement avec option.

**(3)** Nous reprenons ici le texte de la clause d'accroissement avec option PP, mais il en va de même pour les autres modèles de clauses (UF, PP UF et PP NP UF).

**(4)** Décision anticipée VB n° 23017, 17 juillet 2023, publié le 30 août 2023,

<https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/vb23017>

Karen Van de Sande, conseiller juridique Fednot

Info CC, Question de la semaine, Droit fiscal, Droits de succession, Vlaamse Codex Fiscaliteit, Législation flamande, FRNB

## Aucun avis social ou fiscal ne doit être envoyé en cas de mandat hypothécaire

Référence: 17276, publié le 05 octobre 2023

### Question

Je suis chargé de recevoir l'acte de vente d'un bien immobilier situé à Neufchâteau. L'acquisition est financée pour partie par les fonds propres des acquéreurs, et pour partie par un crédit. La banque a accepté de ne pas prendre d'hypothèque sur le bien, mais exige tout de même que les acquéreurs consentent à un tiers un mandat hypothécaire pour garantir le crédit.

Il va de soi que, dans le cadre de cette opération, je procéderai à l'envoi des différents avis sociaux et fiscaux au nom du vendeur. Pouvez-vous cependant me dire si je dois, comme la banque le pense, procéder à l'envoi d'avis sociaux et fiscaux au nom des acquéreurs dans le cadre du mandat hypothécaire qu'ils consentiraient ?

### Réponse

Le notaire est tenu d'aviser les receveurs fédéraux (1), ainsi que les organismes percepteurs de cotisations sociales (2), le Vlaamse belastingdienst (3), le Service Public Régional de Bruxelles Fiscalité (4) et le fonctionnaire compétent de la/les commune(s) et province(s) où le propriétaire ou le titulaire du droit réel sur le bien faisant l'objet de l'acte a établi sa résidence principale ou son siège (5) lorsqu'il est requis de dresser un **acte ayant pour objet l'aliénation ou l'affectation hypothécaire d'un bien susceptible d'hypothèque**.

Dans le cas qui vous occupe, il n'y aura pas d'affectation hypothécaire du bien, mais simplement octroi d'un mandat hypothécaire.

Par conséquent, aucun avis social ou fiscal ne devra, **ni même ne pourra** être envoyé aux noms des acquéreurs (6), quand bien même la banque l'exigerait (par exemple pour être informée des éventuelles dettes fiscales et sociales des acquéreurs préalablement à la confirmation de l'octroi du mandat en lieu et place d'une affectation hypothécaire).

Il convient par ailleurs de préciser, après analyse de la question par le DPO de Fednot, que le recours à la procédure des avis sociaux et fiscaux dans une telle situation serait contraire aux dispositions du RGPD. En effet, un tel traitement ne répond pas aux finalités prévues par les législations et n'est pas justifié. Par ailleurs, cela ressort également de la délibération rendue par la Commission de la Vie privée (actuelle Autorité de Protection des données).

(1) art. 433, § 1 CIR92, art. 93ter C.TVA et art. 35, § 1 Code de recouvrement.

(2) art. 41quater, § 1 Loi révisant l'arrêté-loi du 28 décembre 1944 concernant la sécurité sociale des travailleurs et art. 23ter, § 1 Arrêté royal n° 38 organisant le statut social des travailleurs indépendants.

(3) art. 3.12.1.0.1 VCF.

(4) art. 24 de l'ordonnance du 21 décembre 2012 établissant la procédure fiscale en Région de Bruxelles-Capitale et art. 69 de l'ordonnance du 6 mars 2019 relative au Code bruxellois de procédure fiscale.

(5) art. 11 décret du 30 mai 2008 relatif à l'établissement, au recouvrement et à la procédure contentieuse des taxes provinciales et communales, art. 11 de l'Ordonnance du 3 avril 2014 relative à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes communales et art. L3321-12 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

(6) T. Denotte, « Les notifications fiscales notariales en matière d'impôts directs », *Rec. Gén. Enr. Not.*, nr. 25190, 553.

(7) Délibération AF n° 04/2015 du 19 mars 2015, points 3, 6 et 16.

Florence Pieltain, conseiller juridique Fednot

wallonne, FRNB

## Centre de consultation : question de la semaine 41 (10/2023)

**TVA – Taux réduit provisoire pour les livraisons après démolition et reconstruction**  
**– Quid des facturations en 2024 relatives à l'acquisition d'une habitation propre et unique sous loi Breynet (avant le 1er janvier 2024) dans l'hypothèse où le taux réduit TVA ne serait pas prolongé. Aucune confirmation d'une prolongation à l'heure actuelle.**

Référence: 17290, publié le 12 octobre 2023

---

## Question

Je suis chargé de rédiger l'acte d'achat d'un appartement sur plan dans le cadre de la loi Breyne. Les acquéreurs remplissent les conditions pour l'obtention du taux de TVA réduit de 6 % pour l'achat d'une habitation propre et unique (après démolition et reconstruction). Actuellement, seules les fondations du bâtiment ont été érigées. Contractuellement, il est prévu que l'appartement sera achevé et provisoirement réceptionné dans le courant de l'année 2024.

Le promoteur prétend que les acheteurs peuvent bénéficier du taux de 6 % pour le prix total. J'ai des doutes car il s'agit d'une mesure temporaire applicable jusqu'à la fin de l'année 2023, laquelle pourrait ne pas être prolongée en 2024 (la prolongation annoncée par le gouvernement semble exclure les ventes). Quid dans l'hypothèse où la mesure ne serait effectivement pas prolongée pour les ventes ?

## Réponse

*En ce qui concerne la TVA (traité par Hilde Pelgroms)*

Sur la base de la législation actuelle et en partant de l'hypothèse que la mesure ne serait pas prolongée pour les ventes, le taux réduit ne s'applique que lorsque la TVA est devenue/devient exigible conformément à l'article 17, §1 du Code de la TVA entre le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et le 31 décembre 2023 (art. 1<sup>quater</sup>, 1<sup>er</sup> alinéa, de l'AR n° 20).

En principe, il s'agit de la date d'émission de la facture (art. 17, § 1, 1<sup>er</sup> alinéa du Code de la TVA). La date de démolition ou de reconstruction de l'immeuble n'est donc pas pertinente<sup>1</sup>.

La livraison d'un appartement dont la facture est émise avant le 1er janvier 2024 peut donc bénéficier du taux réduit. Si le prix ou une partie du prix devait être payé avant cette date, le taux réduit pourrait en principe également s'appliquer, même si aucune facture n'a (encore) été émise le 31 décembre 2023 et que l'appartement n'a pas encore été livré à cette date. Dans ce cas, le taux réduit ne s'applique que pour la partie du prix déjà payée (cf. article 17, §1, alinéa 3 du Code de la TVA).

*En ce qui concerne la loi Breyne (traité par Dries Jongbloet, Ewout Langerwerf et Charlotte Willemot)*

*L'article 10 de la loi Breyne énonce ce qui suit :*

« Le vendeur ou l'entrepreneur ne peut exiger ou accepter aucun paiement, sous quelque forme que ce soit, avant la conclusion de la convention visée à l'article 1.

*Si, lors de la conclusion du contrat, il est payé un acompte ou des arrhes, le montant de ceux-ci ne peut dépasser 5 p.c. du prix total.*

*Le promoteur ou l'entrepreneur pourront prétendre, au moment de la passation de l'acte authentique, au paiement d'une somme qui, compte tenu de l'acompte ou des arrhes versés, est égale au prix du terrain ou de la quantité qui en est vendue, majorée du coût des ouvrages exécutés avec l'approbation d'un architecte autorisé à exercer cette profession en Belgique. Copie de cette approbation est jointe à l'acte.*

*Dans les cas d'application prévus à l'alinéa 2 de l'article 1er, la somme visée à l'alinéa précédent est égale au prix de vente de l'immeuble faisant l'objet du transfert de propriété, majoré du coût des travaux effectués.*

*Le solde du prix des travaux ne sera exigible, par tranches, qu'à dater de la passation de cet acte authentique, les tranches ne pouvant toutefois dépasser le coût des ouvrages exécutés.*

*Lorsqu'une promesse de convention n'est pas suivie de la conclusion de celle-ci, l'indemnité contractuelle à charge de l'acquéreur ou du maître de l'ouvrage ne peut excéder 5 p.c. du prix total; l'indemnité contractuelle pourra, nonobstant son caractère forfaitaire, être majorée ou diminuée s'il est établi que son montant est inférieur ou supérieur au préjudice effectivement subi. »*

Le non-respect de l'article 10 de la loi Breyne est sanctionné non seulement civilement (article 13, premier paragraphe de la loi Breyne) mais également pénalement (article 14 de la loi Breyne). L'article 14 de la loi Breyne sanctionne la personne qui, directement ou indirectement, viole les dispositions de l'article 10 de la loi "en exigeant ou en acceptant des paiements".

En règle générale, la loi Breyne ne permet donc d'exiger ou d'accepter des paiements que pour des travaux déjà exécutés.

La question se pose donc de savoir dans quelle mesure la loi Breyne permet d'établir une facture avant l'exécution de certains travaux (en 2023) en indiquant que cette facture ne devra être payée qu'après l'exécution des travaux (en 2024)<sup>2</sup>.

En d'autres termes, l'établissement d'une facture équivaut-il à "exiger ou accepter un paiement" ? La loi Breyne ne mentionne rien à ce propos de sorte qu'il faut, à notre avis, s'en remettre à l'interprétation donnée à la facture dans le droit commun civil et commercial. En effet, la facture confirme l'existence de la dette du débiteur vis-à-vis du fournisseur/créancier et confirme l'existence de la créance<sup>3 4</sup>.

L'émission d'une facture implique que le paiement de la créance est demandé<sup>5</sup>. L'octroi d'un délai de paiement n'affecte pas la dette puisqu'il s'agit simplement d'une faveur accordée au débiteur pour qu'il s'acquitte (partiellement) de sa dette.

Le délai de paiement a bien une incidence sur l'exigibilité. Tant que le délai court, le créancier ne peut pas exiger sa créance. L'octroi d'un délai de paiement exceptionnellement long comporte le risque d'être considéré comme une forme d'octroi de crédit et pourrait également constituer un abus fiscal.

L'exigibilité ne change rien au fait que le paiement est demandé/exigé par l'émission d'une facture : une obligation qui n'est exigible que plus tard pourrait être exécutée volontairement plus tôt par le débiteur. En outre, la partie contractante faible (l'acheteur) serait plus encline à payer la facture plus tôt (avant que la créance ne devienne exigible) afin d'éviter des montants supplémentaires dus (au titre des intérêts de négligence ou des dommages-intérêts).

