

Liquidation-partage judiciaire - L'une des parties est déclarée en faillite - Cession de droits indivis - Autorisation nécessaire ? - Art. 1193ter C. Jud.

Référence: 17438, publié le 04 janvier 2024

Question

Je suis chargé de procéder à un acte de cession de droits indivis dans le cadre d'une liquidation-partage judiciaire dans laquelle un des coindivisaires a été déclaré en faillite.

Dois-je obtenir une autorisation sur base de l'article 1193ter du Code judiciaire ?

Réponse

Lorsqu'il s'agit d'une liquidation-partage judiciaire et que l'un des coindivisaires a été déclaré en faillite, il y a un concours de procédure.

Les spécificités de chaque procédure doivent être respectées, d'autant que la loi ne règlemente pas ce concours de procédures.(2)

De manière générale, la majorité des auteurs s'entendent pour dire qu'une autorisation préalable est requise pour une vente de gré à gré dans le cadre d'une liquidation-partage judiciaire impliquant un incapable/un mineur.(3)

Certains auteurs s'expriment également dans le même sens, et ce spécifiquement dans le cadre de la faillite.(4)

En ce qui concerne l'autorisation en cas de cession de droits indivis, il convient d'avoir égard aux règles applicables en matière de faillite, l'article 1193ter, 1^{er} alinéa du Code judiciaire stipule : « Dans le cas prévu à l'article 1190, le curateur peut demander, par requête motivée, au tribunal de l'entreprise l'autorisation de vendre de gré à gré. Le curateur soumet au tribunal un projet d'acte de vente établi par un notaire, désigné par le juge-commissaire, et lui expose les motifs pour lesquels la vente de gré à gré s'impose. »

Cet article se réfère à l'article 1190 du Code judiciaire concernant la vente publique de biens immobiliers faisant partie de la masse faillie.

La vente de gré à gré n'est non seulement pas possible lorsque le bien immobilier fait partie intégrante de la masse faillie mais également lorsqu'il ne fait partie qu'en partie. Dans ce dernier cas, l'article XX.193, § 2 du Code de droit économique se trouve applicable.(5)

Selon certains auteurs, cet article s'applique également à la cession de droits indivis par le failli. Par conséquent, une autorisation doit toujours être obtenue préalablement par le curateur pour procéder à cet acte. Ces auteurs estiment, en effet, qu'il s'agit toujours d'une vente, même si cette opération a un caractère déclaratif. (6)

Nous partageons cet avis, et par prudence, nous conseillons au notaire d'obtenir une autorisation du tribunal de l'entreprise sur base de l'article 1193ter du Code judiciaire pour la cession de droits indivis si l'une des parties a été déclarée en faillite.

Même si d'autres auteurs tels que F. Debucquoy estiment qu'une autorisation n'est pas nécessaire dans ce cas. (7)

1. C. Engels, *Procesrecht in verband met het notariaat*, Brugge, Die Keure, 2010, 198, n°293; également cité par M. Carbone et M. Decoster, "Samenloop van procedures", NFM 2012, afl. 5, (150) 155.

2. Pro : J. Verstraete et P. Hofströssler, *De vernieuwde procedure inzake gerechtelijke verdeling*, Brugge, Die Keure, 2012, 178, n° 243; B. Van den Bergh, "Art. 1214 Ger.W.", in *Gerechtigd recht. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, 2021, p. 12; K. De Greve, *Vrijwillige verkopen met handelingsonbekwamen*, Bruxelles, Intersentia, 2020, p. 57.

Contra : Trib. Fam. Namur 23 novembre 2020, Rev.not.b. 2023, p. 349; M.E. Storme et F. Helsen, "Gerechtelijke verkopen na de nieuwe insolventiewet", in *Notariële actualiteit 2017-2018*, Anvers, Intersentia, 2019, p. 68-69.

3. A. De Coster, "Collectieve insolventieprocedures: een wandeling doorheen de notariële praktijk", in *Insolventie: de notaris maakt de rekening*, VLN-Congres 9 december 2017, Kluwer, 2017, p. 28

4. G. De Leval, "Ventes judiciaires d'immeubles", in *Rép. not.*, Bruxelles, Larcier, 2018, t. VII, b. V, n° 223 et 268.

5. G. De Leval, "Ventes judiciaires d'immeubles", in *Rép. not.*, Bruxelles, Larcier, 2018, t. VII, b. V, n° 268; P. Jehasse et F. Fransolet, "Vente immobilière et purge en matière de faillite et de règlement collectif de dettes. Questions pratiques", *Rev. not. b.* 2009 (443) 463 ; B. Vander Meulen, *Praktische gids voor Faillissementscuratoren*, Kluwer, 2021, p. 316.

6. F. Debucquoy, "Met verdeling (inter volentes) gelijkgestelde afstand van onverdeelde rechten in onroerende goederen waarin een verlengd minderjarige onder voogdij en een gefailleerde met bekwame, niet gefailleerde meerderjarigen gerechtigd zijn - Overname (tegen opleg in geld) van de onverdeelde rechten door bekwame niet gefailleerde meerderjarigen - Artikel 1193bis, 1193ter of 1206 Ger.W.?", *T.Not.* 2002, p. 31-43.

Nouvelle procédure, Vente judiciaire (publique ou de gré à gré), Législation fédérale

Région de Bruxelles-Capitale – Droit de préférence des locataires – Compromis de vente signé avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance

Référence: 17449, publié le 11 janvier 2024

Question

Je suis consulté par un propriétaire d'un appartement situé à Bruxelles. Son bien est occupé par un locataire. Le propriétaire a signé un compromis de vente avec un tiers-acquéreur le 4 janvier 2024 via une agence immobilière.

Le locataire bénéficie-t-il d'un droit de préférence pour acheter le bien qu'il loue ?

Réponse

L'ordonnance du 28 septembre 2023 portant modification du Code bruxellois du Logement en vue de mettre en place un droit de préférence pour les locataires d'un logement mis en vente a été publiée au *Moniteur belge* du 27 décembre 2023.

L'ordonnance est entrée en vigueur le 10^e jour après sa publication au *Moniteur belge*, soit le **6 janvier 2024**, et non le 1^{er} janvier 2024 comme annoncé initialement par Bruxelles Logement (1). Depuis le 6 janvier 2024, le preneur dispose ainsi d'un droit de préférence **en cas de mise en vente** du logement qu'il loue, moyennant le respect de certaines conditions (voy. art. 247/1, §1^{er} du Code bruxellois du Logement).

L'ordonnance ne prévoit aucun régime de droit transitoire.

Dans la mesure où la vente (et, *a fortiori*, la mise en vente) a eu lieu avant l'entrée en vigueur du nouveau régime relatif au droit de préférence des locataires, **ce droit de préférence ne doit pas être notifié en l'espèce**.

Il conviendra, en l'espèce, de disposer de la preuve de la conclusion de la vente (ou, à tout le moins, de la mise en vente) par toutes voies de droit avant le 6 janvier 2024.

Pour un commentaire plus détaillé de l'ordonnance, nous vous renvoyons au commentaire *eNotariat* sous le message n° **17424**, publié le 27/12/2023.

(1) Publication sur le site de Bruxelles Logement du 25/09/2023 : « *Le Parlement bruxellois a approuvé l'ordonnance accordant aux locataires un droit de préférence lors de la vente du bien qu'ils occupent. La mesure entrera en vigueur le 1er janvier 2024.* »
(<https://logement.brussels/priorite-aux-locataires-bruxellois-lors-de-la-vente-de-leur-logement-locatif/>).

Cécile DELFOSSE, Conseiller juridique FEDNOT

Info CC, Question de la semaine, Droit civil, Achat-Vente, Varia Achat-vente, Bail, Bail d'habitation, Législation bruxelloise, FRNB

Aucun choix entre le droit de partage et le droit de vente

Référence: 17460, publié le 18 janvier 2024

Question

En 2022, 2 sociétés (A et B) ont acheté ensemble un immeuble en Région flamande, chacune pour une moitié indivise. La société A a payé le taux réduit de 4 % sur cet achat, en tant qu'acheteur professionnel. La société B a payé le taux ordinaire de 12 %.

La société A veut maintenant céder sa moitié indivise à la société B à titre onéreux. En principe, le droit de partage est dû sur cette cession, mais il ne s'agit pas d'une revente libératoire.

La société B n'a pas l'intention de revendre l'immeuble par la suite.

Par conséquent, la société A perdra le bénéfice du taux réduit de 4 %.

Peut-on éviter cela en optant dès maintenant pour le droit de vente (de 12%) lors de la cession par A à B ?

Réponse

La cession à titre onéreux d'une part indivise d'un immeuble entre copropriétaires est en effet soumise au droit de partage (article 2.10.1.0.1 Cff).

Il est également correct qu'une cession à titre onéreux soumise au droit de partage n'est pas une cession libératoire permettant de maintenir le taux réduit en tant qu'acheteur professionnel (article 2.9.4.2.5, §1, alinéa 4, Cff).

Toutefois, on ne peut **pas choisir** de soumettre la cession au droit de vente.

La doctrine est claire :

« *Le fisc a le droit de requalifier, sur la base des données de l'acte, l'appellation que les parties lui ont donnée. Même si l'opération est intitulée « vente » ou « échange » dans l'acte, elle est imposée au droit de partage si elle entre dans le champ d'application de l'article 2.10.10.1 du C.F.F. Les parties n'ont pas le choix de soumettre leur opération au droit de vente au lieu du droit de partage s'il s'agit d'une opération visée à l'article 2.10.1.0.1 du C.F.F. » (1)*

VLABEL l'a également confirmé à Fednot.

Dans ce cas, si A veut maintenir le bénéfice du taux de 4%,

- soit A devra céder sa moitié indivise à un tiers C, qui n'est pas un copropriétaire et qui n'est pas lui-même un acheteur professionnel (cession libératoire, soumise au droit de vente de 12%)
- soit, si A cède à B, B devra toujours revendre ultérieurement au taux de 12%, l'acte de vente devant être passé au plus tard le 31 décembre de la 8^{ème} année qui suit la date de l'acte de l'achat initial (article 2.9.4.2.5, §1, alinéa 1, Cff).

1. A. Ghysens, "Titre III. Partages" in F. Werdefroy, (éd. T. Dumont), *Droits d'enregistrement*, Liège, Kluwer, 2024, tome IV, n° IV/1193, p. 626

Karen Van de Sande, conseiller juridique Fednot

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

Vente publique sur saisie – Expulsion

Référence: 17466, publié le 25 janvier 2024

Question

Je suis chargé d'une vente publique d'un bien immeuble sur saisie. L'immeuble est occupé par un locataire avec un contrat de location non-opposable. Les acquéreurs pourront-ils faire expulser ce tiers sur base d'une clause prévue dans les conditions de vente ?

Réponse

La clause d'expulsion prévue dans les conditions de vente peut être utilisée contre le saisi et les membres de son ménage (1).

La clause d'expulsion ne peut cependant pas être invoquée contre quiconque. Ainsi, **un locataire sans contrat de bail opposable ou un occupant sans titre ni droit** ne peuvent pas être expulsés sur la base de cet acte notarié, vu qu'ils n'étaient pas partie à cet acte (2). Ainsi, dans ce cas, **un jugement qui ordonne l'expulsion est toujours requis** (3).

Le titre de l'acquéreur (c'est-à-dire les conditions de vente combinés au procès-verbal d'adjudication) mentionne uniquement que le contrat de bail n'est pas opposable, mais ce titre ne peut pas être exécuté à l'égard du locataire. L'acquéreur devra se tourner vers le juge de paix pour faire expulser ce locataire à défaut de contrat de bail opposable (4).

Toutefois, la Cour de Cassation a jugé le 28/05/2021 que, si le titre tend à l'évacuation d'un immeuble par le débiteur saisi désigné dans le titre « et les siens », il peut également être exécuté contre ceux qui occupent l'immeuble et qui tirent leur droit du débiteur saisi, en tenant compte de leurs intérêts légitimes et de la diligence requise (5).

Il convient de noter qu'il ressort des faits qui ont donné lieu à cet arrêt que la fille du saisi occupait l'immeuble saisi.

Vu qu', en l'espèce, l'occupant est un tiers, la clause d'expulsion ne suffira pas. Les acquéreurs devront se tourner vers le juge de paix pour faire expulser l'occupant.

1. R. Jansen et A. Michielsens, *Notarieel executierecht*, Anvers, Intersentia, 2010, n° 144.

2. G. De Leval, "La saisie immobilière", dans *Rép. Not.*, Deel XIII, Livre II, Larcier, 2018, n° 516; R. Jansen et A. Michielsens, *Notarieel executierecht*, Anvers, Intersentia, 2010, n° 144; E. Dirix, "Beslag", dans *APR*, Malines, Kluwer, 2018, p. 577, n° 878; K. Broeckx et J-L Ledoux, "L'étendue de la force exécutoire des actes notariés" (note sous Cass. 23 mai 1991), *JT* 1991, p. 615.

3. G. De Leval, "La saisie immobilière", dans *Rép. Not.*, Deel XIII, Livre II, Larcier, 2018, n° 516; K. Broeckx et J-L Ledoux, "L'étendue de la force exécutoire des actes notariés" (note sous Cass. 23 mai 1991), *JT* 1991, p. 615.

4. R. Jansen et A. Michielsens, *Notarieel executierecht*, Anvers, Intersentia, 2010, n° 144.

5. Cass. 28 mai 2021, *Ius & Actores* 2021, n° 2, 487-489, note E.L.

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 – Travaux nécessitant un permis d'urbanisme – « Régime d'attente » – Article 129, al. 2 et 4, C. enreg. (Rég. wal.).

Référence: 17480, publié le 01 février 2024

Question

Monsieur X et Madame Y sont actionnaires d'une SRL. La SRL a acquis un terrain sis en Région wallonne lorsqu'ils étaient déjà actionnaires. La SRL a obtenu un permis de bâtir et a fait ériger un immeuble de 4 unités sur le bien.

Les actionnaires envisagent de liquider la société et de se faire attribuer l'immeuble dans le cadre de la liquidation au prorata des actions qu'ils détiennent.

Pouvez-vous me confirmer que l'attribution des immeubles aux actionnaires sera soumise au droit fixe général ?

Réponse

1. Principes

En vertu de l'article 129, al. 1, C. enreg. (Rég. wal.), l'acquisition par un ou plusieurs actionnaires, autrement que par voie d'apport, d'un bien immeuble appartenant à une SRL donne lieu à la perception du droit de vente, peu importe la manière dont l'acquisition s'opère (« fiction de vente »).

Il est toutefois fait **exception** à cette « fiction de vente », de sorte que l'opération subit les droits d'enregistrement sur la base de sa nature réelle, dans deux hypothèses (« actionnaire historique ») :

- l'acquéreur de l'immeuble a lui-même apporté l'immeuble à la société (art. 129, al. 3, 1°, C. enreg. (Rég. wal.)) ;

- l'acquéreur était déjà actionnaire de la société lorsque celle-ci a acquis le bien avec paiement du droit de vente (art. 129, al. 3, 2°, C. enreg. (Rég. wal.)).

Enfin, lorsque l'immeuble de la société est remis à tous les actionnaires au prorata de leurs droits par le liquidateur de la société en liquidation, l'application des règles expliquées ci-dessus (la « fiction de vente » ou les éventuelles exceptions à celle-ci) est reportée au moment de l'attribution ultérieure de parts dans l'immeuble à un ou plusieurs actionnaires (« **régime d'attente** » prévu par l'art. 129 al. 2, C. enreg. (Rég. wal.)). Seul le droit fixe général est dû à ce stade.

2. Spécificité en Région wallonne : travaux soumis à permis d'urbanisme

Le législateur wallon a voulu empêcher que la « fiction de vente » puisse être écartée, lorsque l'immeuble qui est acquis par un actionnaire a subi des travaux qui ont été réalisés par la société.

En effet, en vertu du 4^{ème} alinéa de l'article 129 C. enreg. (Rég. wal.), si des travaux (aménagement, constructions, reconstructions ou des transformations) nécessitant un permis d'urbanisme ont été réalisés dans le bien immeuble par la société, le droit de vente trouvera à s'appliquer quand bien même l'immeuble serait acquis par un actionnaire susceptible de se prévaloir d'une des exceptions prévues à l'article 129, al. 3, C. enreg. (Rég. wal.). L'alinéa 4 prévoit toutefois que le montant du droit de vente applicable lors de l'attribution de l'immeuble à un actionnaire peut être diminué du droit d'enregistrement initialement perçu lors de l'acquisition de ce bien par la société.

3. Application en l'espèce

S'agissant de la liquidation d'une SRL moyennant attribution de l'immeuble aux actionnaires au prorata des actions qu'ils détiennent, le « **régime d'attente** » est applicable en vertu de l'article 129, al. 2, C. enreg. (Rég. wal.). Dès lors, **aucun droit proportionnel** n'est dû pour cette attribution. La qualité des actionnaires (historiques ou non) et la réalisation de travaux (en l'occurrence des constructions) dans le bien n'entrent pas en ligne de compte dans le cadre du « régime d'attente ».

L'article 129, al. 4, C. enreg. (Rég. wal.) n'a donc aucun impact sur l'application dudit régime.

Ce n'est qu'en cas d'attribution ultérieure de l'immeuble entre les actionnaires que l'article 129, al. 4 C. enreg. (Rég. wal.) serait d'application (compte tenu du fait que la société a érigé des constructions sur le terrain). L'opération serait alors taxée au droit de vente, avec la possibilité de déduire le droit de vente payé initialement par la société lors de l'acquisition du terrain.