Si, conformément aux règles de la loi Breyne, aucun paiement ne peut être "exigé" pour les travaux qui ne sont pas encore totalement achevés, alors aucune facture prématurée ne devrait être émise (en vertu du droit civil), compte tenu également d'un paiement effectué par le débiteur après réception de la facture, mais avant que cette dette ne devienne exigible.

L'émission d'une facture *pro forma* ne semble pas non plus être une option, étant donné qu'une facture doit être émise après le paiement, et que celle-ci doit alors être conforme aux règles applicables.

*Quid si les parties ne respectent pas la loi Breyne concernant la facturation ultérieure (afin de pouvoir obtenir tout de même le taux réduit de 6%) ? (traité par Hilde Pelgroms)*

L'article 1<sup>quater</sup>, § 7 de l'AR n° 20 prévoit une disposition anti-abus et stipule:

« En ce qui concerne les opérations de démolition et de reconstruction visées aux paragraphes 1er et 2 pour lesquelles la demande du permis d'urbanisme concernant les opérations visées a été introduite auprès de l'autorité compétente à partir du 1er juillet 2023, l'application du taux réduit de 6 p.c. est limitée à concurrence de 25 p.c. du montant total des travaux qui peuvent bénéficier du taux réduit de 6 p.c. conformément aux paragraphes 1er et 2, prévus dans la demande du permis d'urbanisme, sous réserve de la preuve contraire apportée par l'assujetti que le montant facturé avant le 31 décembre 2023 correspond à des opérations de démolition et de reconstruction effectivement achevées avant cette date ».

Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux livraisons (visées par l'art. 1<sup>quater</sup>, § 3 de l'AR n° 20). En effet, la disposition anti-abus précitée ne couvre que les opérations de démolition et de reconstruction visées aux paragraphes 1er et 2.

Bien que rien ne soit prévu à ce sujet dans les travaux préparatoires, nous avons appris de bonne source que la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (loi Breyne) est à l'origine de l'absence d'une disposition anti-abus similaire en ce qui concerne les ventes sur plans. L'administration de la TVA a déjà signalé que si, en violation de la loi Breyne, une facturation anticipée excessive est constatée, l'administration peut appliquer la disposition générale anti-abus de l'article 1<sup>er</sup>, §10 du Code de la TVA.

[1] Projet de loi-programme, *Doc. Parl.*, Chambre, 2020-21, n° 1662/01, p. 22.

2 Pour autant que de besoin, nous vous rappelons que dans ce cas, la TVA sera due et devra être incluse par le vendeur dans sa déclaration de TVA et qu'il devra donc « avancer » le paiement de la TVA.

3 E. Dirix et G.-L. Ballon, *Factuur in APR*, Wolters Kluwer Belgium, Malines, 2012, 2-3.

4 Selon le CDE, ceci peut aussi être réalisé par le biais d'autres pièces probantes, voyez par exemple art. VI.89 CDE.

5 E. Dirix et G.-L. Ballon, *Factuur in APR*, Wolters Kluwer Belgium, Malines, 2012, 3.

Dries Jongbloet, Ewout Langerwerf, Hilde Pelgroms et Charlotte Willemotte, Conseillers Juridiques

Fednot

Info CC, Question de la semaine, Droit civil, Loi Breyne, Droit financier et économique, Varia Droit financier et économique, Droit fiscal, TVA, Législation fédérale, FRNB

## Loi du 31 mai 2017 – Assurance de la responsabilité civile décennale – Durée de la couverture – Police annuelle

Référence: 17299, publié le 19 octobre 2023

### Question

Dans le cadre d'une **police annuelle** d'assurance relative à la responsabilité civile décennale, peut-on supposer que les travaux effectués l'année de la souscription de l'assurance sont couverts pour les dix années suivantes ?

### Réponse

Selon l'article 3 de la loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale dans le secteur de la construction (ci-après « la loi »), cette assurance couvre la responsabilité civile visée aux articles 1792 et 2270 de l'ancien Code civil, **pour une période de 10 ans à partir de l'agrément des travaux**. Cette responsabilité est limitée à la solidité, la stabilité et l'étanchéité du gros œuvre fermé de l'habitation, sauf certaines exclusions énumérées par cette disposition.

L'article 7 de la loi dispose que cette garantie d'assurance **couvre les dommages pendant la période de 10 ans qui suit l'agrément des travaux** et qui sont la conséquence de la responsabilité du débiteur de l'assurance (1).

L'article 12, §1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup> de la loi impose à l'entrepreneur et aux autres prestataires du secteur de la construction de remettre **une attestation** d'assurance au maître de l'ouvrage et à l'architecte **avant l'entame de tout travail immobilier**. Le paragraphe 4 de cette disposition précise que l'assureur confirme par la remise de cette attestation **que les couvertures d'assurance sont conformes à la présente loi et ses arrêtés d'exécution**.

Dans les travaux préparatoires de la loi, il est précisé que cette « attestation vaut pour le bâtiment et passe à l'acquéreur, peu importe le décès ou la faillite postérieure du prestataire. Il s'agit d'une **prime unique qui couvre pour 10 ans la RC décennale** » (nous surlignons) (2).

Il s'agit donc d'émettre une **attestation d'assurance définitive et inconditionnée** (3).

Or la loi ne fait aucune distinction selon que la police d'assurance est une police annuelle ou une police souscrite par projet. La difficulté de concilier l'obligation d'émettre une attestation d'assurance unique et définitive valable pendant 10 ans avec la possibilité de souscrire à une police d'assurance annuelle a été relevée par plusieurs auteurs. C'est pourquoi la tarification sous forme de police par projet semblerait donc plus probable de la part des assureurs (4).

L'**Union professionnelle des entreprises d'assurance** (« Assuralia ») a confirmé, par courriel du 2 août 2023, la couverture *décennale* des travaux même après résiliation de la police annuelle :

*"Le fait qu'un sinistre survienne pendant la période de 10 ans après la réception des travaux mais après la résiliation de la police annuelle ne change rien. Dans une police annuelle, une prime provisoire est perçue et un décompte est effectué à la fin de l'année en fonction du nombre de chantiers et de la valeur finale des travaux pour lesquels un certificat a été délivré l'année précédente, de sorte que la prime perçue pour cette année permet à l'assureur de couvrir la responsabilité décennale de tous les chantiers réalisés au cours de cette année"* (nous surlignons) (5).

### Conclusion

Si une **police annuelle** est souscrite, il y a lieu de considérer qu'à partir du moment où une attestation d'assurance est délivrée, celle-ci serait **valable pendant toute la durée de couverture de la garantie**, à savoir 10 ans à dater de la réception-agrément des travaux.

Ainsi, même en cas de souscription d'une police annuelle, les travaux effectués cette année-là seraient couverts pendant les 10 ans qui suivent la réception-agrément de ceux-ci, même si le contrat d'assurance n'était pas renouvelé annuellement (p. ex. faillite, etc.).

\*\*\*

1. La réception-agrément n'est toutefois soumise à aucune modalité particulière (sauf en ce qui concerne les contrats soumis à la loi Breyne et peut être accordée **tacitement**, ce qui complique alors la détermination de la date de prise de cours de la période de garantie (B. Devos, « La loi du 31 mai 2017 relative à l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale : un verre à moitié vide ou à moitié plein » - 1<sup>ère</sup> partie, R.G.A.R., 2018, n°54) ;
2. Projet de loi du 12 avril 2017 relatif à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile décennale des entrepreneurs, architectes et autres prestataires du secteur de la construction de travaux immobiliers et portant modification de la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte, Commentaire des articles, *Doc. Parl.*, Chambre, sess. 2016-2017, n° 54-2412/001, p. 9 ;
3. B. Kohl, « l'assurance obligatoire de la responsabilité décennale des professionnels de la construction et les obligations du notaire », *Rev.Not.b.* 2017, 731. Dans le même sens, S. Baeyens, "De verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid in de bouwsector: enkele aandachtspunten voor het notariaat", *T.Not.* 2020, afl. 3, 198 ;
4. B. Devos, *op. cit.*, n°101 et 116 ; K. Uytterhoeven, « De wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat - Een eerste aanzet naar een algemene verzekeringsplicht in de bouwsector? », *T.B.O.* 2017, p. 441, n°101 ; A. Rigolet, « L'assurance obligatoire dans le domaine de la construction après les lois du 31 mai 2017 et du 9 mai 2019 », *R.D.C.*, 2020/9, n°41, p. 1116 ;
5. Traduction libre : "Het feit dat een schadegeval zich voordoet tijdens de periode van 10 jaar na de aanvaarding van de werken maar nadat de jaarpolis werd opgezegd maakt geen verschil. In een jaarpolis word er een voorlopige premie gevraagd en er vind een afrekening plaats op het einde van het jaar in functie van het aantal werven & eindwaarde van de werken waarvoor het voorgaande jaar een attest is afgegeven, zodat de geïnde premie voor dat jaar de verzekeraar toelaat de tienjarige aansprakelijkheid te dekken van alle bouwplaatsen die in dat jaar zijn uitgevoerd".

Amira DE BROUWER, conseiller juridique FEDNOT

Info CC, Question de la semaine, Droit civil, Varia Droit civil, Législation fédérale, FRNB

**Pacte Valkeniers exhérédatif – Testament postérieur désignant le conjoint survivant en qualité de légataire universel – Effets – Etendue de la vocation successorale du conjoint survivant – Quid de l’application de l’article 4.239 du Code civil (article 1094 de l’ancien Code civil) ?**

Référence: 17315, publié le 26 octobre 2023

---

**Question**

Je suis actuellement consulté dans le cadre de la liquidation et du partage de la succession de Monsieur X, décédé en laissant deux enfants issus d’une première union et son épouse de secondes noces.

Le défunt et son épouse étaient mariés sous le régime de la séparation de biens, sous le bénéfice d’une convention matrimoniale signée en mai 2018 et contenant (notamment) un pacte « Valkeniers ».

Ce pacte « Valkeniers » a pour objet d’exhérer le plus largement possible l’épouse survivante, sous réserve, toutefois des limitations légales qui étaient applicables au moment de la conclusion du pacte « Valkeniers » (le pacte ayant été établi avant le 1<sup>er</sup> septembre 2018, c’est-à-dire à une époque où un tel pacte ne pouvait priver le conjoint survivant de sa réserve *concrète*).

Le défunt avait toutefois établi, postérieurement à la signature de la convention matrimoniale précitée, un testament olographe aux termes duquel il désigne son épouse en qualité de légataire universel.

Je m’interroge dès lors quant à l’efficacité et à la portée de ce testament, eu égard au pacte « Valkeniers » précédemment établi.

A supposer qu’il puisse produire ses pleins et entiers effets, ce testament permettrait-il à l’épouse survivante, en sa qualité de légataire universelle, de bénéficier de l’usufruit de la part réservataire des enfants, en plus de la pleine propriété de quotité disponible de la succession ?

**Réponse**

**1. Pacte « Valkeniers » et testament postérieur - Rappel des principes**

Il est admis que le pacte « Valkeniers » visé à l’article 2.3.2 Code civil (article 1388, al. 2, de

l'ancien Code civil) ne porte que sur les droits successoraux *légaux* du conjoint survivant (1).

Dès lors le pacte « Valkeniers » a pour effet de supprimer ou limiter les droits successoraux *ab intestat* du conjoint survivant mais - comme le précise d'ailleurs expressément la disposition légale (2) - sans limiter, en aucune manière, la liberté des époux de s'avantager par le biais de *libéralités* entre vifs ou à cause de mort (3).

Il est donc tout à fait possible, comme c'est le cas en l'espèce, qu'un conjoint exhérédié par une clause « Valkeniers » contenue dans une convention matrimoniale se voie ensuite désigné en qualité de légataire (universel) par testament : ce testament a, ainsi, pour effet de conférer au conjoint la qualité de *légataire*, alors que la renonciation contenue dans le pacte « Valkeniers » porte, quant à elle, sur sa qualité d'*héritier légal*.

Les deux instruments concernent, ainsi, des *vocations distinctes* (la vocation légale, s'agissant du pacte « Valkeniers » et la vocation testamentaire, s'agissant du testament), appelées à produire leurs effets indépendamment l'une de l'autre (4).

Il en résulte que le défunt pouvait valablement instituer son épouse en qualité de légataire universelle, nonobstant et sans préjudice du pacte « Valkeniers ».

## **2. L'étendue de la vocation du conjoint survivant dont la vocation légale a été supprimée ou réduite par l'effet d'un pacte « Valkeniers » mais qui est, par ailleurs, désigné en qualité de légataire (universel)**

Lorsque le conjoint exhérédié par l'effet d'un pacte « Valkeniers » se voit néanmoins désigné en qualité de *légataire* (universel) aux termes d'un testament, se pose la question de savoir s'il y a lieu d'appliquer l'article 4.239 du Code civil (ou l'article 1094 de l'ancien Code civil).

Pour mémoire, l'article 4.239 du Code civil dispose que « *(s)i le conjoint survivant, en concours avec des descendants, a reçu par donation ou testament la quotité disponible en pleine propriété, cette libéralité n'a pas pour effet, sauf disposition contraire du donateur ou testateur, de le priver de son droit d'usufruit sur le surplus de la succession* ».

La disposition maintient, ainsi, au bénéfice du conjoint survivant qui est en concours avec des descendants et qui a reçu par donation ou testament la quotité disponible en pleine propriété, un droit d'usufruit *sur le surplus de la succession*, c'est-à-dire sur la réserve des enfants (en telle sorte que ceux-ci ne jouissent, en pareille hypothèse, de leur réserve qu'en *nue-propriété*), sauf disposition contraire du donateur ou testateur (5) (6).

La doctrine est partagée sur la question de l'application de cette disposition en cas de legs

(universel) combiné à l'existence d'un pacte « Valkeniers » exhérédatif <sup>(7)</sup> :

- certains auteurs (majoritaires) considèrent que le conjoint qui a renoncé à tous ses droits successoraux *légaux* par l'effet du pacte « Valkeniers » est devenu étranger à la succession (légale), et ne peut donc plus être gratifié au-delà de la quotité disponible « ordinaire » : il ne peut donc pas jouir d'un droit d'usufruit sur la *réserve* des descendants (qui relève de la vocation successorale légale du conjoint survivant) <sup>(8)</sup> ;
- d'autres auteurs (plus minoritaires) considèrent au contraire que, malgré la renonciation contenue dans le pacte « Valkeniers », le défunt peut valablement léguer à son conjoint survivant la quotité disponible ordinaire en pleine propriété *et* l'usufruit du surplus de la succession, c'est-à-dire sur la réserve des enfants <sup>(9)</sup>.

A titre personnel, nous rejoignons l'opinion majoritaire, ainsi que nous l'avons exprimé dans une contribution doctrinale rédigée conjointement avec J.-E. Beernaert :

*« Il nous paraît personnellement que les droits conférés au conjoint survivant par l'article 4.239 du Code civil relèvent de la (seule) vocation légale de celui-ci : c'est, en vertu de ses droits ab intestat qu'il peut être appelé à recueillir - outre la quotité disponible en pleine propriété qui lui est par hypothèse léguée (ou attribuée par l'effet d'une institution contractuelle) - l'usufruit de la réserve des descendants. Il en découle que, dès lors qu'il est privé de cette vocation légale par l'effet d'un pacte « Valkeniers » exhérédatif, le conjoint survivant ne jouit plus de la qualité requise pour invoquer le bénéfice de l'article 4.239 du Code civil, sa (seule) qualité de légataire ou d'institué contractuel ne lui permettant pas de revendiquer des droits qui ne relèvent que d'une vocation légale (dont il a, par hypothèse, été privé) » <sup>(10)</sup> <sup>(11)</sup>.*

Dès lors, à notre estime, le conjoint survivant exhérédié par l'effet d'un pacte « Valkeniers » mais institué en qualité de légataire universel par testament ne pourrait invoquer l'article 4.239 du Code civil pour revendiquer, outre la pleine propriété quotité disponible « ordinaire », l'usufruit de la réserve des enfants.

Nous rappelons toutefois que la question demeure controversée, de sorte qu'en l'absence d'accord de toutes les parties sur ce point, les cours et tribunaux seront, seuls, habilités à trancher le différend de manière définitive.

---

<sup>(1)</sup> Ph. De Page et I. De Stefani, « Les droits successoraux du conjoint survivant », in X., *Liquidation et partage. Commentaire pratique*, ouvrage sur feuillets mobiles, Kluwer, partie mise à jour en août 2009, p. IV.4.2-70, n° 680 et p. IV.4.2-76, n° 684 ; P. Delnoy, « Le "pacte

Valkeniers" », *R.G.D.C.*, 2007, p. 344, n° 62 ; Ch. Aughuet et J.-E. Beernaert, « Le Pacte « Valkeniers » dans tous ses états », *R.P.P.*, 2022, pp. 289 et suiv., spéc. p. 305, n° 22.

(<sup>2</sup>) L'article 1388, al. 3, de l'ancien Code civil et l'article 2.3.2, al. 2, du Code civil relatifs au pacte « Valkeniers » disposent, en effet : « *Cet accord ne porte pas préjudice au droit de l'un de disposer, par testament ou par acte entre vifs, au profit de l'autre* ».

(<sup>3</sup>) Ch. Aughuet et J.-E. Beernaert, « Le Pacte « Valkeniers » dans tous ses états », *op. cit.*, p. 305, n° 22 ; B. Delahaye, M. Van Molle et J. Fonteyn, « Les pactes successoraux et certaines questions civiles non résolues qu'ils soulèvent », *R.P.P.*, 2021, p. 89, n° 34 ; A. van Hecke, « Les conventions relatives aux droits successoraux du conjoint survivant » in J.-L. Renchon et F. Tainmont (dir.), *L'autonomie de la volonté et les conventions entre époux ou cohabitants*, Bruxelles, Larcier, 2015, p. 130, n° 20 ; Ph. De Page et I. De Stefani, « Les droits successoraux du conjoint survivant », *op.cit.*, p. IV.4.2-71, n° 681bis et p. IV.4.2-75, n° 684 ; P. Delnoy, « Le "pacte Valkeniers" », *op.cit.*, p. 355, n° 104 ; J. Verstraete, « Pactes sur succession future », *Rép. not.*, t. III, « Les successions, donations et testaments », livre 2, Bruxelles, Larcier, 2005, p. 39, n° 21.

(<sup>4</sup>) Ch. Aughuet et J.-E. Beernaert, « Le Pacte « Valkeniers » dans tous ses états », *op. cit.*, p. 308, n° 26.

(<sup>5</sup>) Ainsi que le signalent P. Moreau et N. Gofflot, cette hypothèse relève de celle - plus générale - visée à l'article 4.146, §1<sup>er</sup>, du Code civil (article 914, §1<sup>er</sup>, de l'ancien Code civil), selon lequel « *La portion de la succession qui est réservée aux enfants conformément à l'article 4.145, est grevée d'usufruit au profit du conjoint survivant lorsque celui-ci a droit à l'usufruit de toute la succession, et dans la mesure déterminée à l'article 4.19* » : P. Moreau et N. Gofflot, « Les nouvelles règles relatives à l'articulation de la réserve des descendants avec l'usufruit du conjoint survivant », *J.T.*, 2019, pp. 690 et suiv., spéc. p. 691, n° 6.

(<sup>6</sup>) A. Demortier et F. Lalière, « Les écueils d'une programmation successorale en présence d'un conjoint après les réformes des 31 juillet 2017 et 22 juillet 2018 », *R.P.P.*, 2021, pp. 16 et suiv. ; P. Moreau et N. Gofflot, « Les nouvelles règles relatives à l'articulation de la réserve des descendants avec l'usufruit du conjoint survivant », *op. cit.*, p. 691, n° 6.

(<sup>7</sup>) Pour un résumé des deux thèses et les références doctrinales, voy. Ch. Aughuet et J.-E. Beernaert, « Le Pacte « Valkeniers » dans tous ses états », *op. cit.*, pp. 308 et 309, n° 27.

(<sup>8</sup>) Ph. De Page et I. De Stefani, « Les droits successoraux du conjoint survivant », *op. cit.*, p. IV.4.2. -76, n° 684 ; B. Delahaye, J. Fonteyn et M. Van Molle, « Les pactes successoraux et certaines questions civiles non résolues qu'ils soulèvent », *op. cit.*, p. 89, n° 34 ; A. van

Hecke, « Les conventions relatives aux droits successoraux du conjoint survivant », *op. cit.*, p. 131, n° 21 ; J. Du Mongh, « Ontwikkelingen inzake het erfrecht van de langstlevende echtgenoot - de “wet Valkeniers” dd. 22 april 2003 », *Themis*, 22, Brugge, die Keure, 2003, pp. 95 et 96 ; M. Puelinckx-Coene, « De Wet Valkeniers, een gemiste kans ? », in W. Pintens (éd.), *De vereffening van de nalatenschap*, Antwerpen, Intersentia, 2007, p. 33 ; M. Puelinckx-Coene, « Openvallen en toewijzing van de nalatenschap, erfovereenkomsten, reserve en inbreng », in *Beginsel van Belgisch privaatrecht*, VI, Deel 1, Mechelen, Kluwer, 2011, p. 162, n° 148 ; J.-L. Renchon, « La planification des droits successoraux du conjoint ou du cohabitant légal survivants », in *Planification successorale, aspects civils et fiscaux*, sous la dir. de N. Baugniet et J.-F. Taymans, Louvain-La-Neuve, Bruylant-Academia, 2008, pp. 48 et 49 ; R. Barbaix, *Handboek familiaal vermogensrecht*, Antwerpen, Cambridge, Intersentia, 2016, p. 620, n° 1087.