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

Centre de consultation : question de la semaine 6 (08/02/2024)

Clause d'approbation – Validité – Conséquences

Référence: 17486, publié le 08 février 2024

Question

Vous êtes chargé de la vente d'un appartement, issu de la succession de Monsieur X. L'appartement avait été acheté par Monsieur X avant son mariage. A l'instant, le père de monsieur X vit dans l'appartement.

La clause suivante est reprise dans son acte d'achat:

"De koper verbindt er zich toe indien hij het goed vrijwillig wenst te verkopen, om zolang zijn ouders in leven zijn of de langstlevende van hen, hen het voorafgaandelijk akkoord tot verkoop te vragen".

Il n'y avait ni stipulation en chaîne, ni clause indemnitaires attachée à cette clause.

L'acquéreur X est maintenant décédé. Il résulte de son testament authentique, que l'appartement a été attribué intégralement et en pleine propriété, à son épouse survivante, Madame Y.

Cette dernière souhaite vendre ledit appartement. Le père de l'acquéreur X décédé refuse de donner son accord, se basant sur la clause mentionnée ci-dessus.

La question est de savoir si Madame Y peut vendre l'appartement.

Réponse

En principe, la liberté de contractuelle s'applique, et chaque personne est libre de choisir son cocontractant. Le principe de la liberté contractuelle implique que l'on est 1) libre de contracter ou non, 2) libre de choisir son cocontractant et 3) libre de déterminer le contenu de la convention (1).

Cette liberté contractuelle est cependant limitée, par l'introduction des règles impératives ou d'ordre public (comme notamment le principe d'égalité (article 10 et 11 de la Constitution)) (2), par des évolutions de la jurisprudence, mais également par des conventions signées préalablement (3).

Une clause d'inaliénabilité peut imposer une interdiction générale de transfert de propriété, peut limiter cette interdiction à certaines personnes, ou peut stipuler qu'une approbation préalable doit être demandée à un tiers (4).

La validité d'une clause d'inaliénabilité a été acceptée par la jurisprudence et la doctrine, et ce même avant la réforme du droit des biens, à condition qu'elle est soit limitée dans le temps et qu'elle réponde à un intérêt légitime (5). Ces deux conditions ont été consacrées dans la loi (dans l'article 3.53 C. civ.).

Du point de vue de droit civil, selon l'opinion dominante en droit belge, une clause d'inaliénabilité, n'opère, en principe, aucun effets réel (6). La méconnaissance d'une telle clause d'inaliénabilité ne peut donner lieu à une inopposabilité ou nullité de l'acte qui aurait été réalisé en violation de l'interdiction d'aliéner (7). Une clause d'inaliénabilité consiste en une *obligation personnelle de ne pas faire*. La méconnaissance d'une telle obligation ne donne lieu qu'à des dommages et intérêts (8).

Ceci doit cependant être nuancé dans le sens où, s'il y a application de la théorie de la tierce-complicité dans le chef du tiers-acquéreur: la majorité de la doctrine et de la jurisprudence est d'opinion que cela peut entraîner la nullité de l'acte conclu en méconnaissance de la convention (9).

L'approbation d'un tiers qui est requise, se résume essentiellement à une renonciation à la clause d'inaliénabilité par le disposant initial, convenue en sa faveur, moyennant une acte juridique unilatéral (10). En principe, il n'y a aucune condition spéciale de forme qui doit être respectée, sauf si la loi ou la convention en dispose autrement (11). Pour des raisons de preuve, il est toutefois conseillé de toujours obtenir une approbation écrite.

Comme indiqué ci-dessus, la clause contient une obligation personnelle. Les obligations personnelles sont en principe transmises aux héritiers, sauf dispositions contraires ou si cela découle de la nature de l'obligation. Ceci signifie que les obligations personnelles sont en principe transmissibles entre vifs et seront reprises par les ayants-cause universels (les héritiers légaux) ou les ayants cause à titre universel (les légataires à titre universel) en cas de décès du débiteur, sauf si l'obligation est *intuitu-personae*, soit de par sa nature, soit de façon conventionnelle (12).

Conclusion

La clause d'approbation précitée est, selon nous, valable.

Dans la mesure où Madame Y avait reçu l'intégralité du bien propre de Monsieur X et en pleine propriété par voie de testament, elle est un ayant-cause à titre universel. Elle reprend les droits et obligations de du Monsieur X, sauf si les faits (et d'autres circonstances éventuelles que seulement la clause) démontrent que la clause d'approbation a été conclue comme étant *intuitu-personae*.

Selon nous, la clause d'approbation doit être lue conjointement avec la jouissance en faveur du père de monsieur X. Puisque monsieur X a mis à la disposition de son père sa propre maison et l'a grevé en plus d'une clause d'approbation, il nous semble que cela est motivé par la relation père-fils et, par conséquent, que la clause ait été conclue de manière *intuitu-personae*, sauf si le contraire ressort des faits (par exemple: une bonne relation entre madame Y et le père de monsieur X).

Compte tenu de la clause d'approbation conclue (selon nous) *intuitu-personae*, les droits et obligations y attachés ne sont pas transmis en cas de décès de monsieur X. Madame Y peut donc, sans devoir respecter la clause d'approbation, vendre le bien librement.

1. S. Stijns et S. Jansen, "De basisbeginselen van het contractenrecht: kroniek van de recentste evoluties", *T.B.B.R.* 2013, (2) 4.

2. Voir également concernant la loi Antidiscrimination du 10 mai 2007, *BS* 30 mai 2007.

3. S. Stijns et S. Jansen, "De basisbeginselen van het contractenrecht: kroniek van de recentste evoluties", *T.B.B.R.* 2013, (2) 7.

4. B. Tilleman, *Totstandkoming en kwalificatie van de koop*, in *Beginselen van Belgisch Privaatrecht, X, Overeenkomsten*, Deel 2, *Bijzondere overeenkomsten, A, Verkoop*, Deel 1, Antwerpen, Kluwer, 2001, 428; A. Delière, « Onvervreemdbaarheid », in X., *Rép. not., D. II, Zakenrecht*, *Boek 7*, Brussel, Larcier, 1979, nr. 52; N. Carette en R. Jansen, *Handboek Goederenrecht*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2022, 121.

5. Voir notamment : H. De Page, *Traité élémentaire de droit civil belge, Tome V, Les principaux contrats usuels (deuxième partie). Les biens (première partie)*, Brussel, Bruylant, 1975, 803-804; V. Sagaert, *Goederenrecht in Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium NV, 2021, 342; R. Jansen, *Beschikkingsonbevoegdheid*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 588; E. Dewitte, "Rechtsgeldigheid statutair verbod tot verkoop van garage aan niet-mede-eigenaar", (noot onder Rb. Gent (14^e k.) 4 juni 2013, *T.B.B.R.* 2015, afl. 2, (71) 74-75; P. Lecocq, *Manuel de droit des biens. Tome 1. Biens et propriété*, Brussel, Larcier, 2012, 95; R. Barbaix, "Last en modaliteit/Onvervreemdbaarheid/Onbeslagbaarheid", in *Handboek estate planning, Algemeen deel 2, Vermogensplanning met effect bij leven. Schenking*, Gent, Larcier, 2009, 535-539.

6. Voir: C. Castelein en G. Deknudt, "Last en modaliteit/Onvervreemdbaarheid/Onbeslagbaarheid", in *Handboek estate planning, Deel 5, Vermogensplanning met effect na overlijden. Erfrecht en testament*, Gent, Larcier, 2005, 163; M.E. Storme, *Handboek vermogensrecht, Deel I, Overzicht van de algemene begrippen van het zakenrecht*, 95-97; G. Deknudt en C. Castelein, "Onvervreemdbaarheid / Onbeslagbaarheid", in *Handboek Estate Planning II: Erfrecht en Giften*, Brussel, Intersentia, 2021, 577; N. Carette en R. Jansen, *Handboek Goederenrecht*, Brussel, Lefebvre Sarrut Belgium NV, 2022, 123.

7. Pour un aperçu des arguments utilisés par ces auteurs nous renvoyons à: R. Jansen, *Beschikkingsonbevoegdheid*, Antwerpen, Intersentia, 2009, 590-594.

8. H. De Page, *Traité élémentaire de droit civil belge, Tome II, Les incapables. Les obligations (première partie)*, Brussel, Bruylant, 1964, 395.

9. H. De Page, *Traité élémentaire de droit civil belge, Tome II, Les incapables. Les obligations (première partie)*, Brussel, Bruylant, 1964, 395.

10. R. Barbaix, "Last en modaliteit/Verzaking", in *Handboek estate planning, Algemeen deel 2, Vermogensplanning met effect bij leven. Schenking*, Gent, Larcier, 2009, 577; R. Barabix, "Last en modaliteit/Wijziging/Aanpassing", in *Handboek estate planning, Algemeen deel 2, Vermogensplanning met effect bij leven. Schenking*, Gent, Larcier, 2009, 581; H. De Page, *Traité élémentaire de droit civil belge, Tome VIII (volume I), Les libéralités (généralités). Les donations*, Brussel, Bruylant, 1962, 738, nr. 624; E. De Wilde D'estmael, B. Delahaye, G. Hollanders De Ouderaen en F. Tainmont, "Les donations", in *Rép. Not., Tome III, Les successions, donations et testaments*, Livre VII, Brussel, Bruylant, 2019, 298.

11. P. Van Ommeslaghe, « Chapitre 3 - L'acte juridique unilatéral » in *Tome II - Les obligations*, Brussel, Bruylant, 2013, 1066.

S. Stijns, *Verbindenissenrecht. Boek 1*, die Keure, Brugge, 2005, 219; P. Wéry, *Droit des obligations. Volume 1. Théorie générale du contrat*, Larcier, Brussel, 2021, 869-870.

Dries Jongbloet, Conseiller Juridique FEDNOT

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

**Droits de mutation par décès - Présomption visée à l'article 108 C. succ. (Rég. Wal.)
- Acte authentique de vente d'un bien immobilier par le défunt - Absence
d'obligation de mentionner le prix de vente dans la déclaration de mutation par
décès**

Référence: 17495, publié le 15 février 2024

Question

Je suis consulté par le fils d'une personne décédée il y a quelques semaines alors qu'elle avait la qualité de résidente espagnole. La défunte était jusqu'à récemment propriétaire d'un bien immobilier situé en Région wallonne. Le bien avait été vendu quelques mois avant son décès. Le prix de vente se trouve encore actuellement sur un compte bancaire belge ouvert au nom de la défunte.

Je lis dans le texte-même de l'article 108 du Code des droits de succession que la présomption de propriété visée dans cette disposition peut également trouver à s'appliquer aux droits de mutation par décès. Cela signifie-t-il que si la défunte a vendu un immeuble juste avant son décès, je dois déclarer le prix de vente de l'immeuble dans une déclaration dite « de mutation par décès » ?

Réponse

L'article 108 du Code des droits de succession (Région wallonne) prévoit que la demande des droits de succession ainsi que celle des droits de mutation par décès est, jusqu'à preuve contraire, suffisamment établie par les actes de propriété, passés par le défunt à son profit ou à sa requête. Cette présomption légale ne vaut cependant, à l'égard des biens meubles corporels, de l'argent comptant et des titres au porteur, qu'à la condition que les actes ne remontent pas à plus de cinq ans avant le décès.

Dans le cas qui vous occupe, l'administration fiscale est en possession d'un acte authentique de vente d'un bien immobilier belge vendu par la défunte à un tiers, datant d'il y a seulement quelques mois. Cet acte authentique démontre deux choses, à savoir :

- que le bien immobilier est sorti du patrimoine de la défunte ;
- que celle-ci a, en contrepartie, reçu le prix de vente.

L'administration peut donc se prévaloir de l'article 108 C. succ. (Rég. Wal.) uniquement pour présumer que la défunte était encore propriétaire du prix de vente qui lui avait été versé par l'acquéreur (l'écrit datant de moins de cinq ans avant le décès).

Or la défunte étant, au moment de son décès, non-habitante du Royaume, seuls ses avoirs immobiliers situés en Belgique peuvent être soumis à des droits de mutation par décès.

Par conséquent, dans le cas qui vous occupe, l'article 108 C. succ. (Rég. Wal.) n'a pas pour conséquence d'entraîner l'obligation d'introduire une déclaration de succession en Belgique.

Florence Pieltain, conseiller juridique Fednot

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

Liquidation-partage judiciaire - Emploi des langues - Nullité absolue

Référence: 17509, publié le 22 février 2024

Question

Je suis chargé d'une liquidation-partage judiciaire. Dans des dossiers judiciaires, je dois appliquer la loi sur l'emploi des langues en matière judiciaire à mes actes. Je me demande quelle serait la sanction applicable si la loi n'était pas respectée?

Réponse

L'article 37 de la Loi du 15 juin 1935 concernant l'emploi des langues en matière judiciaire dispose que les jugements et arrêts ainsi que les actes relatifs à leur exécution sont rédigés dans la **langue de la procédure**.

On pense notamment à la liquidation-partage judiciaire, ce qui implique qu'entre autres le procès-verbal d'ouverture des opérations, l'inventaire, l'état liquidatif, le procès-verbal intermédiaire et l'acte de partage lui-même devront être dressés dans la langue du jugement ordonnant la sortie d'indivision (1).

Cette loi prévoit un unilinguisme absolu de la procédure et des actes de procédure. Si les actes sont rédigés en deux ou plusieurs langues, ils sont donc nuls (2).

Toutefois, l'article 38 de la loi prévoit que, pour les actes de procédure signifiés ou notifiés dans une région d'une autre langue, une traduction libre sera jointe dans la langue de la région.

L'article 5 de la loi du 25 mai 2018 visant à réduire et à redistribuer la charge de travail au sein de l'ordre judiciaire (Pot-Pourri VI) a remplacé la sanction de nullité absolue prévue à l'article 40 de la loi du 15 juin 1935 par une sanction de nullité relative (nouvel article 40, premier alinéa de la loi du 15 juin 1935). Cette modification législative est entrée en vigueur le 9 juin 2018. Entretemps, la Cour Constitutionnelle a annulé cette modification et a rétabli la sanction de **nullité absolue** (3).

Ainsi, les actes posés en violation de cette loi sont à nouveau sanctionnés de nullité absolue.

B. Van Den Bergh écrit expressément qu'un procès-verbal dans une autre langue que celle de la procédure est nul sur base de l'article 40 de la loi du 15 juin 1935. Selon cet auteur, le notaire-liquidateur qui joint les lettres des parties ou de leurs avocats dans une autre langue et qui y renvoie dans son procès-verbal ou qui indique que les lettres doivent être considérées comme intégrées au procès-verbal, joue avec le feu (4).

1. H. Van Soest, "Langues - Leur emploi dans la pratique notariale", dans *Rép. Not.*, Tome XIII, Livre VIII, Bruxelles, Larcier, 2008, n°89; C. De Busschere, *Nieuwe taalwetten in verband met het notarisambt en notariële akten - Het impact van de grondwetswijzigingen van 1970 en 1980*, Anvers, Kluwer, 1981, 73.

2. L. Lindemans, *Taalgebruik in gerechtszaken*, Gand, E.Story-Scientia, 1973, 6, n° 8.

3. C.Const. 19 septembre 2019, *P&B* 2019/5-6, p. 196. Voir également: J. Goovaerts, "Een relatieve nietigheidssanctie in de Wet Taalgebruik Gerechtszaken: lost in translation?! (note sous C.Const. 19 septembre 2019)", *T.Strafr.* 2020/1, p. 50; [H. Verbist et L. Demeyere, "Arbitrage en de Hoogste Belgische Gerechtshoven \(1904-2019\)", *b-Arbitra* 2019, afl. 2, p. 389.](#)

4. B. Van Den Bergh, "Processen-verbaal in de procedure van gerechtelijke vereffening-verdeling", *T.Not.* 2022, n° 4, 366.

Laura SPELTINCX, conseiller juridique FEDNOT

Vente sur saisie – Notifications sociales – Ordre – Communication d'une nouvelle créance au moment de l'actualisation du montant de la notification

Référence: 17523, publié le 29 février 2024

Question

Je suis chargé d'établir un acte d'ordre suite à la vente sur saisie d'un immeuble appartenant à monsieur X.

Au moment de la vente, un organisme de sécurité sociale m'a adressé une notification sociale à charge de monsieur X en nom propre. En vue de la rédaction de mon acte d'ordre, j'ai adressé à l'organisme social une demande de réactualisation du montant de la notification. A cette occasion, l'organisme social me répond qu'il lui reste dû :

1° le montant actualisé repris dans la notification ;

2° en outre, une cotisation annuelle à charge des sociétés dont monsieur X est solidairement responsable, pour laquelle une contrainte a été signifiée au nom de monsieur X.

Dois-je tenir compte de cette nouvelle créance dans mon acte d'ordre ?

Réponse

Lorsqu'un notaire est requis de dresser un acte ayant pour objet l'aliénation ou l'affectation hypothécaire d'un immeuble, d'un navire ou d'un bateau, il doit envoyer un avis aux organismes percepteurs des cotisations de sécurité sociale (1).

L'organisme doit ensuite notifier au notaire, avant l'expiration du délai de 12 jours suivant l'envoi de l'avis par le notaire, le montant des dettes pouvant donner lieu à inscription de l'hypothèque légale sur les biens faisant l'objet de l'acte. Une telle notification sociale emporte saisie-arrêt entre les mains du notaire sur les sommes et valeurs qu'il détient en vertu de l'acte pour le compte ou au profit du débiteur de l'organisme percepteur de cotisations de sécurité sociale et vaut opposition sur le prix au sens de l'article 1642 du Code judiciaire dans le cas où le notaire tenu de rédiger un ordre (2).

La question se pose de savoir quel est le sort à réserver à une notification qui est communiquée au notaire au moment de la rédaction de son procès-verbal d'ordre et qui n'a pas été notifiée dans les délais au moment de la vente de l'immeuble.