(<sup>9</sup>) P. Delnoy, « Le “pacte Valkeniers” », *op. cit.*, p. 358, n° 110 ; J. Bael, « Erfenissen, schenkingen en testamenten », in *Rechtskroniek voor het notariaat*, 5, Brugge, die Keure, 2004, p. 110 ; A. Verbeke, « Assepoester-erfrecht », *T. Not.*, 2003, pp. 448 et 449 ; F. Tainmont, « La loi du 22 avril 2003 relative aux droits successoraux du conjoint survivant », *Rev. trim. dr. fam.*, 2003, pp. 735 et suiv., spéc. pp. 744 à 746.

(<sup>10</sup>) Ch. Aughuet et J.-E. Beernaert, « Le Pacte « Valkeniers » dans tous ses états », *op. cit.*, p. 309, n° 27.

(<sup>11</sup>) Il convient toutefois d’avoir égard, au cas par cas, au contenu du pacte « Valkeniers », afin de déterminer l’étendue de la renonciation et de vérifier si elle porte - ou non - sur (l’ensemble de) l’usufruit successoral *ab intestat* du conjoint survivant (Ch. Aughuet et J.-E. Beernaert, « Le Pacte « Valkeniers » dans tous ses états », *op. cit.*, p. 309, n° 27).

Charlotte Aughuet, Conseiller Juridique Fednot

Info CC, Question de la semaine, Droit civil, Droit successoral, Testaments, Régimes matrimoniaux, Contrat de mariage, Loi Valkeniers, Législation fédérale, FRNB

**Certificat d'hérédité – conjoint survivant – clause d'attribution – uniquement des fonds communs – pas faire mention de la dévolution de la succession – quid notifications ?**

Référence: 17326, publié le 02 novembre 2023

**Question**

Je suis requis d'établir un certificat d'hérédité pour la libération des avoirs dans le cadre d'une succession ouverte le 1<sup>er</sup> octobre 2023. Le défunt était marié sous un régime de la communauté et la convention matrimoniale prévoit une clause d'attribution de l'intégralité de la communauté. Il laisse son conjoint survivant et 2 enfants.

Il n'y a que des fonds communs, qui, en vertu de la clause d'attribution, reviennent donc intégralement au conjoint survivant.

Dois-je mentionner la dévolution de la succession dans le certificat d'hérédité et mentionner ainsi aussi les (autres) héritiers, c'est-à-dire les enfants ? Faut-il envoyer un avis social et fiscal au nom de ces derniers ?

**Réponse**

Conformément à l'**article 4.59, §1, al. 2 C. civ.**, « *Le conjoint survivant peut, par la présentation d'un acte ou d'un certificat d'hérédité, prouver quels droits il acquiert en vertu de son régime matrimonial à la suite de la dissolution de celui-ci par le décès, même si l'acte ou le certificat n'indique pas la dévolution de la succession de son conjoint défunt.* ».

Ceci a été introduit par la loi du 30 juillet 2022 visant à rendre la justice plus humaine, plus rapide et plus ferme II (« Loi HRF II », M.B. 8 août 2022), et s'applique à **toute succession ouverte à partir du 1<sup>er</sup> avril 2023.**

Il est donc possible, si **le conjoint survivant** a, en vertu des clauses prévues dans la convention matrimoniale des époux, seul droit aux avoirs bancaires, bloqués suite au décès du (co)titulaire, d'obtenir la libération sur la base d'un acte ou d'un certificat d'hérédité qui mentionne uniquement **les droits issus du régime matrimonial et non les droits successoraux** ou la dévolution de la succession.

Afin d'être complet, nous remarquons qu'étant donné que la loi ne limite pas cette possibilité à un acte ou un certificat d'hérédité établi en vue de la libération des avoirs, elle peut également être appliquée dans le cadre d'**un acte d'hérédité relatif à des immeubles.**

La **réglementation fiscale et sociale relative aux «notifications»** a été adaptée à cette possibilité et prévoit que, dans un tel cas, lorsqu'un acte ou certificat est établi pour la libération des avoirs, un avis doit être envoyé uniquement au nom du de cujus et « du conjoint survivant visé à l'article 4.59, § 1, alinéa 2 du Code civil ».

Voir à ce sujet K. Boone et H. Pelgroms, "Les modifications à la législation relative à l'acte et au certificat d'hérédité par les lois HRF II et HRF IIbis", *eNotariat*, commentaire sous message n° 17050, 31 mars 2023, p. 3 et p. 16 (le commentaire traite par ailleurs également des autres modifications apportées par ces lois).

En l'espèce, vous pouvez dès lors établir un certificat d'hérédité pour la libération des fonds communs, en mentionnant uniquement **les droits issus du régime matrimonial** dans le chef du conjoint survivant, **sans mentionner la dévolution de la succession**, ni les (autres) héritiers, de sorte **qu'aucun avis social et fiscal ne doit être envoyé au nom de ces derniers** non plus.

Ceci a par ailleurs été prévu également dans le nouveau **protocole d'accord entre Febelfin et Fednot** relatif à la libération des avoirs au notaire chargé de la liquidation de la succession (applicables aux successions ouvertes à partir du 1<sup>er</sup> avril 2023), plus spécifiquement à la partie III, B (p. 6) : *"Sauf dans le cas du conjoint survivant visé à l'article 4.59, §1, al.2 C. civ., la dévolution doit, conformément à l'article 4.59, §4, al. 1er, 2° C. civ., ressortir clairement de (l'extrait de) l'acte ou du certificat d'hérédité."*

Voir K. Boone, "Libération des avoirs au notaire chargé de la liquidation de la succession. Nouveau protocole d'accord entre Febelfin et Fednot - Successions ouvertes à partir du 1er avril 2023", *eNotariat*, message n° 17051, 3 avril 2023.

Katrijn BOONE, conseiller juridique FEDNOT

Info CC, Question de la semaine, Droit civil, Droit successoral, Acte d'hérédité, Droit fiscal, Notifications suite au décès, Législation fédérale, FRNB

## Succession – Décès successifs – Option héréditaire – Substitution

Référence: 17333, publié le 09 novembre 2023

### Question

Une dame décède le 18 décembre 2022 en laissant deux fils. Un fils accepte la succession, l'autre fils décède le 27 février 2023 sans avoir exercé l'option héréditaire. Ce dernier fils laisse une fille ; sa succession ne comprend que des dettes.

La fille du fils décédé (ci-après : « *la petite-fille* ») peut-elle exercer l'option héréditaire de son père sur la succession de sa grand-mère si elle renonce à la succession de son père ? La petite-fille peut-elle venir à la succession de sa grand-mère par substitution ?

### Réponse

**1.** L'article 4.35, al. 1<sup>er</sup>, C. civ. dispose : « *Lorsque celui à qui une succession est échue, est décédé sans avoir exercé son option héréditaire, cette option héréditaire est transmise à ses héritiers.* »

Ceci est soumis à la condition que les **héritiers** du (second) *de cujus* **aient accepté** la succession de ce dernier (le cas échéant sous bénéfice d'inventaire). En effet, l'option héréditaire relative à la succession du premier défunt constitue un élément de la succession du (second) *de cujus*, auquel seuls les héritiers de ce dernier peuvent prétendre **(1)**.

En l'espèce, la petite-fille peut donc exercer l'option héréditaire de son père concernant la succession de sa grand-mère pour autant qu'elle *accepte* la succession de son père. Si elle renonce à la succession de son père elle ne peut pas exercer cette option héréditaire.

**2.** Si la petite-fille **accepte** la succession de son père pour ensuite accepter également la succession de sa grand-mère au nom de son père, le père est censé avoir recueilli le patrimoine successoral de la grand-mère dès l'ouverture de la succession de la grand-mère (effet rétroactif de l'option héréditaire). Comme, dans cette hypothèse, la succession du père a (également) été acceptée par la petite-fille, elle recueille ces mêmes biens dans cette succession. Il y a donc, dans ce cas, « double transmission » (ou « transmission successive ») des mêmes biens.

Si la petite-fille **renonce** à la succession de son père, l'option héréditaire du père concernant la succession de la grand-mère reviendra aux autres héritiers (acceptants) du père. Si ces héritiers ne sont pas d'accord sur la manière d'exercer l'option héréditaire relative à la succession de la grand-mère, cette succession doit être acceptée sous bénéfice d'inventaire (art. 4.35, al. 2, C. civ.).

**3.** Dans le cas présent – et en l'état actuel des choses – il n'y a **pas de substitution (2)**. La substitution, qui permet aux descendants d'un successible de « prendre sa place » dans la succession, a lieu en cas de prédécès, de décès simultané, de renonciation et d'indignité d'un successible (art. 4.13, § 1<sup>er</sup>, al. 2, C. civ.). En l'espèce, aucun de ces cas ne s'applique : le père est décédé quelques mois *après* la grand-mère, n'avait pas (encore ?) renoncé à sa succession et n'était pas indigne **(3)**.

La petite-fille ne pourrait donc hériter par substitution de son père que dans l'hypothèse où les héritiers du père, acceptant la succession de celui-ci et exerçant l'option héréditaire du père renoncent, au nom de ce dernier, à la succession de la grand-mère. En effet, on peut substituer celui à la succession duquel on a renoncé (art. 4.13, § 2, C. civ.).

**4. Conclusion :** actuellement, la petite-fille n'est pas appelée directement à la succession de sa grand-mère, car il n'y a pas de substitution. Toutefois, elle pourrait exercer l'option héréditaire de son père à condition qu'elle accepte la succession de ce dernier.

(1) W. Pintens, C. Declerck, J. Du Mongh et K. Vanwinckelen, *Familiaal vermogensrecht*, Anvers, Intersentia, 2010, p. 1052, n° 2061.

(2) Sur la différence : K. Vanwinckelen, "Commentaar bij oud art. 781 oud BW" in *Comm.Pers.*, Malines, Kluwer, 2000, 4, nr. 7.

(3) Voir aussi l'exemple dans R. Dekkers, H. Casman, A.-L. Verbeke et E. Alofs, *Erfrecht & Giften*, Anvers, Intersentia, 2023, p. 105, n° 98.