Nous relevons que J. Byttebier et F. Bouckaert se sont prononcés sur cette hypothèse spécifique en ce qui concerne les notifications fiscales. Ceux-ci sont d'avis qu'en pareil cas, le notaire ne doit pas tenir compte de la nouvelle notification. Ces auteurs rappellent en effet que l'acte d'ordre ne requiert pas de recherches fiscales/sociales. Le notaire doit donc uniquement prendre en compte dans son ordre les contributions qui ont été notifiées par le fisc au moment des recherches fiscales effectuées dans le cadre de la vente, augmentées des intérêts jusqu'au jour de la signification du procès-verbal d'ordre. C'est à ce moment-là que se cristallisent les droits des créanciers. A leur sens, la nouvelle créance a été communiquée hors délai, de sorte que le fisc n'a d'autre choix que de pratiquer une saisie-arrêt entre les mains du notaire en vue du recouvrement de sa seconde créance (3).

Par ailleurs, nous relevons que d'autres auteurs de doctrine traitant de manière plus générale de la notification fiscale tardive (et non pas spécifiquement dans le cadre de la rédaction d'un procès-verbal d'ordre) admettent de manière unanime que le notaire, confronté à une notification qui est faite hors délai, ne peut pas en tenir compte (4).

Une telle notification n'emporte pas saisie-arrêt et l'administration ne peut plus prendre d'hypothèque légale. Cette notification tardive doit être considérée comme une opposition extrajudiciaire (5). De ce fait, il revient au notaire d'informer le receveur du fait qu'il ne pourra pas tenir compte de la notification. Ce dernier peut alors, si nécessaire, mettre en œuvre une saisie-arrêt de droit commun (6).

A notre sens, le même raisonnement peut être appliqué aux notifications sociales tardives.

Notons que si les créanciers susmentionnés ont envoyé une notification tardive, ils peuvent encore être repris dans l'ordre si, par exemple, ils effectuent une saisie-arrêt entre les mains du notaire. Grâce à cet échappatoire (à savoir les avis de saisie), ils seront alors pris en compte (7).

Conclusion

La cotisation annuelle à charge des sociétés dont monsieur X est solidairement responsable n'a pas fait l'objet d'une notification en temps utile. Or, comme exposé ci-dessus, l'acte d'ordre ne requiert pas de recherches fiscales ou sociales. Vous devez uniquement prendre en compte dans votre ordre les montants qui ont été notifiés au moment des recherches effectuées dans le cadre de la vente, augmentées des intérêts jusqu'au jour de la signification du procès-verbal d'ordre. Pour cette raison, **vous ne devez pas reprendre dans votre acte d'ordre la cotisation à charge des sociétés qui vous a été notifiée tardivement par l'organisme de sécurité sociale.**

Nous attirons par ailleurs votre attention sur le fait que la doctrine considère que la notification tardive constitue une opposition extrajudiciaire. Compte tenu de l'enseignement découlant de l'arrêt-principe de la Cour de cassation du 19 avril 1990 rendu en la matière, **vous êtes néanmoins tenu d'informer l'organisme de sécurité sociale du fait qu'il ne sera pas tenu compte de sa seconde créance.** Ce dernier pourra ainsi, le cas échéant, mettre en œuvre une saisie-arrêt de droit commun.

(1) Arrêté royal n° 38 du 27 juillet 1967 organisant le statut social des travailleurs indépendants, *M.B.*, 29 juillet 1967, Art. 23ter, § 1^{er}.

(2) Arrêté royal n° 38 du 27 juillet 1967 précité, art. 23ter, § 2 et § 3.

(3) J. Byttebier et F. Bouckaert, *Beslag en rangregeling. Saisie et ordre*, Louvain, Universitaire Pers Leuven, 2001, p. 275-277.

(4) T. Delanote, *Invordering federale fiscale schulden*, Malines, Kluwer, 2022, p. 148 ; J. Verstappen, *De fiscale rol van de notaris*, Gent, Larcier, 2007, p. 243-245 ; E. Dirix, « Het vereenvoudigd fiscaal derdenbeslag », *Fiscaal executierecht*, Anvers, Intersentia, 2003, p. 196 ; T. Denotte, « Les notifications fiscales notariales en matière d'impôts directs », *Rec. gén. enr. not.*, 2001, p. 569 ; P. Watelet, *La rédaction des actes notariés*, 3^e éd., Bruxelles, Larcier, 1980, p. 83.

(5) T. Delanote, *ibidem*, p. 148 ; J. Verstappen, *ibidem*, p. 243 ; E. Dirix, *ibidem*, p. 196 ; T. Denotte, *ibidem*, p. 569. Voy. M. Carbone, « Centre de consultation : question de la semaine 34 (08/2007) - Opposition extrajudiciaire - validité - obligations du notaire », *eNotariat*, message n° 4349, 22 août 2007.

(6) Cass., 19 avril 1990, *Pas.*, I, 1990, p. 948-952 ; *R.W.*, 1990-91, p. 561, note E. Dirix ; *J.L.M.B.*, 1990, p. 982, note G. de Leval ; Voy. T. Delanote, *ibidem*, p. 148 ; E. Dirix, *ibidem*, p. 196 ; T. Denotte, *ibidem*, p. 569.

(7) D. Michiels, *Uitvoerend onroerend beslag en rangregeling*, Malines, Kluwer, 2013, p. 104. Voy. également R. Jansen et A. Michielsens, *Notarieel executierecht*, Anvers, Intersentia, 2010, p. 225-226, n° 279.

Nathalie PHAM, conseiller juridique Fednot

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

Avis sociaux et fiscaux – Vente sous régime TVA – Sommes pouvant faire l'objet de la saisie-arrêt – Sommes pouvant être versées au receveur

Référence: 17530, publié le 07 mars 2024

QUESTION

L'un de mes clients, entend vendre un garage neuf, situé à Bruxelles pour un montant de 20.000 € HTVA (soit 24.200 € TVAC). L'acquéreur a déjà versé l'intégralité du prix de vente, TVAC, sur mon compte-tiers.

J'ai procédé à l'envoi des divers avis sociaux et fiscaux au nom du vendeur et ai reçu, en réponse à ceux-ci, une notification émanant de l'administration fiscale fédérale pour un montant de 22.000 € (dette que mon client ne conteste pas). Je n'ai pas reçu d'autre notification.

Eu égard à quelques problèmes de liquidité passagers, mon client n'est pas en mesure de procéder au paiement de la somme notifiée avant la passation de l'acte authentique. J'ai sollicité une « mainlevée » auprès de l'administration fiscale, mais celle-ci a refusé d'accéder à ma demande.

Je souhaite donc savoir si, après la passation de l'acte, je peux retenir (une partie du montant de) la TVA pour payer l'intégralité de la somme notifiée ou si je dois refuser de passer mon acte.

REPONSE

Principes

Les notifications valablement reçues suite à l'envoi d'avis sociaux et fiscaux emportent saisie-arrêt entre les mains du notaire sur les sommes et valeurs qu'il détient en vertu de l'acte pour le compte ou au profit du redevable (1).

Lorsque l'acte est passé, le notaire est tenu, sous réserve de l'application des articles 1639 à 1654 du Code judiciaire, de verser entre les mains du receveur, au plus tard le septième (2) jour ouvrable qui suit la passation de l'acte, les sommes et valeurs qu'il détient en vertu de l'acte pour le compte ou au profit du redevable, à concurrence du montant des créances fiscales et non fiscales qui lui ont été notifiées et dans la mesure où ces créances peuvent faire l'objet de voies d'exécution (3).

Application

La notification qui a été adressée par l'administration fiscale emporte saisie-arrêt sur les sommes et valeurs **que vous détenez pour le compte du redevable**, c'est-à-dire sur pour le compte de votre client. En l'espèce, vous détenez non seulement les 20.000 € qui constituent le prix de vente, mais également les 2.200 € que l'acquéreur doit verser à votre client pour le paiement de la TVA due sur l'opération.

Le montant total que vous détenez pour le compte de votre client (à savoir 24.200 €), est supérieur au montant des créances fiscales et non fiscales qui vous ont été notifiées.

Vous serez donc en mesure (et tenu) de procéder au versement du montant de la dette notifiée dans le délai de sept jours ouvrables. L'acte peut donc être passé.

Remarque

Précisons tout de même que l'affectation des sommes versées par l'acquéreur au titre de TVA, au paiement de l'impôt notifié ne vaut pas paiement, par le vendeur, de la TVA due sur l'opération.

Le vendeur sera donc encore redevable, après le paiement de l'impôt notifié, de la taxe due sur la livraison du garage.

(1) Article 37, §1^{er}, al. 1^{er} Code de recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales (ci-après: « CRAF »).

(2) Suite à l'entrée en vigueur de la loi du 28 avril 2022 portant le livre 1 « Dispositions générales » du Code civil en date du 1^{er} janvier 2023, le samedi ne doit plus être considéré comme un jour ouvrable en ce qui concerne les impôts dont le recouvrement peut être effectué conformément au Code de recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales (voir à ce sujet : H. Pelgroms et F. Pieltain, « Astuce 4 ASF - Délais : que signifie la notion de jour ouvrable ? - Update », *eNotariat*, message n° 17317, 26 octobre 2023). Pour un aperçu récapitulatif des différents délais applicables aux diverses législations relatives aux avis sociaux et fiscaux, voir : F. Pieltain « Notifications fiscales et sociales - Délais exprimés en jours ouvrables - Récapitulatif au 1^{er} janvier 2024 », *eNotariat*, message n° 17436, 02 janvier 2024.

(3) Article 37, §1^{er}, al. 2 CRAF.

Florence Pieltain, conseiller juridique Fednot

Info CC, Question de la semaine, Droit fiscal, Notifications suite à cession d'immeuble ou affectation hypothécaire, Législation flamande, FRNB

Succession – testament – acte d'hérédité relatif à des immeubles – compétence du fonctionnaire de l'AGDP ?

Référence: 17537, publié le 14 mars 2024

Question

Dans le cadre de la succession d'un défunt décédé sans héritiers réservataires en novembre 2023, le légataire universel, désigné par testament authentique, souhaite faire établir un acte d'hérédité relatif à des immeubles par le fonctionnaire du bureau compétent de l'Administration générale de la documentation patrimoniale (AGDP). Cela relève-t-il de sa compétence ?

Réponse

L'acte ou le certificat d'hérédité est **en principe** établi par **un notaire** (art. 4.59, §2, al. 3 C. civ.). Dans des dites « **situations simples** », plus précisément lorsque la succession du défunt est exclusivement dévolue conformément au sous-titre 4 (du Code civil, c'est-à-dire conformément aux règles relatives à la dévolution légale belge), s'il n'y a pas d'héritiers ou successibles incapables et s'il n'est pas question de dispositions de dernière volonté, d'un pacte successoral, d'une institution contractuelle ou d'une convention matrimoniale dans le chef du défunt, un certificat et, depuis l'entrée en vigueur de la loi du 30 juillet 2022 visant à rendre la justice plus humaine, plus rapide et plus ferme II (« Loi HRF II ») **aussi un acte d'hérédité**, peut également être établi et délivré **par un fonctionnaire du bureau compétent de l'AGDP** (art. 4.59, §2, al. C. civ.).

La loi MSS II a ainsi introduit une nouvelle compétence dans le chef du fonctionnaire du bureau compétent de l'AGDP pour, dans certains cas, établir et délivrer, outre des certificats d'hérédité, **également des actes d'hérédité**, et ce aussi bien ceux relatifs à des meubles (en particulier pour la libération des avoirs) que ceux **relatifs à des immeubles**.

Par conséquent, dans les « situations simples » précitées, le fonctionnaire du bureau compétent de l'AGDP peut établir **un acte d'hérédité relatif à des immeubles**, qui est **transcrit** au bureau compétent de la sécurité juridique, conformément à l'article 3.30, §1^{er}, 7° du Code civil (article 4.59, §4, dernier alinéa C. civ.).

En l'espèce, le défunt a toutefois établi **un testament** (authentique), de sorte que **le notaire a la compétence exclusive** à établir le certificat ou l'acte d'hérédité (relatif à des immeubles). Par conséquent, l'acte d'hérédité relatif à des immeubles ne peut, en l'occurrence, pas être établi par le fonctionnaire du bureau compétent de l'AGDP.

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. 5-6;
- S. Arnoeyts, I. Gerlo, V. De Backer, K. Boone et H. Pelgroms, "Actes et certificats d'hérédité établis par les fonctionnaires de l'AGDP", *eNotariat*, message n° 17113, 5 juin 2023.

Katrijn BOONE, conseiller juridique FEDNOT

Centre de consultation : question de la semaine 12 (21/03/2024)

Compromis de vente – Droit de préemption du fermier – Quid possibilité de procéder à une résiliation amiable de la vente conclue avec le tiers candidat-acquéreur ?

Référence: 17548, publié le 21 mars 2024

Question

Une ferme avec une parcelle de prairie adjacente a été louée en bail à ferme.

Un contrat de vente de gré à gré a été conclu avec un tiers candidat-acquéreur. Le preneur bénéficie d'un droit de préemption.

Le candidat-acquéreur indique qu'il préférerait acheter avec ses enfants dans le rapport nue-propriété (enfants) - usufruit (père).

La question se pose de savoir s'il est possible de procéder à une résiliation amiable du compromis de vente, suivie de la conclusion d'un nouveau compromis de vente avec les enfants comme acquéreurs supplémentaires. Le droit de préemption du preneur n'a pas encore été notifié.

Réponse

1. Principes

1.1. On peut se référer à l'arrêt de la Cour de cassation du 2 juin 2023 (1).

Dans cet arrêt, qui fait encore application de la loi sur le bail à ferme (texte fédéral), on fait référence aux principes suivantes :

- En vertu de l'article 47 de la loi sur le bail à ferme (texte fédéral), en cas de vente d'un bien rural loué, le preneur jouit du droit de préemption pour lui-même ou pour ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint, ou pour les conjoints desdits descendants ou enfants adoptifs, qui participent effectivement à l'exploitation de ce bien.

- En vertu de l'article 48.1, alinéa 1^{er} de la loi sur le bail à ferme (texte fédéral), le propriétaire ne peut vendre le bien de gré à gré à une personne autre que le preneur qu'après avoir mis celui-ci en mesure d'exercer son droit de préemption. À cet effet, le notaire notifie au preneur le contenu de l'acte établi sous condition suspensive de non-exercice du droit de préemption, l'identité de l'acheteur exceptée. Cette notification vaut offre de vente.

- En vertu de l'article 51, alinéa 1^{er} de la loi sur le bail à ferme (texte fédéral) le preneur peut, en cas de vente faite en méconnaissance de son droit de préemption, exiger soit d'être subrogé à l'acquéreur, soit de recevoir du vendeur le versement d'une indemnité correspondant à 20% du prix de vente.

- En vertu de l'article 1582, alinéa 1^{er} de l'ancien Code civil, la vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer.

- En vertu de l'article 1583 de l'ancien Code civil, la vente est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé. La vente est donc un contrat consensuel qui se réalise dès qu'il y a un accord sur l'objet et le prix.

Un cumul des dispositions susmentionnées implique que le droit de préemption du preneur, sur la base des articles 47 et 48.1 de la loi sur le bail à ferme, naît dès qu'un contrat de vente est conclu entre le bailleur et un tiers, c'est-à-dire dès qu'il y a un accord de volonté sur l'objet et le prix. On ne peut donc pas prétendre que le droit de préemption ne naît qu'après la notification par le notaire conformément l'article 48.1, alinéa 1^{er} de la loi sur le bail à ferme. Par conséquent, le droit de préemption du preneur est méconnu, ce qui lui confère le droit à la subrogation en vertu de l'article 51 de la loi sur le bail à ferme, si la vente a été conclue sans qu'il lui ait été donné la possibilité d'exercer son droit de préemption, conformément aux prescriptions de l'article 48.1, alinéa 1^{er} de la loi sur le bail à ferme.

Ceci implique que, après réalisation de la vente, il n'est pas possible de faire disparaître d'un commun accord de manière opposable au fermier la convention de vente sur la base de l'article 1134, alinéa 2 de l'ancien Code civil (résiliation amiable) (actuellement l'article 5.70, alinéa 1^{er} du Code civil) sans qu'il y ait méconnaissance du droit acquis du preneur.

Afin d'être complet, nous remarquons que pour la Région wallonne on peut toujours faire référence aux articles 47, 48 et 51 de la loi sur le bail à ferme Région wallonne et que pour la Région flamande on peut actuellement faire référence aux articles 59, 60, § 1^{er} et 64 du décret flamand sur le Bail à ferme qui maintiennent les mêmes principes. Il y a uniquement une différence au niveau des membres de la famille privilégiés visés par l'article 47 de la loi sur le bail à ferme Région wallonne et l'article 59 du décret flamand sur le Bail à ferme.

1.2. *Quid in cas d'une résiliation amiable après non-exercice du droit de préemption suivie par une nouvelle vente? Est-ce que le droit de préemption doit de nouveau être notifié?*

Dans ce cas, on peut faire référence à l'article 48.1 alinéas 3 et 4 de la loi sur le bail à ferme Région wallonne / l'article 60, § 1, alinéas 3 et 4 du décret flamand sur le Bail à ferme. Si l'offre n'est pas acceptée dans le délai d'un mois, aucune vente de gré à gré ne peut être consentie par le propriétaire à un tiers à un prix inférieur ou à des conditions plus favorables, sans l'accord du preneur. Après un délai d'un an à dater de l'offre, le bien ne peut en tout cas pas être vendu de gré à gré sans qu'une nouvelle offre soit faite au preneur.

Donc, si le propriétaire souhaite revendre le bien de gré à gré à un tiers dans un délai d'un an pour un prix inférieur ou des conditions plus favorables, il doit soit faire une nouvelle notification au preneur, soit obtenir le consentement du preneur. (2)

La question de savoir s'il y a « un prix inférieur ou des conditions plus favorables » devra toujours être examinée *in concreto*.

Au niveau du prix de vente, celui-ci ne peut jamais être plus bas que celui notifié au preneur.

Au niveau des conditions plus favorables, on a déjà accepté l'octroi des termes de paiement au candidat-acquéreur, une scission du bien en divers lots qui sont vendus séparément tandis que le droit de préemption avait été notifié pour la totalité (3), une vente séparée de la nue-propriété et de l'usufruit tandis que le droit de préemption a été notifié pour la pleine propriété (4). (5)

Étant donné que l'accord du preneur correspond en réalité à une renonciation au droit de préemption, l'accord devra être donné dans un acte authentique ou une déclaration devant le juge de paix (cf. article 53 *juncto* 14, alinéa 2 de la loi sur le bail à ferme Région wallonne / article 66 *juncto* article 21, alinéa 2 du décret flamand sur le Bail à ferme). (6)

2. Conclusion

La vente s'est déjà réalisée entre parties et, par conséquent, **le droit de préemption du fermier est déjà né.**

À l'heure actuelle, les parties **ne peuvent dès lors pas procéder à une résiliation amiable de la vente.** En effet, ceci impliquerait une **méconnaissance du droit de préemption du fermier** qui lui donnerait le droit d'invoquer les sanctions de l'article 51 de la loi sur le bail à ferme Région wallonne / l'article 64 du décret flamand sur le Bail à ferme. Le fait que le droit de préemption n'a pas encore été notifié n'a pas d'influence sur ce principe.

Après une notification et non-exercice du droit de préemption, les parties pourraient procéder à **une résiliation amiable.** En l'espèce, cette résiliation amiable sera suivie par une nouvelle acquisition scindée (nue-propriété par les enfants et usufruit par l'acquéreur initial). Comme indiqué ci-avant, ceci implique **des conditions plus favorables**, de sorte que ceci sera uniquement possible **soit après qu'on ait obtenu l'accord du fermier, soit si le droit de préemption lui est notifié de nouveau (pour la nue-propriété).**

(1) Cass. 2 juin 2023, *Huur* 2023, p. 225; *RW* 2023-24, p. 693; *T.Not.* 2023, p. 758; Voir également dans ce sens: D. Meulemans, « De minnelijke ontbinding van de onderhandse verkoopovereenkomst: burgerrechtelijke aspecten en krachtlijnen van de nieuwe regeling inzake registratierechten », *Vormingsnamiddag K.F.B.N.*, 2008, p. 26 et N. Raemdonck, « De vervreemding van het pachtgoed en het recht van voorkoop », in *Le bail à ferme. Un état des lieux / De landpacht. Een stand van zaken*, Bruxelles, la Charte, 2015, p. 397 (en particulier la note en bas de page n° 204). Contra (toutefois avant l'arrêt de la Cour de cassation): M. Muylle, « Modaliteiten en grenzen van het voorkooprecht bij onroerendgoedtransacties », *Not.Fisc.M.* 2014, p. 120.

(2) I. Snick, M. Snick et H. D'udekem D'acoz, *De pachtovereenkomst*, Bruxelles, Larcier, 2019, p. 592.

(3) Cass. 17 janvier 1975, *Pas.* 1975, I, p. 507; *Arr.Cass.* 1975, p. 545; *RW* 1974-75, p. 2022.

(4) Cass. 14 novembre 1975, *Pas.* 1976, I, p. 324; *T.Not.* 1976, p. 109; *RW* 1975-76, p. 1937.

(5) E. Beguin et A. Caprasse, *Bail à ferme et droit de préemption en Région wallonne après le décret du 2 mai 2019*, in *RPDB*, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 304; N. Raemdonck, « De vervreemding van het pachtgoed en het recht van voorkoop », in *Le bail à ferme. Un état des lieux / De landpacht. Een stand van zaken*, Bruxelles, la Charte, 2015, p. 398 ; I. Snick, M. Snick et H. D'udekem D'acoz, *De pachtovereenkomst*, Bruxelles, Larcier, 2019, pp. 593-594.

(6) N. Raemdonck, « De vervreemding van het pachtgoed en het recht van voorkoop », in *Le bail à ferme. Un état des lieux / De landpacht. Een stand van zaken*, Bruxelles, la Charte, 2015, p. 398; V. Renier et P. Renier, « Le bail à ferme », in *Rép.not.*, Tome VIII, *Les baux*, Livre II, Bruxelles, Larcier, 1992, p. 426.

Dora Vandyck, conseiller juridique Fednot

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

Modification de l'acte de base – Modification de la répartition des quotes-parts de copropriété – Critères légaux – Rapport

Référence: 17564, publié le 28 mars 2024

Question

J'ai été chargé de rédiger un acte de base modificatif.

Les statuts initiaux ont été adoptés en 2006. Dans l'acte de base initial, pour déterminer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, le prix de vente des lots privatifs a été pris comme étant la valeur de référence, sans rapport motivé établi par un expert.

Dans l'acte de base modificatif, il faudra entre autres ajuster le nombre de millièmes.

Le syndic me soumet une décision de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires montrant que tous les copropriétaires ont décidé à l'unanimité des voix de mettre en œuvre la modification de la répartition des quotes-parts de la copropriété en tenant compte de prix de vente de chaque lot privatif, comme cela a toujours été le cas. Est-ce possible ?

Réponse

La loi du 2 juin 2010⁽¹⁾ a fixé par voie législative tant l'évaluation pour déterminer la valeur que la méthode de cette détermination. L'article 577-4, § 1^{er}, al. 2, de l'ancien Code civil modifié (devenu l'article 3.85, § 1^{er}, al. 2, du Code civil) se lit comme suit : « [...] cette quote-part [des parties communes afférente à chaque partie privative] étant 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, d'un architecte ou d'un agent immobilier. »

Ainsi, depuis le 1^{er} septembre 2010, d'une part, la détermination ne peut se faire que sur la base des trois critères légaux, limitativement énumérés⁽²⁾, et d'autre part, cette détermination doit être attestée par un rapport motivé⁽³⁾⁽⁴⁾.

En principe, la loi entre en vigueur immédiatement, mais une exception a été prévue pour les nouvelles dispositions relatives à la détermination de la valeur. Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux immeubles ou groupes d'immeubles dont la répartition du droit de propriété sur les lots privatifs, au sens de l'article 577-3, al. 1^{er} [de l'ancien Code civil], n'intervient qu'après le 1^{er} septembre 2010⁽⁵⁾.

En raison de cette exception, il est donc tout à fait possible que vous soyez aujourd'hui confronté à des statuts initiaux, où la copropriété forcée a été établie avant le 1^{er} septembre 2010, et où la détermination de la valeur ne correspond pas aux critères légaux (par exemple, en fonction du prix de vente des lots privatifs), ni n'est justifiée dans un rapport motivé.

La loi du 18 juin 2018⁽⁶⁾ inscrit expressément dans la loi qu'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre, d'un architecte ou d'un agent immobilier est également requis en cas de modification de la répartition des quotes-parts de copropriété (article 167, 8°) (article 577-7, § 3, al. 1^{er}, de l'ancien Code civil modifié, devenu l'article 3.88, § 3, alinéa 1, du Code civil). Cela signifie que si l'acte de base initial a été établi avant le 1^{er} septembre 2010 – et pour cette raison ne contient pas de détermination selon les critères légaux ni de rapport motivé – en cas de modification de la répartition des quotes-parts après le 1^{er} janvier 2019, une telle détermination doit tout de même être effectuée⁽⁷⁾.

Conclusion

Afin de procéder à passation de l'acte de base modificatif, une nouvelle assemblée générale devra se tenir pour décider de la modification de la répartition des quotes-parts de la copropriété, par la production d'un rapport motivé dans lequel, pour la détermination de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, seuls les critères légaux pourront être pris en compte, et donc pas le prix de vente des lots privatifs.

Sources consultées :

⁽¹⁾ Loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, *M.B.* 28 juin 2010, en vigueur le 1^{er} septembre 2010. Pour une analyse de cette loi, voir : P. Van den Eyne et I. Gerlo, « De wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en het beheer ervan transparanter te maken – Overzicht van de belangrijkste wijzigingen voor de notariële praktijk », *Notamus* 2010/2, p. 43.

⁽²⁾ M. De Clerq et C. Callaerts, « Appartementsmede-eigendom. De wet van 2 juni 2010 in clausules gegoten », *TBO* 2011/1, p. (2) 4 ; N. Carette et R. Jansen, *Handboek goederenrecht*, Mortsels, Intersentia, 2022, p. 467.

⁽³⁾ R. Timmermans, « De Appartementswet ingrijpend vernieuwd », *Notariaat* 2010, ep. 10-11, p. (1) 2.

⁽⁴⁾ V. Sagaert et A. Lemmerling, « Hoofdstuk 3 – Eerste ervaringen met de nieuwe Appartementswet: een aantal notariële pijnpunten » dans L. Weyts et A.-L. Verbeke (dir.), *Leuvense Notariële Geschriften 2010-2011*, Bruxelles, Intersentia, 2011, p. (39) 50-51 ; C. Mostin, « La copropriété réformée par la loi du 2 juin 2010 », *JT* 2011/2, n° 6420, p. (17) 20 ; P. Lecocq, S. Boufflette et A. Salvé, « Chapitre 3 – La copropriété » dans Y.-H. Leleu (dir.), *Chroniques notariales – Volume 54*, Bruxelles, Larcier, 2011, p. (63) 76-78.

⁽⁵⁾ Projet du loi, *Doc. parl.* Sénat 2009-10, n° 4-1409/7, p. 15 et n° 4-1409/10, p. 113-117.

⁽⁶⁾ Loi du 18 juin 2018 portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges, *M.B.* 2 juillet 2018, en vigueur le 1^{er} janvier 2019.

⁽⁷⁾ Voy. : N. Carette et S. Snaet, « Gewijzigd appartementsrecht : impact op statuten en overdracht van een kavel », *Not.Fisc.M.* 2019, ep. 6, p. (174) 196 ; V. Sagaert, *Goederenrecht*, Malines, Wolters Kluwer Belgium, 2021, p. 533.

Elise Schillemans, Conseiller Juridique Fednot

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

Centre de consultation : question de la semaine 14 (04/04/2024)

Testament olographe dactylographié - Validité du testament - Déposer le testament au rang de ses minutes ?

Référence: 17584, publié le 04 avril 2024

Question

Vous êtes chargé de la succession d'une défunte laissant comme héritiers son époux et deux enfants.

L'époux survivant vous remet un testament olographe dactylographié.

Dans ce contexte, vous nous posez la question de savoir si vous devez refuser de le déposer au rang de vos minutes conformément à l'article 4.191 C. civ.

Réponse

1. Quant à la validité du testament

Le testament olographe est un acte solennel et doit répondre à des conditions formelles spécifiques : il doit, à peine de nullité (l'article 4.181 C. civ.) :

2. être écrit en entier par le testateur ;

3. être daté et signé de sa main.

Tant l'écrit que la date et la signature doivent être l'œuvre personnelle du testateur. Il s'agit d'une condition de validité de l'acte.

Le testament olographe rédigé à la machine à écrire ou au traitement de texte, daté et signé par le testateur, est dès lors nul, même s'il est établi que la dactylographie est l'œuvre du testateur ou que celui-ci atteste de manière manuscrite qu'il a exclusivement et personnellement dactylographié le texte (1).

Le testament dont question pourrait donc être déclaré nul en la forme, cette nullité étant toutefois relative.

Ainsi, les héritiers légaux ensemble pourraient, après avoir été éclairés quant au caractère fragile (et éventuellement annulable) du testament, couvrir la nullité (c'est-à-dire, pour renoncer à en demander la nullité en justice), par l'*exécution volontaire* du testament, c'est-à-dire *en connaissance du vice qui crée la nullité* (2).

Toutefois, dans l'hypothèse où la validité formelle du testament demeurerait litigieuse entre les parties concernées (de sorte qu'aucun accord relatif à l'exécution volontaire du testament ne pourrait être conclu), les cours et tribunaux seront, seuls, habilités à trancher le différend : il vous appartiendra alors d'inviter la partie la plus diligente à agir en ce sens.

4. Quant au dépôt du testament et au pouvoir d'appréciation du notaire

L'article 4.191, 1° du Code civil dispose : « 1° tout testament olographe est, avant d'être mis à exécution, présenté à un notaire. Le notaire ouvre le testament, s'il est scellé, et établit un procès-verbal de l'ouverture et de l'état dans lequel se trouve le testament. Le notaire range ce testament, de même que le procès-verbal parmi ses minutes ».

Il ne ressort dès lors pas du libellé de la disposition légale que le notaire soit tenu de vérifier l'authenticité ou la validité d'un testament qui lui est présenté et qu'on lui demande de déposer au rang de ses minutes.

La doctrine confirme que, dans le cadre du dépôt d'un testament olographe, le rôle du notaire se limite en effet à *acter le dépôt sans procéder à aucune vérification quant à l'authenticité ou à la validité* du document qui lui est remis (3).

En effet, comme le précisent E. Weling-Lilien et J. Taymans :

« Le notaire n'est pas juge de la validité du testament, question qui relève de la compétence du tribunal de première instance du lieu d'ouverture de la succession. Une fois qu'il est requis de procéder au dépôt du testament au rang de ses minutes, le pouvoir d'appréciation du notaire est très restreint, et ce eu égard à la fonction conservatoire du dépôt. [...] Dès lors, même si le testament qu'on lui demande de déposer au rang de ses minutes présente des vices de forme, il ne nous semble pas prudent que le notaire refuse de dresser le procès-verbal d'ouverture et d'état, et ce d'autant plus que la jurisprudence relativement aux conditions de validité du testament olographe édictées par l'article 970 du Code civil a tendance à s'assouplir » (nous soulignons) (4).

La seule hypothèse dans laquelle le notaire devrait refuser le dépôt du testament, selon la doctrine, serait celle dans laquelle le document serait un *faux* (5).

D'autres auteurs nuancent toutefois ce propos en précisant que si le document présenté revêt une invalidité *prima facie*, dont il ressort clairement pour tout le monde que le document n'est pas un testament, le notaire peut refuser sa collaboration. Toutefois, s'il refuse de manière injustifiée et que, de ce fait, la conservation du document n'est plus assurée, sa responsabilité peut être mise en cause (6).

Dans le doute, la doctrine estime qu'il est préférable de procéder au dépôt (7).

Par conséquent, il nous semble que le testament doit être déposé au rang de vos minutes si vous en êtes requis. En effet, le testament, même s'il présente une irrégularité, demeure valable tant qu'il n'a pas été déclaré nul par les instances judiciaires.

Dans ce contexte, il appartient, nous semble-t-il, au notaire de porter la difficulté à la connaissance de *l'ensemble des parties concernées*, à savoir non seulement les parties désignées aux termes du testament, mais également les héritiers légaux (qui seraient appelés à la succession en cas d'invalidation du testament).

1. E. de Wilde d'Estmael, C. Thomasset et A.-C. Van Gysel, « Testaments - Forme », *Rép. not.*, T. III, Les successions, donations et testaments, Livre 8/1, Bruxelles, Larcier, 2006, n° 58.

2. Civ. Liège 7 mars 1994, *Rev. Not. belge* 1995, p. 306, commenté par P. Delnoy in *Chroniques de droit à l'usage du Notariat*, vol. XXIX, p. 362, n° 66.

3. E. de Wilde d'Estmael, C. Thomasset et A.-C. Van Gysel, « Testaments - Forme », *Rép. not.*, T. III, Les successions, donations et testaments, Livre 8/1, Bruxelles, Larcier, 2006, n° 96.

4. E. Weling-Lilien et J. Taymans, « Les testaments. Les obligations du notaire au moment du décès », in *Le testament. De sa rédaction à son interprétation*, Larcier, 2013, pp. 183 et 184, n°16, citant H. Casman en note n°46.

5. *Ibidem* et E. de Wilde d'Estmael, C. Thomasset et A.-C. Van Gysel, « Testaments - Forme », *op. cit.*, n° 112.

6. J. Bael, M. Coene, W. Pintens en A. Vastersavendts (red.), *Erfenissen, schenkingen en testamenten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtsleer en rechtspraak*, Malines, Kluwer, feuillets mobiles, 976.

7. E. Weling-Lilien et J. Taymans, « Les testaments. Les obligations du notaire au moment du décès », *op. cit.*, p. 184, n°16.

Estelle Dehotte, Conseiller juridique Fednot

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

Centre de consultation : question de la semaine 15 (11/04/2024)

Région flamande – Droits d’enregistrement – Fiction de vente – Distribution en nature d’un immeuble – Associé historique – Nature de droit commun de la distribution en nature – Imputation sur l’apport ou les réserves

Référence: 17595, publié le 11 avril 2024

Question

Une SRL souhaite procéder à une distribution en nature d'un bien immobilier de la société d'une valeur de 900.000 EUR.

La société a acheté le bien en 2015.

Il y a deux actionnaires qui possèdent chacun la moitié des actions. C'était également le cas au moment de l'achat du bien.

À la suite de la distribution en nature, le bien immobilier reviendrait aux actionnaires à raison d'un demi-siècle chacun. Il n'y a aucune intention de sortir de l'indivision par la suite.

Le comptable indique que le « capital » (ancien) de la SRL s'élève à 18.600 EUR et qu'il existe suffisamment de réserves taxées pour pouvoir distribuer le bien en nature. La distribution en nature du bien serait imputée au maximum sur ce « capital » (ancien) (et pour le reste sur les réserves).