Charlotte AUGHUET & Lynn DE SCHRIJVER, conseillers juridique Fednot

Info CC, Question de la semaine, Droit civil, Droit successoral, Acceptations et renonciations, Législation fédérale

## Droits d'enregistrement – Droit de superficie en faveur d'une SRL – Construction d'un immeuble – Liquidation de la SRL - Attribution de l'immeuble construit par la société à l'actionnaire unique – Article 129 C. enreg. – Région de Bruxelles-Capitale

Référence: 17345, publié le 16 novembre 2023

### Question

X est actionnaire unique de la SRL Y. En 1995, X a acquis un terrain. Ce dernier a ensuite octroyé un droit de superficie à titre gratuit à la SRL Y en vertu duquel elle a érigé un immeuble sur ledit terrain. L'actionnaire X souhaite à présent liquider la SRL. Je m'interroge sur l'application de l'article 129 C. enreg. concernant l'attribution de l'immeuble à l'actionnaire unique dans ce cadre.

### Réponse

La clôture de la liquidation de la SRL Y, titulaire du droit de superficie, ne mettra pas fin au droit de superficie. Le liquidateur attribuera, lors de la clôture de la liquidation, ce droit de superficie **et le droit de propriété temporaire de l'immeuble** construit par la SRL Y à l'actionnaire unique X. Le droit de superficie s'éteindra par confusion (étant donné que X est propriétaire du terrain) et l'attribution du droit de propriété de l'immeuble construit par la SRL Y tombera sous le champ d'application de l'article 129 C. enreg.

#### 1. Principe : « fiction de vente »

L'article 129, al. 1er, C. enreg. 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, d'une société en commandite, d'une société à responsabilité limitée ou d'une société coopérative 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 »).

#### 2. Exceptions

Il existe un certain nombre **d'exceptions** à la règle générale de l'article 129, al. 1er, C. enreg. :

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<sup>o</sup>, C. enreg.) ;

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<sup>o</sup>, C. enreg.).

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. : 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. n'est pas applicable et l'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 énumérées à l'article 129, al. 3, C. enreg. (2).

Si l'actionnaire unique ne peut pas bénéficier de l'une de ces deux 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, si l'actionnaire unique se trouve dans un des cas d'exception de l'article 129, al. 3, C. enreg., seul le droit fixe général est dû car cette opération ne peut être qualifiée ni de transmission à titre onéreux ni de partage en vertu du droit commun (3).

#### 3. Immeuble érigé par la société en vertu d'un droit de superficie

Lorsqu'un immeuble est érigé par la société sur un terrain dont elle n'est pas propriétaire, l'attribution de cet immeuble à l'actionnaire unique en cas de liquidation de la société, même si ce dernier est propriétaire du terrain, donne lieu à la perception du **droit de vente** en application de l'article 129, al. 1er, C. enreg. (application de la « fiction de vente »). En effet, les conditions des exceptions prévues par l'article 129, al. 3, C. enreg. ne peuvent **jamais être remplies** dans ce cas : l'immeuble construit par la société n'a pas été acquis avec paiement du droit de vente ou apporté par l'actionnaire (4).

#### 4. Application en l'espèce

Lors de la clôture de la liquidation, le droit de propriété temporaire de l'immeuble construit par la SRL Y sera attribué à l'actionnaire unique X. Cette attribution est une opération qui donne lieu à l'application de l'article 129 C. enreg.

S'agissant d'une attribution en faveur d'un actionnaire unique, l'article 129, al. 2, C. enreg. (« régime d'attente ») n'est pas applicable. Par ailleurs, l'actionnaire unique X ne peut **pas se prévaloir** des exceptions prévues à l'article 129, al. 3, C. enreg. concernant l'immeuble attribué. Par conséquent, la fiction de vente prévue par l'article 129, al. 1, C. enreg. sera applicable et le **droit de vente** sera dû.

(1) F. Werdefroy, *Droits d'enregistrement*, Wolters Kluwer Belgium, Liège, 2020, t. III, n° III/495<sup>10</sup>, p. 608.

(2) *Ibid.*, n° III/495<sup>12</sup>, p. 611.

(3) Déc. du 8 juillet 2002, n° EE/98.710, *Rép. R.J.*, n° E 129/24-01, [www.fisconetplus.be](http://www.fisconetplus.be). Dans le même sens, déc. anticipée n° 2015.278, 1<sup>er</sup> septembre 2015, disponible sur [www.expert.taxwin.be](http://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) F. Werdefroy, *Droits d'enregistrement*, Wolters Kluwer Belgium, Liège, 2020, t. III, n° III/495<sup>27</sup>, p. 626.

Charlotte De Muylder, conseil juridique Fednot

Info CC, Question de la semaine, Droit fiscal, Droits d'enregistrement, Varia droits d'enregistrement, Législation bruxelloise, FRNB

Centre de consultation : question de la semaine 47 (23/11/2023)

**Droit de préférence de la « Vlaamse Grondenbank » - Droit de préemption du fermier - Concours ?**

Référence: 17357, publié le 24 novembre 2023

---

## Question

Une fabrique d'église souhaite vendre un terrain agricole, situé dans une zone agricole, à un fermier.

Une fabrique d'église est une institution sous la tutelle administrative de la Région flamande, de sorte que le droit de préférence doit être notifié à la « Vlaamse Grondenbank ».

Le contrat de vente doit-il être conclu sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préférence de la « Vlaamse Grondenbank » ? Si la « Vlaamse Grondenbank » exerce son droit de préférence, le droit de préemption du titulaire du bail à ferme prend-il effet ?

## Réponse

### 1. Le droit de préférence de la « Vlaamse Grondenbank »

Les articles 19/1-19/4 du décret du 16 juin 2006 portant création d'une « Vlaamse Grondenbank » et portant modification de diverses dispositions définissent le droit de préférence en faveur de la « Vlaamse Grondenbank ». Ces articles ne prévoient aucune exception à la notification du droit de préférence. Par conséquent, toute intention de vendre par une autorité visée d'un bien immobilier situé dans l'une des zones énumérées à l'article 19/2 du décret donnera lieu à la notification du droit de préférence.

Ceci n'a toutefois pas pour effet de créer un conflit avec le droit de préemption légal du fermier.

L'article 19/3, §1/1 du décret prévoit qu'avant la vente, l'autorité administrative de la Région flamande fait une offre d'achat à la « Vlaamse Grondenbank » par envoi sécurisé. Le paragraphe 2 du même article dispose que si la « Vlaamse Grondenbank » n'accepte pas l'offre dans le délai de soixante jours à compter de la date de l'envoi sécurisé, l'autorité administrative de la Région flamande peut librement vendre le bien à un tiers pendant une période d'un an, étant entendu que le bien ne peut être vendu à un prix et à des conditions plus favorables que ceux mentionnés dans l'offre d'achat.

De même, les travaux parlementaires indiquent ce qui suit : « *Un 'droit de préférence' signifie que la « Vlaamse Grondenbank » est l'acheteur préférentiel des terrains publics que les autorités administratives de la Région flamande souhaitent aliéner.*

**Au moment où un 'droit de préférence' est notifié à la « Vlaamse Grondenbank », aucune vente n'a encore été conclue. Il y a seulement une intention de vendre. C'est ce qui distingue le 'droit de préférence' du 'droit de préemption', où une vente a déjà été conclue et où la « Vlaamse Grondenbank » peut agir à la place de l'acheteur »** (traduction libre) (souligné par l'auteur).

Pour les sanctions en cas de non-respect de ce droit de préférence, nous vous renvoyons à l'article 19/4 du décret et à l'avis **17163** du 4 juillet 2023 sur eNotariat.

### 2. Concours avec le droit de préemption du fermier ?

Un droit de préférence n'interfère pas avec un droit de préemption légal. En effet, les deux entrent en jeu à un moment différent. Alors que le droit de préemption du fermier entre en jeu lorsqu'il existe déjà un contrat de vente, le droit de préférence doit être proposé avant qu'il n'y ait un contrat.

Si la « Vlaamse Grondenbank » exerce le droit de préférence, un contrat d'achat sera conclu entre la fabrique d'église et la « Vlaamse Grondenbank », par lequel la « Vlaamse Grondenbank » achètera le bien à sa valeur d'expertise.

Cet accord donnera lieu à la notification du droit de préemption au fermier. L'article 52, 3° de la loi sur le bail à ferme prévoit toutefois une exception pour les ventes à une administration publique ou à une personne de droit public, lorsque le bien est acquis en vue d'être utilisé à des fins d'intérêt général. Ainsi, l'administration publique ou la personne de droit public ne peut pas vendre ultérieurement le bien pour utiliser le prix de vente dans un but d'intérêt général. Elle ne peut pas non plus échanger ultérieurement le bien contre un autre bien ou acheter le bien en tant qu'investissement (en espèces).

Si l'administration publique ou la personne de droit public le fait quand même, auquel cas l'exception n'aurait pas dû s'appliquer et le droit de préemption aurait donc dû être notifié, le fermier ne peut demander qu'une indemnisation à l'administration publique ou à la personne de droit public (sur la base de l'article 1382 de l'ancien Code civil). Toutefois, s'il était clair - au moment de la vente - que l'achat n'avait pas été effectué pour des raisons d'intérêt public, le fermier peut poursuivre le vendeur pour non-respect du droit de préemption (article 51 de la loi sur le bail à ferme).

### 3. Conclusion

Le droit de préférence de la « Vlaamse Grondenbank » doit être notifié à la « Vlaamse Grondenbank » avant la signature d'un contrat de vente avec le fermier. Les scénarios suivants peuvent se produire :

- la « Vlaamse Grondenbank » exerce son droit de préférence, de sorte que la vente est conclue entre la fabrique d'églises et la « Vlaamse Grondenbank » et que le contrat de vente est rédigé (que ce soit ou non sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préemption du fermier).
  - Si la « Vlaamse Grondenbank » peut démontrer que l'exception de l'article 52, 3° de la loi sur le bail à ferme joue, le droit de préemption du fermier ne doit pas être notifié.
  - Si l'exception de l'article 52, 3° de la loi sur le bail à ferme ne joue pas, le droit de préemption du fermier doit être proposé.
    - Si le fermier exerce son droit de préemption : la vente entre la fabrique d'église et le fermier est réalisée, entraînant ainsi l'annulation de la vente à la « Vlaamse Grondenbank ».
    - Si le fermier n'exerce pas son droit de préemption, la vente entre la fabrique d'église et la « Vlaamse Grondenbank » est maintenue.
  - la « Vlaamse Grondenbank » n'exerce pas son droit de préemption : la vente entre la fabrique d'église et le fermier peut se réaliser.

Sources consultées :

\* Articles 19/1-19/4 du décret du 16 juin 2006 portant création d'une « Vlaamse Grondenbank » et portant modification de diverses dispositions, *M.B.*, 9 février 2007, 036937.