La question se pose de savoir si cette opération sera soumise au taux d'imposition fixe général.

Réponse

a) *Fiction de vente (article 2.9.1.0.4, alinéa 1^{er} CFF)*

L'acquisition d'un bien immobilier en Région flamande par un actionnaire d'une SRL est en principe soumise à la « fiction de vente » de l'article 2.9.1.0.4 CFF.

En principe, le **droit de vente** est dû sur toute acquisition par un ou plusieurs actionnaires d'un bien immobilier en Région flamande provenant (entre autres) d'une SRL (article 2.9.1.0.4, **alinéa 1^{er} CFF**) (ce que l'on appelle la « fiction de vente »).

Il existe **deux exceptions principales**, à savoir l'exception de l'actionnaire historique et le régime d'attente.[\[1\]](#)

b) *L'exception de l'actionnaire historique (article 2.9.1.0.4, alinéa 2 CFF)*

Une **acquisition par un « actionnaire historique »** est une acquisition du bien par un actionnaire qui :

- soit avait initialement apporté le bien immobilier à la société (article 2.9.1.0.4, **alinéa 2, 1^o CFF**) ;
- soit était déjà actionnaire au moment de l'acquisition de l'immeuble par la société, avec paiement du droit de vente (article 2.9.1.0.4, **alinéa 2, 2^o CFF**).

Dans ces cas, l'acquisition est **imposée selon sa nature de droit commun** (et donc la « fiction de vente » n'est pas appliquée en ce qui concerne cette acquisition). Néanmoins, la nature de droit commun de l'acquisition peut révéler que le droit de vente est toujours perçu.

En ce qui concerne spécifiquement les distributions en nature de biens immobiliers, l'administration fiscale flamande (« Vlabel ») a publié la **position n° 19078, modifiée en dernier lieu le 11 mars 2024**.[\[2\]](#)

La distribution en nature d'un bien immobilier qui est (partiellement) imputée à un **compte d'apport** est considérée (dans la mesure de cette imputation) comme une attribution n'ayant pas de base entièrement conventionnelle et donc en vertu d'un fait juridique qui n'est pas spécifiquement tarifé.

Dans le passé, Vlabel a indiqué que la distribution en nature d'un bien immobilier qui est (partiellement) **imputée à un compte de réserve** (une « distribution de dividendes en nature ») devait toutefois être considérée (dans la mesure de cette imputation) comme une « **cession à titre onéreux** », qui était par conséquent toujours soumise au droit de vente.[\[3\]](#)

Or, Vlabel indique dans sa **position modifiée** que cette distribution « *n'est pas en soi une cession à titre onéreux, de sorte que – dans la mesure où la distribution est imputée au poste de passif des capitaux propres réserves disponibles – le droit de vente ne sera pas exigible* » (traduction libre).[\[4\]](#)

Par conséquent, une **distribution en nature** d'un bien immobilier aux actionnaires historiques au prorata de leur participation, **indépendamment de son imputation** à un compte de réserve et/ou à un compte d'apport, **ne sera pas soumise au droit de vente**, la distribution en nature étant désormais considérée comme un **fait juridique qui n'est pas spécifiquement tarifé** en tout état de cause. Par conséquent, le droit fixe général de 50 EUR est dû (article 11, alinéa 2 ou alinéa 3 C. enreg.).

c) *Le régime d'attente (article 2.9.1.0.4, alinéa 3 ou alinéa 4 CFF)*

Le prélèvement conformément à l'article 2.9.1.0.4, alinéa 1^{er} CFF ou à l'article 2.9.1.0.4, alinéa 2 CFF peut être reporté en appliquant le régime d'attente de l'article 2.9.1.0.4, **alinéa 3 ou alinéa 4 CFF**, c'est-à-dire jusqu'à l'« attribution » ultérieure du bien immobilier (à un ou plusieurs actionnaires).

L'application du régime d'attente présuppose que tous les actionnaires acquièrent les biens immobiliers :

- soit « *suite à une liquidation entière ou partielle conformément au livre 2, titre 8, chapitre 1er, section 2 du Code des Sociétés et Associations* » (article 2.9.1.0.4, **alinéa 3 CFF**), ou ;

• soit « *sans aucune contrepartie (...) au prorata de leur participation dans la société, cette acquisition étant imputée sur le plan comptable sur l'apport disponible ou indisponible* » (article 2.9.1.0.4, **alinéa 4 CFF**).

Aucun droit spécifique n'est dû dans le cadre du régime d'attente, ce qui permet d'appliquer le **droit fixe général de 50 EUR** (article 11, alinéa 2 ou alinéa 3 C. enreg.). Ce n'est que lorsque le bien est « attribué » ultérieurement à un ou plusieurs actionnaires que les règles de l'article 2.9.1.0.4, alinéa 1^{er} ou alinéa 2 CFF doivent être appliquées (voir ci-dessus).

Pour tomber sous le coup de le régime d'attente de l'article 2.9.1.0.4, alinéa 4 CFF, conformément à la position n° 19078, **la distribution en nature de l'immeuble doit pouvoir être imputée intégralement aux comptes d'apport** de la société. Si cela n'est pas possible (ou souhaitable) d'un point de vue comptable, le régime d'attente ne s'applique pas et on retombe immédiatement sur l'alinéa 1^{er} (« fiction de vente ») ou l'alinéa 2 (exception de l'actionnaire historique).

d) *Application in casu*

En l'espèce, on envisage de distribuer en nature un bien immobilier d'une valeur de 900.000 EUR par le biais d'une affectation maximale de la distribution au « capital » (ancien) de la SRL, à savoir actuellement un compte d'apport (disponible) d'un montant de 18.600 EUR et pour le reste au compte de réserve (disponible).

La première condition est qu'il y ait une « **véritable** » **distribution en nature du bien** (décidée par l'assemblée générale à l'unanimité), et **non une distribution en espèces** qui est ensuite exécutée par une dation en paiement du bien au nom de (l'organe de gestion de) la société aux actionnaires.[\[5\]](#) [\[6\]](#)

Étant donné que **la distribution en nature ne peut pas être entièrement imputée au compte d'apport** d'un point de vue comptable (il y a trop peu d'apport par rapport à la valeur de l'immeuble à attribuer), le régime d'attente ex. article 2.9.1.0.4, alinéa 4 CFF ne peut pas être appliqué.

Le régime d'attente ne pouvant être appliqué, **l'imposition doit être effectuée immédiatement conformément à l'article 2.9.1.0.4, alinéa 1^{er} ou alinéa 2 CFF**.

La SRL a acheté l'immeuble avec paiement du droit de vente en 2015, date à laquelle les actionnaires acquéreurs étaient déjà actionnaires. Ainsi, en cas de distribution en nature de ce bien immobilier aujourd'hui, ils seraient **qualifiés d'actionnaires historiques** de sorte que leur acquisition serait imposée conformément à sa « nature de droit commun » (article 2.9.1.0.4, alinéa 2 CFF).

Conformément à la **position modifiée n° 19078**, la nature de droit commun de **la distribution intégrale en nature de l'immeuble**, indépendamment de son imputation sur le compte d'apport ou de réserve, est un **fait juridique non spécifiquement tarifé** et l'acte sera soumis au **droit fixe général de 50 EUR** (article 11, alinéa 2 ou alinéa 3 C. enreg.).

[\[1\]](#) Voir en détail: A. Ghysens en F. Werdefroy (eds. J. Espeel et H. Pelgroms), *Registratierechten, 12^e editie*, Malines, Wolters Kluwer, 2020, IV, 609, nr. IV/1606

[\[2\]](#) Position n° 19078, version de 11 mars 2024, publiée le 2 avril 2024.

[\[3\]](#) Pour une critique de l'ancienne position, voir A. Peeters et T. Wustenberghs, *Handboek*

registratierechten (derde editie), Mortsel, Intersentia, 2023, 240

[4] Position n° 19078, version de 11 mars 2024, publiée le 2 avril 2024.

[5] Voir Avis CNC 2019/01, Distribution de dividende et réduction de capital en nature, 20 février 2019,

<https://www.cnc-cbn.be/fr/avis/distribution-de-dividende-et-reduction-de-capital-en-nature>.

[6] Voir aussi H. Pelgroms et S. Roeland, "Centre de consultation : question de la semaine 6 (06/02/2020)", *eNotariat*, message n° 15210, 6 février 2020.

Gilles VAN EYKEN, Conseiller juridique Fednot

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

Région de Bruxelles-Capitale – Opérations immobilières des personnes morales de droit public – Zone de police pluricommunale

Référence: 17602, publié le 18 avril 2024

Question

Vous êtes consulté par une **zone de police pluricommunale** dans le cadre d'une **acquisition** d'un immeuble sis à Bruxelles.

Vous nous demandez qui peut représenter la zone de police pluricommunale à l'acte.

Réponse

En vertu de l'article 2, 2° de la loi du 7 décembre 1998 organisant un service de police intégré, structuré à deux niveaux (ci-après « la loi ») (1), les services de police sont actuellement organisés et structurés à deux niveaux, à savoir un niveau fédéral (police fédérale) et local (corps de police locale).

Au niveau local, chaque zone de police dispose d'un corps de police locale. Une zone de police se compose d'une ou plusieurs communes. Dans ce cas, il s'agit d'une **zone pluricommunale** qui est dotée de la personnalité juridique (2).

Dans les zones pluricommunales, les compétences du **conseil communal** en matière d'organisation et de gestion du corps de police local sont exercées par le **conseil de police** (3). Dans les mêmes zones, les compétences respectives du **collège des bourgmestre et échevins et du bourgmestre** en matière d'organisation et de gestion du corps de police local sont exercées par le **collège de police** (4).

La loi précitée ne contient aucune disposition concernant les opérations immobilières des zones de police pluricommunales de sorte qu'il nous semble qu'il y a lieu de raisonner par analogie avec la nouvelle loi communale.

Conformément à l'article 117, al. 1^{er} de la nouvelle loi communale, le **conseil communal** règle tout ce qui est d'intérêt communal. On distingue à cet égard traditionnellement les intérêts communaux *par nature* et les intérêts communaux *par détermination de la loi*. Les intérêts communaux *par nature* concernent l'administration même de la commune et notamment l'administration de son patrimoine (5). C'est donc le conseil communal qui adopte les délibérations concernant **les actes** qui touchent au patrimoine immobilier de la commune.

Le **collège des bourgmestre et échevins**, quant à lui est, conformément à l'article 123, 3° et 9° de la nouvelle loi communale, compétent pour réaliser les actes d'administration relatifs au patrimoine communal. Il va donc se charger de la préparation et de l'exécution des décisions du conseil (6).

Il nous semble donc que dans les zones de police pluricommunales, ces compétences devraient être exercées respectivement par le **conseil de police** et le **collège de police**.

La loi du 7 décembre 1998 ne contient aucune disposition concernant les personnes compétentes pour représenter la zone à la signature d'un acte authentique.

L'article 109 de la nouvelle loi communale prévoit que les « actes » de la commune sont signés par le **bourgmestre** et contresignés par le **secrétaire communal**.

Par analogie avec la nouvelle loi communale, nous pensons que les actes de vente (ou d'achat comme en l'espèce) des zones de police devraient être signés par le **président** du collège et du conseil de police (7) et contresignés par le **secrétaire** du conseil de police et du collège de police (8).

Conclusion

En l'absence de disposition portant sur les opérations immobilières des zones de police pluricommunales dans la loi précitée du 7 décembre 1998, il y aurait lieu, selon nous, de raisonner par analogie avec la nouvelle loi communale. Les actes d'achat des zones de police devraient donc être signés par le **président du collège et du conseil de police** et contresignés par le **secrétaire du conseil de police et du collège de police**.

1. M.B., 5 janvier 1999 ;

2. Art. 9, al. 2 de la loi.

3. Art. 11, al. 1^{er} de la loi.

4. Art. 11, al. 2 de la loi.

5. P. Lambert (dir.), *Manuel de droit communal*, Bruxelles, Nemesis, 1992, p. 158.

6. N. Deknudt, A.J. Etienne et E. Ledoux, « Ventes et achats de biens immobiliers par les C.P.A.S. et les communes », *Rev. not. belge*, 1995, p. 339 et s.

7. Le président du collège de police préside le conseil de police (art. 25, al. 1^{er} de la loi du 7 décembre 1998).

8. Dans la zone pluricommunale, la fonction de secrétaire du conseil de police et du collège de police est exercée par un membre du personnel du cadre administratif et logistique du corps de police local ou d'une des administrations communales de la zone. Il est désigné respectivement par le conseil de police et par le collège de police. Il rédige les procès-verbaux du conseil et du collège et en assure la transcription (art. 29 al. 1^{er} de la loi du 7 décembre 1998).

Amira DE BROUWER, Conseiller juridique FEDNOT

Info CC, Question de la semaine, Droit administratif, Varia Droit administratif, Législation bruxelloise, FRNB

Donation entre époux – Révocabilité ad nutum – Article 4.240 du Code civil (article 1096, al. 1er, de l'ancien Code civil) – Caractère d'ordre public ? – Non – Cass., 1er décembre 2023 – Renonciation, par l'époux donateur, à révoquer la donation aux termes des conventions préalables à divorce par consentement mutuel

Référence: 17608, publié le 25 avril 2024

QUESTION

Je suis actuellement consulté par des époux désireux de divorcer par consentement mutuel.

Monsieur avait consenti une donation immobilière à Madame durant le mariage. Ayant été consentie pendant le mariage et en dehors d'une convention matrimoniale, cette donation est en principe révocable *ad nutum*, conformément à l'article 4.240 du Code civil (article 1096, alinéa 1^{er}, de l'ancien Code civil).

Monsieur n'entend toutefois pas révoquer cette donation et suggère, afin de rassurer Madame, de renoncer expressément à la révocation de la donation, aux termes des conventions préalables à divorce par consentement mutuel. Le maintien de la donation immobilière au bénéfice de Madame constitue, en effet, un élément important de l'équilibre financier recherché par les parties, dans le cadre du règlement transactionnel.

Une telle renonciation au droit de révoquer la donation serait-elle valable ? Le principe de la révocabilité *ad nutum* des donations entre époux n'est-il pas d'ordre public, en telle sorte que toute clause tendant à supprimer ou à restreindre le droit de révocation serait entachée de nullité ?

REPONSE

1. La révocabilité *ad nutum* des donations entre époux - Eléments de théorie

Principe. - Aux termes de l'article 4.240, al. 1^{er}, du Code civil, « (t)outes donations faites entre époux pendant le mariage autrement que dans leur convention matrimoniale, quoique qualifiées donations, sont toujours révocables. » (1).

La disposition - qui reprend, moyennant des adaptations purement formelles, le texte de l'article 1096, al. 1^{er}, de l'ancien Code civil - consacre ainsi le principe de la révocabilité *ad*

nutum des donations (et institutions contractuelles) consenties entre époux, à l'exception toutefois des donations consenties aux termes d'une convention matrimoniale (contrat de mariage ou acte modificatif du régime matrimonial) ⁽²⁾.

Portée. - Le principe de la révocabilité *ad nutum* concerne *toutes* les donations (et institutions contractuelles) entre époux (à l'exception de donations consenties aux termes d'une convention matrimoniale et des cadeaux ou présents d'usage) quelle que soit leur forme : « *(t)ant les donations authentiques que les donations manuelles, indirectes ou déguisées sont donc visées (...)* » ⁽³⁾.

L'article 4.240, al. 1^{er}, du Code civil autorise le donateur à anéantir la donation qu'il a consentie à son conjoint « *sans qu'il n'ait à justifier sa décision révocatoire par un quelconque motif* » ⁽⁴⁾ : « *(l)e donateur ne doit donner aucune raison à la révocation : cette dernière n'est donc pas susceptible d'être attaquée pour abus de droit* » ⁽⁵⁾.

La révocation peut intervenir tant pendant le mariage qu'après la dissolution de celui-ci pour autant, naturellement, qu'elle porte sur une donation « entre époux », c'est-à-dire une donation consentie à une époque où les parties étaient mariées ⁽⁶⁾.

Forme de la révocation *ad nutum* des donations entre époux. - La doctrine enseigne que la révocation *ad nutum* des donations entre époux (ou des institutions contractuelles) consenties en dehors d'une convention matrimoniale peut être *expresse* ou *tacite* ⁽⁷⁾.

La révocation *expresse* n'est soumise à aucune forme particulière : elle peut être exprimée par acte authentique, par testament, par exploit d'huissier, mais une simple lettre signée du donateur peut également suffire ⁽⁸⁾ ⁽⁹⁾.

La révocation *tacite* peut « *résulte(r) de tout acte ou fait impliquant avec certitude la volonté de révoquer la libéralité* » ⁽¹⁰⁾. Il est admis, à cet égard, que la séparation de fait entre les époux n'emporte pas *automatiquement* révocation tacite de la donation ou de l'institution contractuelle ⁽¹¹⁾.

La révocation - qui est *personnelle* au donateur ⁽¹²⁾ - n'est en principe pas prononcée par le tribunal, mais ce dernier peut, le cas échéant, constater que la révocation est (ou pas) valablement intervenue, en cas de contestation ⁽¹³⁾.

2. Le principe de la révocabilité des donations entre époux est-il d'ordre public ?

La position traditionnelle antérieure à l'arrêt de la Cour de cassation du 1^{er}

décembre 2023. – Avant l’arrêt de la Cour de cassation du 1^{er} décembre 2023 que nous évoquerons *infra*, la révocabilité *ad nutum* des donations entre époux était traditionnellement (et majoritairement) considérée comme une règle relevant de l’ordre public ⁽¹⁴⁾. L’on enseignait dès lors que « *(t)oute clause tendant à renoncer au droit de révocation ou visant à le restreindre est absolument nulle, qu’elle soit insérée dans l’acte de donation ou postérieurement à celui-ci* » ⁽¹⁵⁾.

Quoique cette question ait été débattue ⁽¹⁶⁾, un courant doctrinal tendait toutefois à nuancer cette analyse de principe, en considérant que le caractère d’ordre public de la disposition ne s’appliquait que *pendant le mariage*, de sorte qu’une renonciation au droit de demander la révocation des donations entre époux pouvait valablement intervenir *après la dissolution du lien conjugal* ⁽¹⁷⁾.

Cette analyse conduisait certains auteurs à considérer que l’époux donateur pouvait valablement renoncer à révoquer la donation consentie à l’autre époux dans le cadre du règlement transactionnel conclu en vue du divorce par consentement mutuel, dès lors que les conventions préalables à divorce par consentement mutuel ne prennent effet qu’une fois le divorce acquis ⁽¹⁸⁾. Cette possibilité suscitait toutefois certaines hésitations doctrinales ⁽¹⁹⁾.

Certaines voix s’élevaient encore, en doctrine, pour prôner une conception plus « moderne » selon laquelle le principe de la révocabilité des donations entre époux ne devait plus relever de l’ordre public, mais concédaient – à l’époque – que « *cette position moderne (était) isolée et qu’elle n’(avait) pas été (...) avalisée par la jurisprudence* » ⁽²⁰⁾ ⁽²¹⁾.

L’arrêt rendu par la Cour de cassation le 1^{er} décembre 2023. – Appelée à se prononcer sur le caractère d’ordre public de la règle de la révocabilité *ad nutum* des donations entre époux (et, le cas échéant, sur le maintien de ce caractère après la dissolution du lien matrimonial), la Cour de cassation a, par un arrêt du 1^{er} décembre 2023, *dénié sans équivoque ce caractère* à la règle énoncée à l’article 1096, alinéa 1^{er}, de l’ancien Code civil (actuel article 4.240, alinéa 1^{er}, du Code civil).

Ainsi, après avoir rappelé que « *n’est d’ordre public que la règle qui touche aux intérêts essentiels de l’Etat ou de la collectivité, ou qui fixe dans le droit privé les bases juridiques sur lesquelles repose l’ordre économique ou moral de la société* », la Cour de cassation décide que « **(l’article 1096, alinéa 1^{er}, de l’ancien Code civil, qui, en disposant que toutes les donations faites entre époux pendant le mariage autrement que par contrat de mariage, quoique qualifiées entre vifs, seront toujours révocables, protège les intérêts**

privés de l'époux donateur, **n'est pas d'ordre public** » (c'est nous qui soulignons) ⁽²²⁾.

Commentant cet arrêt J.-M. Thiery relève que cet enseignement de la Cour de cassation s'applique « *implicitement mais certainement, indépendamment du fait que la révocation ait lieu pendant ou après le mariage* » ⁽²³⁾.

Dans l'espèce ayant donné lieu à cet arrêt, une (ex-)épouse avait, postérieurement au divorce par consentement mutuel, révoqué la donation qu'elle avait consentie à son (ex-)époux pendant le mariage. L'ex-conjoint donataire postulait la nullité de la révocation, arguant que l'(ex-)épouse donatrice avait *renoncé tacitement* à révoquer la donation aux termes des conventions préalables à divorce par consentement mutuel, dès lors que celles-ci contenaient une clause libellée comme suit : « *les comparants acceptent leur lot tel qu'il vient d'être constitué et prendront les biens, objets et valeurs qui leur sont attribués dans l'état où ils se trouvent. Au moyen de ce qui précède, les époux déclarent que la situation patrimoniale issue de leur mariage est bien entièrement liquidée et partagée et qu'ils n'ont plus de ce chef aucune réclamation ni revendication à exercer l'un envers l'autre pour quelque cause que ce soit* ».

Se posait, dès lors, la question de savoir si une renonciation (le cas échéant tacite) à la révocation de la donation était concevable, eu égard au caractère *prétendument d'ordre public* de l'article 1096 de l'ancien Code civil, qui était invoqué par l'(ex-)épouse donatrice.

Aux termes d'un arrêt du 24 juin 2022, la Cour d'appel de Liège avait considéré que le principe de la révocabilité *ad nutum* des donations *perdait* son caractère d'ordre public *avec la dissolution du mariage*, en telle sorte qu'une renonciation à ladite révocation pouvait intervenir aux termes de conventions préalables à divorce par consentement mutuel. Dans le prolongement de cette position de principe, la Cour d'appel de Liège avait, sur la base d'un examen des éléments de fait du dossier, jugé qu'en l'espèce, les parties avaient entendu tacitement, au moment de leur divorce, maintenir définitivement les effets de la donation entre époux. La Cour en avait déduit que l'(ex-)épouse donatrice avait, en conséquence, *tacitement renoncé* à révoquer la donation au moment de la signature des conventions préalables à divorce par consentement mutuel, en telle sorte que la révocation de la donation survenue postérieurement devait être déclarée nulle et non avenue, tous les effets de ladite donation étant dès lors maintenus ⁽²⁴⁾.

Aux termes de son arrêt précité du 1^{er} décembre 2023, la Cour de cassation rejette le pourvoi introduit par l'épouse donatrice à l'encontre de l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Liège sur la base d'un raisonnement qui va *au-delà* de l'analyse qui avait été faite par la Cour d'appel de Liège. Ainsi, la Cour de cassation ne décide *pas* que le principe de la révocabilité *ad nutum* des donations entre époux *perdrait* son caractère d'ordre public *après la dissolution du mariage* (ce qui aurait impliqué, *a contrario*, que le principe relèverait

bien de l'ordre public *pendant le mariage*), elle décide - *de manière plus générale* - que le principe de la révocabilité des donations entre époux *n'est pas d'ordre public* (ni pendant ni après le mariage), dès lors qu'il protège les intérêts privés de l'époux donateur.

3. Application en l'espèce

Aux termes de l'arrêt précité de la Cour de cassation du 1^{er} décembre 2023, le principe de la révocabilité *ad nutum* des donations entre époux *ne relève pas de l'ordre public* (ni pendant ni après le mariage).

Il en résulte notamment que l'époux donateur (dont l'article 4.240, al. 1^{er}, du Code civil entend protéger les intérêts) peut valablement renoncer à la protection que lui confère ce principe.

Dès lors, les époux peuvent valablement - comme envisagé en l'espèce - acter, aux termes de leurs conventions préalables à divorce par consentement mutuel, la renonciation, par l'époux donateur, à révoquer ultérieurement la donation qu'il a consentie à son épouse durant le mariage.

Charlotte AUGHUET

(¹) L'alinéa 2 de la disposition ajoute que « *(c)ette révocation entraîne l'anéantissement des droits réels accordés par la donation, avec les effets à l'égard des tiers prévus à l'article 3.17* ».

(²) Voyez notamment, à ce sujet : E. de Wilde d'Estmael, B. Delahaye, G. Hollanders de Ouderaen et F. Tainmont, « Les donations », in *Rép. not.*, tome III, livre VII, Bruxelles, Larcier, 2019, pp. 330 à 336, n^{os} 266 à 273 ; F. Tainmont et E. de Wilde d'Estmael, « La révocation des donations entre époux », *R.P.P.*, 2015, pp. 89 et suiv. ; B. Delahaye, « Les libéralités », in *Familles : union et désunion - Commentaire pratique*, ouvrage sur feuillets mobiles, partie mise à jour en avril 2017, Waterloo, Kluwer, pp. IV.I.2.3. - 4^{et} suiv., n^{os} 3.6 et suiv. ; H. De Page, *Traité élémentaire de droit civil belge*, tome VIII, vol. 1, 2^{ème} éd., Bruxelles, Bruylant, 1962, pp. 865 à 870, n^{os} 775 à 784 ; M. Van Quickenborne et N. Nijboer, « Art. 1096 B.W. », in *Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, v^o Erfenissen, schenkingen en testamenten, Mechelen, Kluwer, v^o mis à jour au 1^{er} septembre 2008 ; R. Barbaix, *Het contractuele statuut van de schenking*, Antwerpen, Intersentia, 2008, pp. 374 à 381, n^{os} 433 à 440.

(³) F. Tainmont et E. de Wilde d'Estmael, « La révocation des donations entre époux », *op. cit.*, p. 91, n° 5. Dans le même sens : E. de Wilde d'Estmael, B. Delahaye, G. Hollanders de Ouderaen et F. Tainmont, « Les donations », *op. cit.*, p. 330 n° 266. Voyez, également en ce sens : A. Demortier, A. et S. Pfeiff, « Questions choisies autour de la donation », in Massager, N. *et al.* (dir.), *Actualités en droit des successions et libéralités*, Bruxelles, Larcier, 2022, pp. 169 et suiv., spéc. p. 182, n° 11.

(⁴) F. Tainmont et E. de Wilde d'Estmael, « La révocation des donations entre époux », *op. cit.*, p. 90, n° 1 ; E. de Wilde d'Estmael, B. Delahaye, G. Hollanders de Ouderaen et F. Tainmont, « Les donations », *op. cit.*, p. 333 n° 269.

(⁵) B. Delahaye, « Les libéralités », *op. cit.*, p. IV.I.2.3. - 7, n° 3.10.

(⁶) H. De Page, *Traité élémentaire de droit civil belge*, tome VIII, vol. I, *op. cit.*, pp. 868 *in fine* et 869, n° 782.

(⁷) H. De Page, *Traité élémentaire de droit civil belge*, tome VIII, vol. I, *op. cit.*, p. 867, n° 779 ; A. Demortier, A. et S. Pfeiff, « Questions choisies autour de la donation », *op. cit.*, p. 184, n° 13 ; E. de Wilde d'Estmael, « Le sort des avantages ou libéralités entre époux en cas de séparation de fait », in *Familles : union et désunion - Commentaire pratique*, ouvrage sur feuillets mobiles, Waterloo, Kluwer, partie mise à jour en juin 2009, p. V.III.4.3. - 3, n° 3.7, qui cite, en note infra-paginale n° 5, Gand, 28 juin 1985, *T.G.R.*, 1986, p. 6, selon lequel les donations entre époux peuvent être révoquées de manière implicite, pour autant que l'intention de révoquer du donateur soit certaine ; F. Tainmont et E. de Wilde d'Estmael, « La révocation des donations entre époux », *op. cit.*, p. 95, n° 17.1. ; B. Delahaye, « Les libéralités », *op. cit.*, p. IV.I.2.3. - 5, n° 3.9 ; E. de Wilde d'Estmael, « Les donations », in *Précis du droit des Successions et des libéralités*, sous la dir. de A.-Ch. Van Gysel, Précis de la Faculté de droit de l'Université Libre de Bruxelles, Bruxelles, Bruylant, 2008, p. 297 ; P. Delnoy, « Les donations entre époux », in *Les contrats entre époux*, sous la dir. de J.-L. Jeghers, Conseil régional francophone de la FRNB, Bruxelles, Bruylant, 1995, p. 140 *in fine*, citant Gand, 28 juin 1985, *T.G.R.*, 1986, p. 6.

(⁸) F. Tainmont et E. de Wilde d'Estmael, « La révocation des donations entre époux », *op. cit.*, p. 101, n° 31 ; H. De Page, *Traité élémentaire de droit civil belge*, tome VIII, vol. I, *op. cit.*, p. 867, n° 779.

(⁹) L'absence de forme s'applique même lorsque la révocation concerne une donation d'immeuble. Cependant, il est admis que l'acte qui opère le retour de l'immeuble au propriétaire originaire est un acte déclaratif de propriété qui est assujetti, comme le prévoit l'article 3.30, §1^{er}, du Code civil, à la transcription : voyez B. Delahaye, « Les libéralités »,

op. cit., p. IV.I.2.3. - 5, n° 3.9, et les références citées.

(¹⁰) E. de Wilde d'Estmael, « Le sort des avantages ou libéralités entre époux en cas de séparation de fait », *op. cit.*, p. V.III.4.3. - 3, n° 3.7, qui cite, en note infra-paginale n° 5, Gand, 28 juin 1985, *T.G.R.*, 1986, p. 6, selon lequel les donations entre époux peuvent être révoquées de manière implicite, pour autant que l'intention de révoquer du donateur soit certaine ; E. de Wilde d'Estmael, « Les donations », in *Précis du droit des Successions et des libéralités*, sous la dir. de A.-Ch. Van Gysel, Précis de la Faculté de droit de l'Université Libre de Bruxelles, Bruxelles, Bruylant, 2008, p. 297 ; P. Delnoy, « Les donations entre époux », in *Les contrats entre époux*, sous la dir. de J.-L. Jeghers, Conseil régional francophone de la FRNB, Bruxelles, Bruylant, 1995, p. 140 *in fine*, citant Gand, 28 juin 1985, *T.G.R.*, 1986, p. 6.

(¹¹) E. de Wilde d'Estmael, « Le sort des avantages ou libéralités entre époux en cas de séparation de fait », *op. cit.*, p. V.III.4.3. - 1, n° 3.3, qui fait notamment référence à Anvers, 2 novembre 1988, inédit, cité en note sous Anvers, 9 novembre 1988, *Rev. not. belge*, 1989, p. 483.

(¹²) E. de Wilde d'Estmael, B. Delahaye, G. Hollanders de Ouderaen et F. Tainmont, « Les donations », *op. cit.*, p. 333 n° 268.

(¹³) E. de Wilde d'Estmael, B. Delahaye, G. Hollanders de Ouderaen et F. Tainmont, « Les donations », *op. cit.*, p. 333 n° 269. B. Delahaye, « Les libéralités », *op. cit.*, p. IV.I.2.3. - 5, n° 3.8, citant Liège, 7 mars 2000, *Rev. not. belge*, 2000, p. 670, Civ. Marche-en-Famenne, 8 décembre 1986 et 13 août 1987, *R.G.D.C.*, 1988, p. 255.

(¹⁴) E. de Wilde d'Estmael, B. Delahaye, G. Hollanders de Ouderaen et F. Tainmont, « Les donations », *op. cit.*, p. 330 n° 267 (qui proposaient toutefois, sous le n° 267-1, d'adopter une conception plus « moderne » selon laquelle le principe de la révocabilité des donations entre époux ne devrait plus relever de l'ordre public, mais concédaient que « *cette position moderne est isolée et qu'elle n'a pas été (...) avalisée par la jurisprudence* ») ; F. Tainmont et E. de Wilde d'Estmael, « La révocation des donations entre époux », *op. cit.*, p. 94, n° 11 ; B. Delahaye, « Les libéralités », *op. cit.*, p. IV.I.2.3. - 7, n° 3.10 ; H. De Page, *op. cit.*, p. 866, n° 777 ; R. Barbaix, « De schenking als successieplanningsinstrument. Civielrechtelijke grenzen aan de contractvrijheid », *T.E.P.*, 2008, p. 196, n° 193 ; Ph. De Page, « Le droit de révoquer certaines donations entre époux : une renonciation possible, souhaitable et justifiée », note sous Liège, 24 juin, 2022, *Rev. Not. belge*, 2024, pp. 38 et suiv., spéc. p. 39, n° 3. En jurisprudence, voyez notamment Liège, 7 mars 2000, *Rev. not. belge*, 2000, p. 670 ; *Rec. gén. enr. not.*, 2000, n° 25.085, p. 431, note B. Goffaux ; Gand, 8 octobre 1999, *R.G.A.R.*, 2001, n° 13.388, cités par F. Tainmont et E. de Wilde d'Estmael, « La révocation des donations entre époux », *op. cit.*, p. 94, n° 11. Voyez toutefois *contra* : J.-L. Renchon, «

Actualités en droit des successions et libéralités », in Y.-H. Leleu, J.-L. Renchon, J. Sauvage, J. Sosson et A.-Ch. Van Gysel, *États généraux du droit de la famille II*, coll. Famille & Droit, Limal, Anthemis, 2016, p. 121, n° 38, qui estimait que, depuis la réforme des régimes matrimoniaux opérée par la loi du 14 juillet 1976 (qui autorise les époux à conclure un contrat de mariage pendant le mariage, « *il n'était plus possible de soutenir (...) que la règle contenue dans l'article 1096 du Code civil aurait encore été d'ordre public* »).

(¹⁵) E. de Wilde d'Estmael, B. Delahaye, G. Hollanders de Ouderaen et F. Tainmont, « Les donations », *op. cit.*, p. 331 n° 267 ; F. Tainmont et E. de Wilde d'Estmael, « La révocation des donations entre époux », *op. cit.*, p. 94, n° 12, citant Civ. Tournai, 11 juin 1934, *Ann. not.*, 1936, p. 235.

(¹⁶) Voyez notamment, sur la discussion : E. de Wilde d'Estmael, B. Delahaye, G. Hollanders de Ouderaen et F. Tainmont, « Les donations », *op. cit.*, p. 331 n° 267 et les références citées ; A. Demortier, « La révocation *ad nutum* des donations entre époux est-elle mise à mal par l'article 299 du Code civil ? », *R.P.P.*, 2015, pp. 113 et suiv. spéc. pp. 115 et suiv. et les références citées.