\* Article 52, 3° de la loi sur le bail à ferme: « *Le preneur ne jouit pas du droit de préemption: [...] 3° en cas de vente du bien à une administration publique ou à une personne juridique de droit public, lorsque le bien est acquis en vue d'être utilisé à des fins d'intérêt général; [...] »* ; Le contenu de cet article n'a pas changé suite à l'entrée en vigueur du décret Flamand sur le bail à ferme, voir à ce sujet D. Van Wymersch, « Autorité flamande - Décret Flamand sur le bail à ferme », *eNotariat*, message n° 17325, 2 novembre 2023.

\* I. Snick, M. Snick et H.D'Udekem D'Acoz, *De Pachtvereenkomst*, Gand, Larcier, 2019, 664-666; P. Renier et V. Renier, "Landpacht", dans *X., Rép. not., D. VIII*,

*Huurovereenkomsten, Boek 2, Bruxelles, Larcier, 1992, n° 687.*

Eline Claeys et Dries Jongbloet, conseillers juridique Fednot

Info CC, Question de la semaine, Droit administratif, Personnes morales de droit public, Droit rural, Bail à ferme, Législation flamande, FRNB

**Succession – Absence de (fausse) fente – Uniquement des demi-frères de la ligne maternelle – art. 4.26 C. civ.**

Référence: 17363, publié le 30 novembre 2023

**Question**

Pourriez-vous m'informer quant à la dévolution légale de la succession d'une personne décédée sans descendance, qui laisse comme héritiers légaux ses père et mère et deux demi-frères utérins ? Il n'y a pas de frères ou sœurs germains.

**Réponse**

La succession est dévolue en deuxième ordre. En effet, le défunt laisse comme uniques héritiers ses parents et deux demi-frères du côté maternel (art. 4.10, §2, 2° C. civ. et art. 4.26, al. 1 C. civ.). Les demi-frères appartiennent également au deuxième ordre et sont des « collatéraux proches ». Ils excluent les parents en ordre plus éloigné (cfr. l'art. 4.27 C. civ. et en particulier le dernier alinéa). Au sein du deuxième ordre, la dévolution se fait conformément aux articles 4.26 et 4.27 C. civ. Lorsqu'*oultre* les frères et sœurs germains, des demi-frères et demi-sœurs viennent à la succession, ou uniquement des demi-frères et demi-sœurs mais *les uns* du côté maternel et *les autres* du côté paternel, il faut opérer une « fausse » fente limitée.

Voir e.a. W. Pintens, C. Declerck, J. Du Mongh et K. Vanwinckelen, *Familiaal vermogensrecht*, Anvers, Intersentia, 2010, 823.

**Ladite « fausse » fente ne doit pas être appliquée en l'espèce**, vu qu'il n'y a que des demi-frères de la ligne maternelle.

Voir: P. Delnoy, *Les successeurs et leurs droits*, in *Répertoire notarial*, III, Bruxelles, Larcier, 2005, 146: "(...) Il n'y a donc pas lieu d'opérer une fente exceptionnelle dans le 2<sup>e</sup> ordre lorsque tous les successibles sont des germains ou des utérins ou des consanguins".

Aux termes de l'article 4.26, al. 3 C. civ., lorsque des frères ou sœurs viennent à la succession avec le père et la mère, la moitié de la succession est déférée au père et à la mère et l'autre moitié est déférée aux collatéraux proches - les (demi-)frères et (demi-)sœurs - qui la partagent entre eux de manière égale conformément à l'article 4.27 C. civ. (dans le cas où il ne faut pas opérer de « fausse » fente, comme en l'espèce).

En l'occurrence, les père et mère reçoivent donc chacun 1/4 en pleine propriété et les demi-frères reçoivent également chacun 1/4 en pleine propriété

Katrijn BOONE, Conseiller juridique FEDNOT

[Info CC](#), [Question de la semaine](#), [Droit civil](#), [Droit successoral](#), [Législation fédérale](#)

## Flandre – champ d'application droit de préférence de la « Vlaamse Grondenbank » - échange

Référence: 17377, publié le 07 décembre 2023

### Question

Je suis chargé d'une transaction d'échange des terrains agricoles entre le CPAS et un particulier. Il ne s'agit pas d'un échange pur. Une soulte sera payée. Le CPAS échange un terrain d'une valeur de 90.000 € contre 5 terrains d'un particulier d'une valeur cumulée de 85.000 €. La soulte est de 5.000 €.

En cas de vente par le CPAS de biens immeubles situés en zone agricole, la « Vlaamse Grondenbank » a un droit de préférence (art. 19/2 Décret « Vlaamse Grondenbank »).

Cet échange avec le paiement d'une soulte, entre-t-il également dans le champ d'application du droit de préférence de la « Vlaamse Grondenbank » ?

### Réponse

1. Le droit de préférence de la « Vlaamse Grondenbank »

Les articles 19/1-19/4 du décret du 16 juin 2006 portant création d'une « Vlaamse Grondenbank » et portant modification de diverses dispositions (ci-après: Décret « Vlaamse Grondenbank ») <sup>(1)</sup> définissent le droit de préférence en faveur de la « Vlaamse Grondenbank ». Ces articles ne prévoient aucune exception où le droit de préférence ne devrait pas être notifié. Par conséquent, toute intention de vendre par un gouvernement visé d'un bien immobilier situé dans l'une des zones énumérées, donnera lieu à la notification du droit de préférence.

L'article 19/2 du décret « Vlaamse Grondenbank » prévoit ce qui suit (c'est nous qui soulignons): « La « Vlaamse Grondenbank » jouit d'un droit de préférence **lors de la vente** par une autorité administrative de la Région flamande de biens immobiliers situés dans une zone ressortissant aux catégories « récréation », « agriculture », « bois », « autres zones vertes », « réserve et nature », « services communautaires et d'utilité publique » ou « défrichement et captage d'eau », désignées sur les plans d'aménagement ou les plans d'exécution spatiaux ».

Le décret (ainsi que les travaux parlementaires <sup>(2)</sup>) ne semblent donc viser qu'une vente. Toutefois, le décret « Vlaamse Grondenbank » ne donne pas de définition du terme « vente ». Il faut donc s'en remettre à la signification civiliste d'une vente.

Pour qu'il soit question d'une **vente**, deux éléments essentiels doivent être réunis, à savoir :

1. le **transfert** du droit de propriété et
2. le paiement d'un **prix** exprimé en argent. <sup>(3)</sup>

Les transferts qui ne sont pas qualifiés de vente (donation, **échange**, apport, constitution d'autres droits réels,...) ne donneront pas lieu (sauf en cas de fraude) à une notification du droit de préemption/préférence. <sup>(4)</sup>

Un échange (pur) doit être distingué d'une vente (en l'absence de contrepartie exprimée par le paiement d'une somme d'argent, condition essentielle pour parler de vente). Il convient toutefois de nuancer ce propos dans la mesure où une soulte devrait être payée par l'une des parties. En effet, dans ce cas, il y a bien un aspect monétaire, et l'on peut se demander s'il ne s'agit pas d'une vente.

Lorsqu'il s'agit d'un échange dans lequel une partie doit payer une soulte en plus du bien à échanger, les deux prestations doivent être mises en balance. La jurisprudence et la doctrine indiquent généralement qu'un échange avec soulte doit être considéré comme une vente, si la soulte dépasse la valeur du bien à échanger dans une mesure telle que le paiement de la soulte forme en réalité la prestation essentielle. <sup>(5)</sup>

2. Application en l'espèce

La qualification de la convention comme étant une convention d'échange ou en tant que convention de vente relève de la compétence souveraine du juge du fond. Le juge n'est pas tenu par la qualification que les parties contractantes donnent elles-mêmes à leur convention.

La soulte en l'espèce est de 5.000 €, alors que la valeur des biens à échanger est de 90.000 € et 85.000 €. Cette soulte ne dépasse alors en rien la valeur des biens à échanger, et ne forme donc pas la prestation essentielle. Ainsi, l'échange *in casu* ne peut pas être qualifié de vente.

### Conclusion

Étant donné que le droit de préférence de la « Vlaamse Grondenbank » ne s'applique qu'en cas de « vente », l'échange en l'espèce ne crée pas de droit de préférence. En effet, l'échange *in casu* n'est pas une « vente ».

Nous pouvons donc conclure que le droit de préférence de la « Vlaamse grondenbank » ne s'applique pas à l'échange *in casu*.

1. Décret du 16 juin 2006 portant création d'une « Vlaamse Grondenbank » et portant modification de diverses dispositions, *M.B.*, 9 février 2007, 036937.

2. Projet de décret relatif à la rénovation rurale, *Doc.*, Parl. fl., 2013-2014, n°. 2361-1, 57.

3. A. Christiaens, « Commentaar bij art. 1582-1583 B.W. » dans X, *Bijzondere overeenkomsten. Commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Anvers, Kluwer Rechtswetenschappen, 1998, 26-27; H. De Page et A. Meinertzhagen-limpens, *Traité élémentaire de droit civil belge*, Tome IV, *Les principaux contrats (première partie)*, Bruxelles, Bruylant, 1997, 85-86; P.Y. Erneux, « La vente. Généralités », dans *Guide de droit immobilier*, Titre II, *La vente immobilière*, Malines, Kluwer, 1997, II.1.1.-3 et II.1.2.-7; P. Harmel, « Théorie générale de la vente », dans *Rép. Not.*, Tome VII, *La vente*, Livre I, Bruxelles, Larcier, 1985, 99-100;

F. Logghe, « Juridische contouren van voorkeurrechten bij onroerende goederen », *Not. Fisc. M.* 2000, 144.

4. F. Logghe, « Juridische contouren van voorkeurrechten bij onroerende goederen », *Not. Fisc. M.* 2000, 144; V. Renier et P. Renier, « Le bail à ferme », dans *Rép. Not.*, Tome VIII, *Les baux*, Livre II, Bruxelles, Larcier, 1992, 407-411; E. Stassjins, « Pacht » dans *APR*, Anvers, Kluwer, 1998, 483-484; E. Beguin, *Bail à ferme et droit de préemption*, Bruxelles, Bruylant, 2013, 226-228; H. D'udekem D'acoz, I. Snick et M. Snick, *De pachtovereenkomst*, Gand, Larcier, 2019, 565-566.

5. R. Dekkers et A. Verbeke, *Handboek Burgerlijk recht*, III, *Verbintenissenrecht, Bewijsleer, Gebruikelijke contracten*, Anvers, Intersentia, 2007, 560; A. Kluyckens, *Beginselen van het burgerlijk recht*, IV, *De contracten*, Anvers, Standaard, 1952, 213-214; Trib. Ypres 15 février 2012, *TGR-TWVR* 2012, n° 5, 317.

Sofie BECELAERE, conseiller juridique Fednot

Info CC, Question de la semaine, Droit administratif, Droit de préférence, Législation flamande

## Avis sociaux et fiscaux – Vente d'un bien immobilier contre paiement d'une rente viagère – Hypothèques légale et conventionnelle

Référence: 17394, publié le 14 décembre 2023

### Question

L'un de vos clients souhaite acquérir un bien immobilier contre paiement d'une rente viagère.

Le projet d'acte de vente prévoit expressément une inscription hypothécaire d'office en premier rang pour sûreté du solde du prix ainsi qu'une inscription conventionnelle destinée à garantir, éventuellement, les frais non privilégiés.

Dans le cadre de l'acte qu'il est chargé de passer, le notaire du vendeur a envoyé des avis sociaux et fiscaux à charge de son client (vendeur) mais également à charge de votre client (l'acquéreur). Votre confrère vous indique avoir reçu une notification de la part de Vlabel, à charge de l'acquéreur.

Vous souhaitez savoir :

- si les avis fiscaux et sociaux devaient effectivement être envoyés par votre confrère ;
- quelles sont les conséquences de la notification et s'il y a obligation pour votre confrère d'envoyer une information (« avis 2 ») ;
- Si les inscriptions hypothécaires mentionnées dans l'acte de vente pourront être opposées à Vlabel et conserver leur rang.

### Réponse

**1. Obligation de procéder à l'envoi d'avis sociaux et fiscaux.** Les notaires sont tenus d'envoyer des avis sociaux et fiscaux lorsqu'ils sont requis de dresser « un acte ayant pour objet l'aliénation ou l'affectation hypothécaire d'un immeuble, d'un bateau ou d'une embarcation » (art. 3.12.1.0.1, §1<sup>er</sup> VCF). La notification doit être effectuée contre tout aliénateur de droits réels immobiliers ainsi que contre tout affectant hypothécaire.

S'il ne fait aucun doute qu'il y a, en l'espèce, aliénation d'un bien immobilier par le vendeur et que le notaire instrumentant était tenu d'adresser un avis à l'encontre du vendeur, encore faut-il vérifier si l'acte qu'il est chargé de recevoir contient également une affectation hypothécaire pour laquelle le notaire était tenu d'envoyer un avis au nom de l'acquéreur.

Comme l'écrit expressément P. Van Melkebeke, « Pour ce qui concerne la vente moyennant solde de prix restant dû ou moyennant rente viagère entraînant l'inscription d'office par le conservateur des hypothèques, les avertissements fiscaux ne doivent pas être faits à l'encontre de l'acquéreur puisqu'il n'y a pas d'affectation hypothécaire au sens propre, c'est-à-dire constitution conventionnelle d'hypothèque. L'avertissement est bien évidemment à faire à l'encontre du vendeur.

Cependant, si en dehors de l'inscription d'office, l'acte stipule constitution d'hypothèque pour accessoires (frais de justice non privilégiés, etc.), les avertissements sont obligatoires, puisqu'en ce cas il y a constitution conventionnelle d'hypothèque » (1).

En l'espèce, l'acte que le notaire est chargé de passer contient une inscription hypothécaire d'office mais également une inscription hypothécaire conventionnelle pour les accessoires. En conséquence, le notaire était effectivement tenu d'envoyer des avis sociaux et fiscaux au nom de l'acquéreur.

**2. Effets de la notification et obligation d'envoyer une information (« avis 2 »)** - La notification vaut saisie-arrêt des sommes et valeurs que le notaire détient en vertu de l'acte pour le compte ou au profit du redevable (article 3.12.1.0.3, §1<sup>er</sup>, al. 1 VCF).

Si, dans le cadre d'une vente de gré à gré, le prix d'acquisition est remis directement au vendeur, sans passer par les mains du notaire, aucune saisie-arrêt ne pourra être concrètement effectuée. Le notaire sera alors uniquement tenu d'adresser au receveur l'information (« avis 2 ») prévue à l'article 3.12.1.0.3, § 1, al. 3 VCF.

En l'espèce, nous comprenons que tous les paiements viagers seront payés par l'acquéreur directement au vendeur, sans passer par le compte du notaire détenteur de la minute de l'acte de vente.

Aucune saisie-arrêt ne pourra donc être effectuée en pratique (2) et votre confrère sera bel et bien tenu d'envoyer à son receveur un « avis 2 » dans l'hypothèse où l'acte de vente serait passé.

**3. Sort des hypothèques d'office et conventionnelle consenties dans l'acte de vente** - Si les parties décidaient de passer l'acte et que Vlabel décide de faire inscrire l'hypothèque légale sur les biens qui font l'objet de l'affectation hypothécaire, cette hypothèque, pour autant qu'elle soit prise dans le délai de huit jours ouvrables et conformément au prescrit de l'article 3.12.1.0.3, §1, al. 2 VCF, primerait l'inscription prise en vertu de l'acte contenant les affectations hypothécaires (3).

Les inscriptions hypothécaires d'office et conventionnelle consenties dans l'acte auraient donc des rangs inférieurs au rang de l'inscription légale.

**4. Conclusion** - Compte tenu de vos obligations et de celle de votre confrère vis-à-vis du bénéficiaire de l'hypothèque conventionnelle, l'acte ne pourra donc être passé que si le vendeur accepte que l'inscription hypothécaire à son profit passe après celle au profit de Vlabel ou si l'acquéreur accepte de procéder volontairement au paiement de la dette notifiée.

**5. Remarque** - Précisons cependant, à toutes fins utiles, que la situation pourrait être différente en cas de dettes auprès de l'administration fiscale fédérale ou auprès des organismes percepteurs de cotisations sociales, dès lors que leur législation prévoit qu'une notification ne doit être établie que si l'intérêt du Trésor / l'intérêt de l'organisme percepteur des cotisations l'exige. Or l'administration fiscale estime que le recouvrement de la créance fiscale n'est pas mis en danger si le débiteur hypothèque l'immeuble qu'il acquiert, en vue uniquement de payer son acquisition (4). Dans ce cas, il conviendra donc de prendre contact avec l'entité ayant procédé aux notifications afin de leur demander d'accorder la mainlevée.

(1) P. Van Melkebeke, « Quelques aspects des notifications fiscales dans la pratique notariale », *Notarius*, 1996, n° 7-8, p. 343.

(2) F. Pieltain, « Astuces ASF 13 - Les notifications n'emportent saisie-arrêt que sur les sommes et valeurs que le notaire détient en vertu de l'acte pour le compte ou au profit du redevable », *eNotariat*, message n° 17159, 30 juin 2023.

(3) X., *Privilèges et hypothèques. Commentaire avec aperçu de jurisprudence et de doctrine, IV. Hypothèques, C. Hypothèques légales, C.I.R. 1992*, art. 435, p. 4 ; J. Verstappen, *De fiscale rol van de notaris*, Gent, Larcier, 2007, p. 233.

(4) Com.I.R. n° 434/6, [www.fisconetplus.be](http://www.fisconetplus.be).



Centre de consultation : question de la semaine 51 (21/12/2023)

**Copropriété forcée – Réunion de lots privatifs - Cession de quotes-parts dans les parties communes entre copropriétaires - Impôt d'enregistrement – Position Vlabel**

Référence: 17408, publié le 21 décembre 2023

---

## Question

Je suis chargé de rédiger un acte modificatif des statuts d'une copropriété.

La copropriété se compose d'un immeuble à appartement comprenant 3 lots privatifs, notamment :

- Au rez-de-chaussée : le lot privatif 1 (surface commerciale) auquel sont rattachés 500/1.000<sup>èmes</sup> dans les parties communes ; propriété de A ;
- Aux étages supérieurs : les lots privatifs 2 et 3 (2 appartements), chacun avec 250/1.000<sup>èmes</sup> dans les parties communes ; tous deux propriété de B.

B a obtenu l'autorisation de l'assemblée générale de réunir les lots privatifs 2 et 3 dont il est propriétaire pour les transformer en un grand appartement duplex. Par conséquent, la répartition des quotes-parts dans les parties communes doit être révisée, car ce duplex a une valeur plus élevée que les 2 lots privatifs d'origine.

Concrètement, après la réunion et la transformation, 550/1.000<sup>èmes</sup> seront rattachés au duplex. Cela implique une redistribution des parts dans les parties communes, car ce duplex vaut plus que les deux parties privatives d'origine.

Comment cela sera-t-il taxé ?

Pour votre information, le bien se trouve en Région flamande et n'est plus un bien neuf au regard de la TVA.

## Réponse

**1. Droit civil** - La décision de réunir plusieurs lots privatifs relève de la compétence exclusive de l'assemblée générale. L'article 3.88, § 1er, 2°, g) C. civ. (art. 577-7, § 1er, 2°, g) de l'ancien C) (**1**) prévoit expressément que l'assemblée générale décide à la **majorité des 4/5<sup>èmes</sup> des voix** de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots (**2**). Cependant, une réunion de lots privatifs implique **plusieurs autres décisions** de la part de l'assemblée générale des copropriétaires.

Par exemple, il faut vérifier que la réunion de deux ou plusieurs lots n'affecte pas le rapport de valeur entre les lots de la copropriété. On ne peut pas se contenter de dire qu'il s'agit d'« additionner » les parts associées aux deux lots à réunir (**3**). En effet, l'article 3.85, §1, deuxième alinéa du Code civil prévoit que la répartition des quotes-parts des parties communes se fait en fonction de la valeur respective des lots privatifs, laquelle est déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier. La valeur des lots privatifs réunis n'étant pas nécessairement la même que la somme de la valeur des lots séparément, la réunion de lots privatifs peut affecter non seulement les parts à rattacher au nouveau lot privatif, mais aussi les parts dans les parties communes rattachées aux autres lots privatifs.

En ce qui concerne la majorité requise pour décider d'une nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes, l'article 3.88, § 3 du Code civil est essentiel (**4**). Cet article stipule qu'une décision de modification de la répartition des quotes-parts de la copropriété doit en principe être prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cependant, lorsque l'assemblée générale, avec la majorité qualifiée requise par la loi, décide de réunir certains lots, elle peut également décider de la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, si cette modification est nécessaire, avec la même majorité qualifiée. En pratique, cela signifie que la nouvelle répartition des quotes-parts de copropriété, qui découlerait (éventuellement) de la réunion de plusieurs lots privatifs doit également être approuvée par une **majorité de 4/5<sup>èmes</sup> (5)**.

Étant donné que les parties communes d'une copropriété forcée sont nécessairement la propriété indivise des copropriétaires respectifs, une nouvelle répartition des quotes-parts de copropriété implique généralement le transfert des quotes-parts nécessaires entre les propriétaires d'éventuellement tous les lots privés ou de plusieurs lots privatifs de la copropriété. **Dans le dossier que vous avez soumis, le copropriétaire du lot 1 devrait céder 50/1.000<sup>èmes</sup> au propriétaire du nouveau lot « duplex ».**

Pour être complet, nous notons qu'une réunion de lots privatifs peut nécessiter d'autres décisions de l'assemblée générale. Par exemple, on peut penser à des travaux de transformation des parties communes ou à un ajustement de la répartition des charges de copropriété.