(¹⁷) En ce sens : E. de Wilde d'Estmael, B. Delahaye, G. Hollanders de Ouderaen et F. Tainmont, « Les donations », *op. cit.*, p. 331 n° 267 ; F. Tainmont et E. de Wilde d'Estmael, « La révocation des donations entre époux », *op. cit.*, p. 95, n° 17.1 ; M. Van Quickenborne et N. Nijboer, « Art. 1096 B.W. », *op. cit.*, p. 8, n° 12 ; W. Pintens, Ch. Declerck, J. Du Mongh et K. Vanwinckelen, *Familiaal vermogensrecht*, 2^{ème} éd., Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2010, pp. 698 et 699, n° 1322 ; D. Vandyck, « Donation entre époux - Révocabilité - Art. 1096 C.C. », Question de la semaine 43 (10/2006), *eNotariat*, 25 octobre 2006 ; Ph. De Page, « Le droit de révoquer certaines donations entre époux : une renonciation possible, souhaitable et justifiée », *op. cit.*, p. 41 *in fine*, n° 4 ; Liège, 24 juin 2022, *Rev. Not. belge*, 2024/1, p. 26, note Ph. De Page, « Le droit de révoquer certaines donations entre époux : une renonciation possible, souhaitable et justifiée » ; *R.P.P.*, 2022/2, p. 141.

(¹⁸) H. Casman, « Les dispositions patrimoniales insérées dans la convention de divorce ou parallèles à la convention de divorce », in Y.-H. Leleu (coord.), *Aspects actuels de la programmation patrimoniale dans la famille*, Actes du colloque de l'Association Famille & Droit du 25 novembre 2005, Bruxelles, Bruyant, 2006, pp. 144 et 145 ; E. de Wilde d'Estmael, B. Delahaye, G. Hollanders de Ouderaen et F. Tainmont, « Les donations », *op. cit.*, p. 332 n° 267 ; F. Tainmont et E. de Wilde d'Estmael, « La révocation des donations entre époux », *op. cit.*, p. 96, n° 17.2 ; Ph. De Page, « Le droit de révoquer certaines donations entre époux : une renonciation possible, souhaitable et justifiée », *op. cit.*, pp. 43 à 45, n° 6 qui, nonobstant certains obstacles juridiques (qu'il énonce), développe un raisonnement avalisant cette possibilité.

(¹⁹) Voyez notamment, à cet égard, P. Delnoy, qui estime *incertaine* la possibilité de renoncer à révoquer une donation entre époux aux termes de conventions préalables à divorce par consentement mutuel, relevant que « *quoique conclues pour le temps où le divorce sera prononcé, les conventions préalables à divorce par consentement mutuel sont dressées pendant le mariage, c'est-à-dire à un moment où la protection est toujours utile* » : P. Delnoy, « Flux et reflux de la révocabilité des donations entre époux », in *Liber Amicorum Prof. Dr. G. Baeteman*, Deurne, E. Story Scientia, 1997, pp. 88 et 89, n° 10.

(²⁰) E. de Wilde d'Estmael, B. Delahaye, G. Hollanders de Ouderaen et F. Tainmont, « Les donations », *op. cit.*, p. 333 n° 267-1.

(²¹) Relevons encore que, *de lege ferenda*, certains auteurs questionnent la pertinence même du principe de la révocabilité *ad nutum* des donations entre époux. Voyez notamment, en ce sens : J.-L. Renchon, « Propos sur la captation d'une libéralité et la révocation des donations entre époux », in F. Tainmont et J.-L. Van Boxstael (dir.), *Tapas de droit notarial 2016*, coll. Patrimoine et Notariat, Bruxelles, Larcier, 2017, pp. 7 et suiv., spéc. pp. 29 et 30, n° 40 (l'auteur relève notamment que les époux peuvent de toute façon se consentir des donations irrévocables en les logeant dans une convention matrimoniale et que les cohabitants - de fait ou légaux - ne sont, eux, pas soumis à la règle de la révocabilité des donations alors que le contexte dans lequel les donations sont réalisées est semblable) ; R. Barbaix, *Het contractuele statuut van de schenking*, *op. cit.*, p. 374, qui qualifie la disposition de « *vreemde eend in de bijt* » ; W. Pintens, Ch. Declerck, J. Du Mongh et K. Vanwinckelen, *Familiaal vermogensrecht*, *op. cit.*, p. 696, n° 1316.

(²²) Cass., 1^{er} décembre 2023, R.G. n° C.22.0432.F, ci-annexé, également publié in *R.G.D.C.*, 2024/3, p. 137 (extraits).

(²³) J.-M. Thiery, « L'article 1096, alinéa 1^{er}, de l'ancien Code civil n'est pas d'ordre public ! », in *Lettre d'actualité de la Revue Forfam 2024-2*, février 2024.

(²⁴) Liège, 24 juin 2022, *Rev. Not. belge*, 2024/1, p. 26, note Ph. De Page, « Le droit de révoquer certaines donations entre époux : une renonciation possible, souhaitable et justifiée » ; *R.P.P.*, 2022/2, p. 141.

Charlotte Aughuet, Conseiller Juridique Fednot

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

1^{ER} DÉCEMBRE 2023

Cour de cassation de Belgique

Arrêt

N° C.22.0432.F

N. B.,

demanderesse en cassation,

représentée par Maître Paul Alain Foriers, avocat à la Cour de cassation, [REDACTED]

contre

B. R.,

défenderesse en cassation,

en présence de

O. G.,

partie appelée en déclaration d'arrêt commun.



I. La procédure devant la Cour

Le pourvoi en cassation est dirigé contre l'arrêt rendu le 24 juin 2022 par la cour d'appel de Liège.

Le président de section Christian Storck a fait rapport.

L'avocat général Thierry Werquin a conclu

II. Le moyen de cassation

La demanderesse présente un moyen libellé dans les termes suivants :

Dispositions légales violées

- articles 2 (anciennement numéroté 6), 1096, dans sa version applicable avant son abrogation par la loi du 19 janvier 2022, 1108, 1183, 1338, 1339, 2044, 2045 et 2052 de l'ancien Code civil ;

- article 1287 du Code judiciaire, tant dans sa version issue de la loi du 14 mai 1981 et antérieure à sa modification par la loi du 30 juin 1994 que, en tant que de besoin, dans ses versions postérieures ;

- en tant que de besoin, article 4.240 du Code civil.

Décisions et motifs critiqués

Réformant le jugement entrepris, l'arrêt déclare l'appel principal de la défenderesse fondé, dit que la révocation de la donation du 3 septembre 1986, faite par la demanderesse le 14 février 2018, est nulle et condamne celle-ci à rembourser à celle-là les loyers qu'elle a perçus à partir du 10 janvier 2018 jusqu'à concurrence de soixante mille euros à titre provisionnel, par les motifs qu'il formule aux pages 9 à 11, tenus ici pour intégralement reproduits :

« Nullité de la révocation de l'acte de donation du 3 septembre 1986

En vertu de l'article 1096 de l'ancien Code civil, toutes donations faites entre époux pendant le mariage autrement que par contrat de mariage, quoique qualifiées entre vifs, seront toujours révocables ;

La révocabilité ad nutum des donations est considérée comme une règle d'ordre public (F. Tainmont, 'La révocation des donations entre époux', Revue de planification patrimoniale belge et internationale, 2015, 94) ;

Toutefois, la cour [d'appel] partage le raisonnement des auteurs mentionnés ci-après selon lesquels la révocabilité ad nutum des donations entre époux perd son caractère d'ordre public avec la dissolution du mariage ;

'Partant du constat que la ratio legis de la règle contenue à l'article 1096 du Code civil semble actuellement peu pertinente, même en cas de donations en cours de mariage - les pressions, chantages, aveuglements d'un époux envers l'autre sont-ils à ce point prégnants qu'il faille prendre des dispositions dérogatoires au droit commun et, dans l'affirmative, en quoi ces éléments sont-ils davantage présents au sein d'un couple marié qu'entre cohabitants légaux ou de fait, voire entre tous autres donateur et donataire -, a fortiori semble-t-il raisonnable de considérer que la révocabilité ad nutum des donations perd son caractère d'ordre public avec la dissolution du mariage' (F. Tainmont, op. cit., 95) ;

'Qu'en est-il des époux qui divorcent par consentement mutuel ? Si les époux sont convenus de maintenir les donations après le divorce, le donateur peut aussi s'engager, dans la foulée, à ne pas révoquer les donations une fois que le divorce sera effectif, le tout dans les conventions préalables.

Certes, au moment où la renonciation à la révocation est négociée et obtenue, l'époux donateur n'est pas encore divorcé et risque d'être encore sous l'influence de son conjoint, de sorte qu'on pourrait soutenir que son besoin de protection, qui se traduirait par une interdiction de renoncer, à ce moment, au droit de révocation, est encore présent.

Techniquement, il nous semble toutefois qu'aucun problème ne se pose dans la mesure où la renonciation ne sera effective qu'une fois que le divorce sera intervenu.

Le fait que la renonciation soit négociée à un moment où le mariage est encore en cours n'est pas un obstacle. Dans le cadre de l'appréciation de ce qu'il est prêt à abandonner et de ce qu'il souhaite obtenir, l'époux donataire ne doit pas supputer le risque de révocation de la donation qui lui a été consentie et les conséquences qui en découleraient sur sa situation financière si son ex-époux venait à exercer son droit de révocation. La possibilité de cliquer définitivement les relations patrimoniales au moment de la signature des conventions est beaucoup plus saine que de laisser planer la menace de révocation sur l'époux donataire.

Et le besoin de protection de l'époux donateur ? En faisons-nous fi ?

Certes, il n'est pas exclu que la renonciation au droit de révocation soit obtenue à la suite d'un certain « encouragement » de la part de son conjoint mais, en échange, celui-ci acceptera probablement de renoncer à l'une ou l'autre de ses prétentions. C'est là, précisément, l'objet d'un accord transactionnel : des concessions réciproques' (ibidem, 96).

'Quoique la loi ne l'impose pas expressément, il faut insister tout particulièrement pour que les époux règlent le sort des avantages matrimoniaux, institutions contractuelles ou donations entre époux dans des conventions préalables.

Il est en effet malsain qu'à défaut d'avoir pris des dispositions claires à ce sujet, un ex-époux puisse prétendre à des droits quelconques dans la succession de son ex-conjoint décédé, parfois longtemps après le divorce.

Devant la difficulté de savoir si les époux décidés à divorcer ont pris des dispositions à cause de mort au profit l'un de l'autre, le notaire avisé inclura systématiquement dans ses actes de conventions préalables une clause [...].

Il n'est pas indispensable - même si cela est souhaitable - que la renonciation ou la révocation soit faite en termes exprès. Seule compte la volonté des parties, à condition toutefois qu'elle soit suffisamment exprimée dans l'acte, fût-ce tacitement' (G. Mahieu, Rép. not., t. I, livr. 6, n^{os} 178 et 179) ;

En l'espèce, par des conventions préalables au divorce par consentement mutuel conclues les 5 et 9 février 1987, [la demanderesse] et [son ex-mari] ont réglé transactionnellement leurs droits respectifs. Il est ainsi stipulé, en page 6 desdites conventions, que, pour fournir ses droits [à l'ex-mari de la



demanderesse], il lui est attribué 'l'ensemble des biens et valeurs repris tant passivement qu'activement à l'inventaire dressé' le 23 janvier 1987, soit une valeur nette estimée à 34 238 318 francs ;

Ledit inventaire dressé le 23 janvier 1987 mentionne, en page 12 : '[l'ex-mari de la demanderesse] déclare en outre être plein propriétaire de divers biens situés à ... , anciennement ... , formant le château ... et comprenant les bâtiments d'habitation et de ferme, avec dépendances et partie de parc et terrains, cadastrés ou l'ayant été section C n° .../D, .../E, .../B, .../A, .../H, .../A, ...A, .../K pour deux hectares quatre ares cinquante-cinq centiares, évalués en totalité à dix millions de francs (10 000 000 francs) ' ;

Les conventions préalables au divorce par consentement mutuel, entérinées par le jugement du 17 mars 1988 qui a prononcé le divorce des parties, précisent enfin, en page 6, que 'les comparants acceptent leur lot tel qu'il vient d'être constitué, [qu'] ils prendront les biens, objets et valeurs qui leur sont attribués dans l'état où ils se trouvent' et qu' 'au moyen de ce qui précède, les époux déclarent que la situation patrimoniale issue de leur mariage est bien entièrement liquidée et partagée et qu'ils n'ont plus de ce chef aucune réclamation ni revendication à exercer l'un envers l'autre pour quelque cause que ce soit ' ;

Sur la base de ces éléments et en vertu du principe de la convention-loi consacré par l'article 1134 de l'ancien Code civil, les parties ont entendu, tacitement, au moment de leur divorce, maintenir définitivement les effets de la donation du 3 septembre 1986 dans le cadre de l'équilibre financier ayant présidé à la rédaction de leur accord transactionnel ;

[L'ex-mari de la demanderesse] a d'ailleurs occupé l'immeuble concerné par la donation litigieuse depuis le divorce des parties jusqu'à son décès ;

L'ensemble de ces considérations a pour conséquence une renonciation tacite par [la demanderesse] à une révocation de la donation du 3 septembre 1986 au moment de la rédaction des conventions préalables au divorce par consentement mutuel, de sorte que la répartition des biens entre les ex-époux, telle qu'elle figure dans les conventions préalables au divorce par consentement mutuel, ne pouvait plus être remise en cause après que le jugement du

17 mars 1988 ayant prononcé le divorce des parties eut acquis force de chose jugée ;

L'appel de [la défenderesse contre le jugement entrepris], en ce qu'il dit que la révocation de la donation du 3 septembre 1986, par acte de [la demanderesse] du 10 janvier 2018 signifié [à elle-même ainsi qu'à la partie appelée en déclaration d'arrêt commun] le 14 février 2018, est nulle et non avenue et que tous les effets de la donation du 3 septembre 1986 sont maintenus, sera déclaré fondé ».

L'arrêt considère, en substance, que l'article 1096 de l'ancien Code civil, consacrant le principe de la révocabilité ad nutum des donations entre époux, revêt un caractère d'ordre public. Il estime cependant que le risque d'abus d'influence sur la volonté du donateur disparaît avec le divorce et que l'article 1096 de l'ancien Code civil perd sa raison d'être ainsi que son caractère d'ordre public avec la dissolution du mariage des époux. Il décide ainsi que la demanderesse a pu renoncer tacitement à la révocabilité ad nutum de la donation du 3 septembre 1986, qu'elle avait consentie à [son ex-mari], en maintenant cette donation lors de la conclusion des conventions préalables au divorce par consentement mutuel des 5 et 9 février 1987.

Griefs

Première branche

1. D'une part, l'article 1108 de l'ancien Code civil prévoit que le consentement de la partie qui s'oblige est une condition essentielle de la validité d'une convention. D'autre part, l'article 1183 de ce code impose au créancier de restituer la chose qu'il a reçue lorsque l'événement prévu par la condition résolutoire se réalise.

Par ailleurs, l'article 2 du même code (article 6 renuméroté) interdit aux parties de déroger aux lois qui intéressent l'ordre public et les bonnes mœurs.

Enfin, l'article 1096 dudit code, dans sa version applicable avant son abrogation par la loi du 19 janvier 2022, qui trouve sa raison d'être dans la protection du consentement du donateur (article 1108 de l'ancien Code civil) et dans l'obligation du donataire de restituer la chose qu'il a reçue lorsque son époux ou son ex-époux le requiert (article 1183 de l'ancien Code civil), prescrit que « toutes donations faites entre époux pendant le mariage autrement que par contrat de mariage, quoique qualifiées entre vifs, seront toujours révocables » et que « ces donations ne seront point révoquées par la survenance d'enfants ».

2. Il résulte de la combinaison de ces dispositions que la révocabilité ad nutum des donations faites entre époux est un principe d'ordre public, fondé sur la volonté de protéger le consentement du donateur lorsque la donation a été faite en dehors d'un contrat de mariage ou par un avenant à celui-ci, en sorte que de telles donations sont toujours révocables ad nutum tant avant qu'après le mariage. En revanche, il ne résulte nullement de ces dispositions que le principe de la révocabilité ad nutum des donations faites entre époux, en dehors d'un contrat de mariage ou par un acte modificatif de celui-ci, ne serait d'ordre public que pendant le mariage, au motif que le but d'intérêt général justifiant ce caractère, à savoir la protection de la volonté de l'époux donataire, disparaîtrait avec le divorce.

3. Dans ses conclusions, la demanderesse faisait valoir que « toutes les formes de donation sont soumises à la règle de la révocabilité ad nutum lorsqu'elles sont faites entre époux » et que « la révocabilité ad nutum des donations entre époux est majoritairement considérée comme étant une norme d'ordre public ». Elle déduisait du caractère d'ordre public de l'article 1096 de l'ancien Code civil que « la révocation d'une donation entre époux peut intervenir même postérieurement au divorce des parties ».

4. En l'espèce, après avoir rappelé la prescription de l'article 1096 de l'ancien Code civil, l'arrêt se borne à considérer que « la révocabilité ad nutum des donations est considérée comme une règle d'ordre public » ; que, « toutefois, la cour [d'appel] partage le raisonnement des auteurs mentionnés ci-après selon lesquels la révocabilité ad nutum des donations entre époux perd son caractère d'ordre public avec la dissolution du mariage : 'partant du constat que la ratio legis [...] de la règle contenue à l'article 1096 du Code civil semble actuellement peu pertinente même en cas de donations en cours de mariage - les

pressions, chantages, aveuglements d'un époux envers l'autre sont-ils à ce point prégnants qu'il faille prendre des dispositions dérogoires au droit commun et dans l'affirmative, en quoi ces éléments sont-ils davantage présents au sein d'un couple marié qu'entre cohabitants légaux ou de fait, voire entre tous autres donateur et donataire -, a fortiori semble-t-il raisonnable de considérer que la révocabilité ad nutum des donations perd son caractère d'ordre public avec la dissolution du mariage' ».