**2. Impôt d'enregistrement flamand (6)** - Au niveau des lots privatifs eux-mêmes, aucun transfert de propriété n'a lieu : l'ensemble des lots privatifs 2 et 3 est et reste la propriété exclusive de B. Ils sont seulement fusionnés en 1 grand lot privatif (appartement en duplex) de B.

Il n'y a donc pas d'impôt spécifique sur la valeur des lots privatifs eux-mêmes.

Par contre, la fusion des lots privatifs donne lieu à un **transfert de quotes-parts dans les parties communes**. Concrètement, A cède 50/1.000<sup>èmes</sup> à B.

Une circulaire fédérale indique que l'administration fiscale fédérale considère que le droit de vente est dû lors d'une cession conventionnelle à titre onéreux de quotes-parts dans les parties communes entre copropriétaires (**7**) :

« Lors de l'affectation définitive des parties communes aux appartements, s'est créée une **distinction fondamentale entre les parties communes affectées à chaque appartement, de sorte qu'il ne peut plus être question d'une cession de parts indivises entre copropriétaires possédant sur la chose des droits de même nature**. Les principes exposés ci-avant conduisent à percevoir soit le droit prévu à l'article **44 C. enr.** pour les transmissions à titre onéreux soit le droit de donation prévu à l'article **1.31 C. enr.** pour les donations. La base de perception sera constituée par la valeur conventionnelle avec minimum de la valeur vénale, et par la valeur vénale en cas de donation. » (nous soulignons).

Ceci est également rappelé dans la doctrine par plusieurs auteurs (**8**).

Vlabel a indiqué à Fednot que :

• bien que le transfert ait en l'espèce une base légale (article 3.85, §1, alinéa 2 du Code civil, voir 1. *supra*), il découle essentiellement d'une décision de modification de l'assemblée générale, qui est considérée comme une convention entre les parties. Il existe donc une **base conventionnelle**, de sorte que le transfert est soumis à l'impôt d'enregistrement.

• elle suit la position de base de l'administration fiscale fédérale: la quote-part dans les parties communes constitue une partie d'un lot appartenant exclusivement à un copropriétaire. Par conséquent, Vlabel soutient que le **droit de vente** est dû lors d'un transfert conventionnel à titre onéreux de quotes-parts dans les parties communes. Depuis lors, cette position a également été publiée sur le site web de Vlabel, dans le SP n° 23028 (**9**).

**3. Conclusion** - En l'espèce, la fusion des lots privatifs entraîne le transfert des quotes-parts dans les parties communes (50/1000<sup>èmes</sup>) du copropriétaire A au copropriétaire B. Ce transfert est soumis au droit de vente flamand.

1. Inséré par l'art. 7, E) de la L. du 2 juin 2010 (M.B., 28 juin 2010 (deuxième éd.)), en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2010 et applicable à tout immeuble ou groupe d'immeubles qui répondent aux conditions prévues à l'article 577-3 (art. 19, § 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup>) et remplacé par l'art. 167, 6<sup>e</sup> de la L. du 18 juin 2018 (M.B., 2 juillet 2018), en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019 (art. 179(1), inséré lui-même par l'art. 180 de la L. du 21 décembre 2018 (M.B., 31 décembre 2018 (première éd.)) ;

2. V. Sigaert, « Statuten en toewijzingsdominon van het appartementsrecht na de hervorming van 2018 » in N. Carrette et V. Sigaert, *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Anvers, Intersentia, 2018, 16, n° 30.

3. Conra: R. Timmermans, *Handboek Appartementsrecht*, Wolters Kluwer Belgium, Malines, 2022, 259, n° 331 en se référant à J.P. Koutch 18 septembre 2007.

4. S. Snaet et M. Muyllé, « De vernieuwde algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars » in N. Carrette et V. Sigaert, *Appartementsrecht III. Hervorming 2018 en actuele ontwikkelingen*, Anvers, Intersentia, 2018, 75, n° 56.

5. N. Carrette et S. Snaet, « Gewijzigd appartementsrecht: impact op statuten en overdracht van een kavel », *NFM* 2019, liv. 6, 195, n° 38.

6. La localisation du bien détermine le pouvoir d'imposition pour le droit de vente. Voir l'article 5, 32, 6<sup>e</sup> de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des communautés et des régions, M.B. 17 janvier 1989, p. 850 et seq.

7. Circ. n° 4 du 3 juillet 1998, point 20, [www.fisconetplus.be&#bsp;](http://www.fisconetplus.be&#bsp;)

8. A. Cuijts, « La copropriété et les droits d'enregistrement », *Jurim Pratique* 2011, n° 1-2, point 3.C.3, p. 386; J. Espeel, « Titel V. Verdelingen en gelijkaardige overdrachten » in F. Werdefroy, (éd. J. Espeel et H. Pelgroms), *Registratierechten*, Malines, Kluwer, 2020, tome IV, n° V/1403, pp. 555-556 et n° V/1404, ci, pp. 557-558; S. van den Howe d'Ersernyck, « Registratiebelasting en gedwongen mede-eigendom », n° 25, p. 9, contribution pour l'après-midi d'étude « Appartementsrecht », organisé par Vianot le 31 mai 2016 (disponible sur l'eNotariat via Formation - Formations - Opleidingen Vianot - Academie van het notariaat - Studiedag by Vianot); E. Van Tricht, « Overveelheid in mede-eigendom », *Nieuwsbrief registratierechten* 1998-99, n° 1, point 4, p. 13; S. Wymant, « Registratiebelastingen en -rechten en appartementsmede-eigendom », *Bericht aan het notariaat* 2019, n° 2-3, tableau sous le point 7, hypothèse 4.b, p. 83 et note de bas de page b, p. 84.

Note : certains auteurs estiment que le droit de partage s'applique en principe dans le cas d'un transfert conventionnel de quotes-parts dans les parties communes à un copropriétaire, sauf si le copropriétaire est un tiers acquéreur (auquel cas le droit de vente est exigible, conformément à l'article 2.9.1.0.7, alinéa 1 du VCF). Voir P.-Y. Erneux, « Les aspects de droits d'enregistrement de la copropriété forcée » in *Actualités notariales de la copropriété*, Bruxelles, Larcier, 2015, n° 15, p. 139, ainsi que l'hypothèse 9 du tableau repris dans le n° 24, p. 151; E. Spruyt, « Deel V. De Vlaamse registratiebelasting » in E. Spruyt, N. Geelhand de Mezem et H. Pelgroms, *De registratie- en erfbelasting in de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Reeks Notariële Praktijkstudies*, Malines, Kluwer, 2016, tome I, n° V.606, point 3.a, b, p. 764. Dans la pratique, presque tous les copropriétaires sont des tiers acquéreurs (par exemple, après avoir acheté un lot privatif du promoteur), de sorte que le droit de vente reste quand même généralement dû.

9. SP n° 23028, 11 septembre 2023, publié le 26 septembre 2023, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp23028>

Charlotte Willemot et Karen Van de Sande, Conseillers juridiques Fednot

Question de la semaine, Droit civil, Copropriété, Droit fiscal, Droits d'enregistrement, Législation fédérale, Législation flamande

Vente publique – enchère à retenir en cas d'écartement d'un enchérisseur – Arrêt de la Cour de cassation du 17 novembre 2022

Référence: 17425, publié le 28 décembre 2023

### Question

Je suis chargé de la vente sur saisie d'un immeuble sur Biddit. Les enchères ont été clôturées en ce jour.

Les trois meilleurs enchérisseurs ont émis les offres suivantes :

- enchérisseur A : 279.000,00 EUR
- enchérisseur B : 270.000,00 EUR
- enchérisseur C : 265.000,00 EUR
- enchérisseur B : 264.000,00 EUR
- enchérisseur A : 263.000,00 EUR
- enchérisseur C : 260.000,00 EUR
- enchérisseur A : 255.000,00 EUR
- enchérisseur C : 250.000,00 EUR.

Je constate cependant que les enchérisseurs A et B ne sont ni sérieux, ni solvables. Par conséquent, j'ai l'intention d'écarter leurs enchères et d'adjuger l'immeuble à l'enchérisseur C.

Je me pose cependant la question de savoir à quel montant je dois adjuger l'immeuble à l'enchérisseur C. Dois-je retenir l'offre qui vient immédiatement après l'écartement des enchères supérieures des enchérisseurs A et B (c'est-à-dire 265.000,00 EUR) ou suis-je tenu de retenir l'offre subsistant après écartement de toutes les enchères faites par les enchérisseurs A et B (c'est-à-dire 250.000,00 EUR) ?

### Réponse

En 2005, la Cour de cassation s'était déjà prononcée dans un cas similaire en matière de vente publique physique<sup>[1]</sup>. La Cour avait affirmé que l'adjudication au deuxième meilleur enchérisseur doit avoir lieu à sa meilleure enchère.

Dans un récent arrêt du 17 novembre 2022, la Cour s'est prononcée, cette fois-ci, en matière de vente publique dématérialisée sur saisie via Biddit<sup>[2]</sup>. La Cour de cassation a ainsi rappelé la possibilité offerte par l'article 1589, alinéa 1<sup>er</sup> C. jud. au notaire de refuser une enchère, tant au cours des enchères que jusqu'à l'adjudication définitive. Ensuite, la Cour a réitéré sa jurisprudence de 2005, en confirmant qu'**il n'y a pas lieu d'écarter toutes les enchères émises par l'enchérisseur dont l'enchère la plus élevée a été refusée et de retenir l'enchère la plus élevée subsistant après l'écartement de toutes les offres de cet enchérisseur.**

### Conclusion

Eu égard à la jurisprudence de la Cour de cassation, vous êtes tenu de retenir l'enchère **qui précède immédiatement les enchères supérieures** émises par les enchérisseurs A et B **qui ont été écartées**. En d'autres termes, vous devez adjuger l'immeuble à l'enchérisseur C au prix de 265.000,00 EUR.

<sup>[1]</sup> Cass (1<sup>re</sup> ch.), 15 avril 2005, *T.Not.*, 2005, p. 591, Voy. L. Speltinckx, « Tips 'n Tricks Droit judiciaire 21 », *eNotariat*, message n° 16544, 1<sup>er</sup> avril 2022.

<sup>[2]</sup> Cass. (1<sup>re</sup> ch.), 17 novembre 2022, *Rev. not. belge*, 2023, p. 495.

Nathalie PHAM, conseiller juridique Fednot

fédérale