5. *En considérant que l'article 1096 de l'ancien Code civil, consacrant le principe de la révocabilité ad nutum des donations faites entre époux, perd son caractère d'ordre public après la survenance de leur divorce, au motif, comme l'admettent certains auteurs, que le but d'intérêt général justifiant ce caractère disparaît avec le divorce des époux, l'arrêt ne justifie légalement ni sa décision que la demanderesse a valablement pu renoncer tacitement à la révocation ad nutum de la donation faite à son ex-époux en la maintenant dans les conventions préalables au divorce ni celle de la condamner au paiement de soixante mille euros à titre provisionnel pour le remboursement des loyers qu'elle a perçus depuis le 10 janvier 2018 (violation de l'article 1096 de l'ancien Code civil dans sa version applicable avant son abrogation par la loi du 19 janvier 2022, de l'article 2 (article 6 renuméroté) de l'ancien Code civil et, en tant que besoin, des articles 1108 et 1183 de l'ancien Code civil et de l'article 4.240 du Code civil).*

Seconde branche

1. *D'une part, l'article 1096 de l'ancien Code civil, qui consacre la révocabilité ad nutum des donations entre époux, est d'ordre public. Il tend à la protection de l'époux donateur contre un abus d'influence de son conjoint.*

D'autre part, les parties peuvent transiger sur les droits dont elles disposent et qui peuvent ainsi faire l'objet de concessions réciproques (articles 2044, 2045 et 2052 de l'ancien Code civil). Pareille transaction ne peut dès lors valablement porter renonciation à un droit d'ordre public et la nullité absolue résultant de la renonciation à un tel droit ne peut être confirmée a posteriori par

les parties à l'acte juridique qui y est relatif (articles 2 - article 6 renuméroté -, 1338 et 1339 de l'ancien Code civil).

2. Enfin, l'article 1287 du Code judiciaire, dans sa version issue de la loi du 14 mai 1981, tel qu'il était applicable à la procédure en divorce par consentement mutuel de la demanderesse et de son ex-mari, prévoyait que

« Les époux déterminés à opérer le divorce par consentement mutuel sont tenus de faire préalablement par notaire inventaire et estimation de tous leurs biens meubles et immeubles, et de régler leurs droits respectifs, sur lesquels il leur sera néanmoins libre de transiger.

Ils doivent constater dans le même acte leurs conventions au sujet de l'exercice des droits prévus aux articles 745bis et 915bis du Code civil pour le cas où l'un d'eux décéderait avant la transcription du jugement ou de l'arrêt admettant le divorce.

Ces conventions sont sans effet si la procédure est abandonnée.

Un extrait littéral de l'acte qui constate ces conventions doit être transcrit, dans la mesure où il se rapporte à des immeubles, au bureau des hypothèques dans le ressort duquel les biens sont situés, de la manière et dans les délais prévus à l'article 2 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, modifié par la loi du 10 octobre 1913 ».

L'article 1287 du Code judiciaire reprend largement ces principes dans ses versions postérieures.

3. Il résulte du rapprochement de ces dispositions que les époux ne peuvent renoncer, unilatéralement ou conventionnellement, qu'à un droit dont ils disposent au moment de la conclusion d'une convention préalable à leur divorce par consentement mutuel.

En revanche, la combinaison de ces dispositions n'implique pas que le donateur puisse renoncer à son droit d'ordre public de révoquer ad nutum les donations faites à son époux dans une convention conclue avant son divorce, sachant que le donateur peut toujours être sous l'influence de son conjoint et que son droit de révocation ad nutum conserve ainsi son caractère d'ordre public à ce moment.

De surcroît, il ne résulte pas de ces dispositions que le donateur pourrait renoncer à son droit d'ordre public de révoquer ad nutum les donations faites à son époux aux motifs que cette renonciation deviendrait effective après le divorce des époux ou que le donateur aurait la faculté de confirmer sa renonciation après le divorce.

4. Dans ses conclusions, après avoir rappelé que la révocabilité ad nutum des donations entre époux ressortissait à l'ordre public, la demanderesse faisait clairement valoir que « toute clause tendant à renoncer au droit de révocation ou visant à le restreindre dans le chef du donateur est ainsi absolument nulle ». La demanderesse déduisait de cette nullité absolue que, « dans l'hypothèse du présent litige, le donataire n'entendant pas remettre au donateur l'objet donné malgré la révocation, il y avait lieu pour la [demanderesse] de postuler du [premier juge] de forcer le donataire à rétrocéder le bien objet de la donation révoquée ».

5. En l'espèce, l'arrêt rappelle d'abord qu'une partie de la doctrine estime, en cas de divorce par consentement mutuel, que, « si les époux sont convenus de maintenir les donations après le divorce, le donateur peut aussi s'engager, dans la foulée, à ne pas révoquer les donations une fois que le divorce sera effectif, le tout dans les conventions préalables », que, « certes, au moment où la renonciation à la révocation est négociée et obtenue, l'époux donateur n'est pas encore divorcé et risque d'être encore sous l'influence de son conjoint, de sorte qu'on pourrait soutenir que son besoin de protection, qui se traduirait par une interdiction de renoncer, à ce moment, au droit de révocation, est encore présent », que, « techniquement, il nous semble toutefois qu'aucun problème ne se pose dans la mesure où la renonciation ne sera effective qu'une fois que le divorce sera intervenu », que « le fait que la renonciation soit négociée à un moment où le mariage est encore en cours n'est pas un obstacle, [que], dans le cadre de l'appréciation de ce qu'il est prêt à abandonner et de ce qu'il souhaite obtenir, l'époux donataire ne doit pas supputer le risque de révocation de la donation qui lui a été consentie et les conséquences qui en découleraient sur sa situation financière si son ex-époux venait à exercer son droit de révocation, et que la possibilité de cliquer définitivement les relations patrimoniales au moment de



la signature des conventions est beaucoup plus saine que de laisser planer la menace de révocation sur l'époux donataire ».

Au départ de cette opinion doctrinale, l'arrêt considère ensuite que, « en l'espèce, par des conventions préalables au divorce par consentement mutuel conclues les 5 et 9 février 1987, [la demanderesse et son ex-mari] ont réglé transactionnellement leurs droits respectifs : qu'il est ainsi stipulé, en page 6 desdites conventions, que, pour fournir [...] ses droits [à l'ex-mari de la demanderesse], il lui est attribué 'l'ensemble des biens et valeurs repris tant passivement qu'activement à l'inventaire dressé' le 23 janvier 1987, soit une valeur nette estimée à 34.238.318 francs », que, « sur la base de ces éléments et en vertu du principe de la convention-loi consacré par l'article 1134 de l'ancien Code civil, les parties ont entendu, tacitement, au moment de leur divorce, maintenir définitivement les effets de la donation du 3 septembre 1986 dans le cadre de l'équilibre financier ayant présidé à la rédaction de leur accord transactionnel », et que « [l'ex-mari de la demanderesse] a d'ailleurs occupé l'immeuble concerné par la donation litigieuse depuis le divorce des parties jusqu'à son décès ».

Il conclut alors que « l'ensemble de ces considérations a pour conséquence une renonciation tacite par [la demanderesse] à une révocation de la donation du 3 septembre 1986 au moment de la rédaction des conventions préalables au divorce par consentement mutuel, de sorte que la répartition des biens entre les ex-époux, telle qu'elle figure dans les conventions préalables au divorce par consentement mutuel, ne pouvait plus être remise en cause après que le jugement du 17 mars 1988 ayant prononcé le divorce des parties eut acquis force de chose jugée ».

6. Après avoir constaté que la demanderesse et son ex-mari avaient entendu maintenir la donation du 3 septembre 1986 dans leurs conventions préalables à leur divorce par consentement mutuel et que ce dernier avait occupé les immeubles donnés après leur divorce, l'arrêt n'a pu légalement considérer que la demanderesse avait tacitement renoncé à son droit de résiliation ad nutum au moment de la rédaction des conventions des 5 et 9 février 1987, alors que le divorce des époux n'était pas prononcé et qu'elle ne disposait en toute hypothèse pas de la faculté de transiger sur ce droit d'ordre public (violation des articles 2 -



article 6 renuméroté – et 1096 de l'ancien Code civil, dans sa version applicable avant son abrogation par la loi du 19 janvier 2022, 1287 du Code judiciaire, tant dans sa version issue de la loi du 14 mai 1981 applicable au divorce par consentement mutuel de la demanderesse et de son ex-mari que dans ses versions postérieures à cette procédure et, en tant que besoin, de l'ensemble des autres dispositions légales reprises au moyen).

Partant, l'arrêt ne justifie pas légalement sa décision de condamner la demanderesse au paiement de soixante mille euros à titre provisionnel pour le remboursement des loyers qu'elle a perçus depuis le 10 janvier 2018 (violation de l'ensemble des dispositions légales reprises au moyen).

III. La décision de la Cour

Quant aux deux branches réunies :

N'est d'ordre public que la règle de droit qui touche aux intérêts essentiels de l'État ou de la collectivité, ou qui fixe dans le droit privé les bases juridiques sur lesquelles repose l'ordre économique ou moral de la société.

L'article 1096, alinéa 1^{er}, de l'ancien Code civil, qui, en disposant que toutes donations faites entre époux pendant le mariage autrement que par contrat de mariage, quoique qualifiées entre vifs, seront toujours révocables, protège les intérêts privés de l'époux donateur, n'est pas d'ordre public.

Le moyen, qui, en chacune de ses branches, repose sur le soutènement contraire, manque en droit.

Et le rejet du pourvoi prive d'intérêt la demande en déclaration d'arrêt commun.

Par ces motifs,

La Cour

Rejette le pourvoi et la demande en déclaration d'arrêt commun ;

Condamne la demanderesse aux dépens.

Les dépens taxés à la somme de mille quarante-cinq euros quatre-vingts centimes envers la partie demanderesse, y compris la somme de vingt-quatre euros au profit du fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne, et à la somme de six cent cinquante euros due à l'État au titre de mise au rôle.

Ainsi jugé par la Cour de cassation, première chambre, à Bruxelles, où siégeaient le président de section Christian Storck, président, les présidents de section Mireille Delange et Michel Lemal, les conseillers Marie-Claire Ernotte et Maxime Marchandise, et prononcé en audience publique du premier décembre deux mille vingt-trois par le président de section Christian Storck, en présence de l'avocat général Thierry Werquin, avec l'assistance du greffier Patricia De Wadripont.

P. De Wadripont

M. Marchandise

M.-Cl. Ernotte

M. Lemal

M. Delange

Chr. Storck



Aspects DIP DCM: compétence internationale et droit applicable

Référence: 17614, publié le 02 mai 2024

QUESTION

Vous êtes contacté par un couple qui souhaite divorcer. Vous êtes chargé de rédiger les **conventions de DCM**. Les époux ont la nationalité belge mais ils résident actuellement à Dubaï, où ils se sont installés il y a deux ans car Monsieur y a obtenu un emploi intéressant. Ils se sont mariés en 2011 en Italie et ils se sont immédiatement installés en Belgique. Ils ont une fille, âgée de 10 ans, qui vit avec eux à Dubaï. Ils souhaitent que le juge belge puisse se prononcer sur tous les aspects de leur divorce, notamment le divorce lui-même, la liquidation du régime matrimonial, l'autorité parentale et l'hébergement ainsi que les aspects alimentaires (contribution alimentaire, secours alimentaire et pension alimentaire après divorce).

Vous vous demandez si le juge belge est compétent pour ces questions et si le droit belge régit ces questions.

RÉPONSE

Dans votre dossier de divorce, comprenant divers volets (la liquidation du régime matrimonial, l'hébergement de l'enfant, ainsi que la contribution alimentaire pour l'enfant et la pension alimentaire après divorce), se posent séparément plusieurs questions de droit international privé concernant la compétence des tribunaux belges et la loi applicable. Tous ces aspects doivent être réglés dans les conventions de DCM.

Divorce

En ce qui concerne le **divorce** lui-même, la **compétence internationale** du juge belge doit être déterminée en vertu du règlement Bruxelles *I*ter. L'article 3 du règlement Bruxelles *I*ter énumère les différents chefs de compétence. Dans le cadre d'un divorce par consentement mutuel, l'article 3 a) iv), qui prévoit, en cas de demande conjointe, la compétence des tribunaux de l'État membre dans lequel l'un ou l'autre époux a sa résidence habituelle pourrait être utilisé. Cependant, étant donné que les époux ont leur résidence habituelle à Dubaï, ce chef de compétence ne peut pas fonder la compétence du juge belge. Les époux peuvent toutefois saisir le juge belge sur la base de l'article 3 b). Cette disposition prévoit la compétence des tribunaux de l'État membre de la nationalité commune des époux.

En ce qui concerne la **loi applicable** au divorce, il y a lieu de se référer aux règles du règlement Rome III. L'article 8, applicable en l'absence de choix de loi, retient le critère de la résidence habituelle commune des époux. Par conséquent, la loi de Dubaï serait applicable en l'espèce. Cependant, les parties peuvent opérer un choix de loi. L'article 5.1 d) permet de choisir la loi de l'État où la procédure est engagée. Ainsi, dans les conventions de DCM, les parties peuvent choisir le droit belge comme la loi applicable au divorce.

Liquidation du régime matrimonial

La **compétence internationale** pour la liquidation du **régime matrimonial** est régie par le Règlement sur les régimes matrimoniaux. L'article 5.1 prévoit une compétence liée à la compétence pour le divorce. Si, conformément au règlement Bruxelles IIter, une demande en divorce est introduite devant un tribunal d'un État membre, les tribunaux de cet État membre sont également compétents pour statuer sur les questions relatives au régime matrimonial qui sont liées à cette demande. Par conséquent, le juge belge est également compétent pour la liquidation du régime matrimonial.

Le **droit applicable** à la liquidation du régime matrimonial est le droit belge. En effet, les époux sont mariés sous le régime légal belge puisque le mariage a eu lieu après l'entrée en vigueur du Code DIP (1^{er} octobre 2004) mais avant l'entrée en vigueur du règlement sur les régimes matrimoniaux (29 janvier 2019). L'article 51, 1^o du Code DIP stipule qu'en l'absence de choix de loi, c'est le droit de la première résidence habituelle commune des époux qui régit leur régime matrimonial. Les époux se sont installés immédiatement après le mariage en Belgique. Ils sont donc mariés sous le régime légal belge.

Responsabilité parentale

La **compétence internationale** en matière de responsabilité parentale est régie par le règlement Bruxelles IIter. En vertu de l'article 7.1, les tribunaux de l'État membre de la résidence habituelle de l'enfant sont compétents. Dans votre dossier, l'enfant réside à Dubaï. Cependant, les parents peuvent, en vertu de l'article 10, choisir la compétence du tribunal belge. Pour cela, il est nécessaire que l'enfant ait un lien étroit avec l'État membre choisi. Des liens étroits existent si l'enfant est ressortissant de cet État membre (article 10.1 a), iii)).

En ce qui concerne la **loi applicable**, la Convention de La Haye sur la protection des enfants doit être consultée. En vertu de l'article 15, le tribunal applique sa propre loi (*lex fori*). Étant donné que les tribunaux belges sont compétents en raison du choix des parents, ils peuvent appliquer le droit belge à la question de la responsabilité parentale.

Demandes alimentaires

La **compétence internationale** en matière d'**obligations alimentaires** est régie par le

règlement européen sur les obligations alimentaires. L'article 4 énumère une liste de chefs de compétence possibles. L'article 3 c) est pertinent dans votre dossier. Il stipule que les juridictions d'un État membre compétent pour une action relative à l'état des personnes sont également compétentes pour statuer sur les obligations alimentaires lorsque la demande relative à une obligation alimentaire est une demande accessoire à cette action. Ainsi, le juge belge compétent en matière de divorce peut également se prononcer sur la pension alimentaire entre époux. Pour la contribution alimentaire concernant un enfant, l'article 3 d) permet que la demande alimentaire accessoire à une demande relative à la responsabilité parentale soit portée devant le tribunal compétent en matière de responsabilité parentale. Dans votre dossier, le juge belge peut donc également statuer sur la contribution alimentaire concernant l'enfant.

La **loi applicable** aux demandes alimentaires est déterminée par le Protocole de La Haye du 23 novembre 2007 sur la loi applicable aux obligations alimentaires. Pour la pension alimentaire entre époux, ces derniers peuvent choisir le droit belge car ils ont la nationalité belge (article 8.1 a)). Cependant, un tel choix de loi n'est pas possible pour les obligations alimentaires concernant une personne de moins de 18 ans (article 8.3). Le droit applicable aux aliments concernant un enfant est, en l'absence d'un choix de loi, le droit de la résidence habituelle de l'enfant (article 3), qui est le droit des Émirats arabes unis dans votre dossier. L'article 4.2 prévoit cependant l'application subsidiaire de la *lex fori* (donc le droit belge) dans le cas où le créancier ne peut pas obtenir d'aliments du débiteur.

Conclusion:

Dans le cadre de la procédure de divorce par consentement mutuel avec des éléments transfrontaliers, il est important d'identifier les différentes questions de droit international privé: le divorce lui-même, le régime matrimonial, la responsabilité parentale et les aspects alimentaires. Ces différents volets sont soumis à des règles de compétence et des règles de conflit découlant de différents instruments de droit international privé. Dans votre dossier, le juge belge peut se prononcer sur tous les aspects de la procédure de divorce par consentement mutuel et appliquer à chaque fois le droit belge. La seule exception concerne le droit applicable à l'obligation alimentaire concernant l'enfant: le droit des Émirats arabes unis s'applique, mais si l'enfant ne peut pas obtenir d'aliments en vertu de ce droit, le droit belge doit être appliqué.

Cedric Vanleenhove, conseiller juridique Fednot

Info CC, Question de la semaine, Droit international privé, Divorce (DIP), Législation européenne, Législation internationale, FRNB

Droit des sociétés – Transformation de plein droit d'une SCRL en SRL – Mise en conformité des statuts – Convocation des actionnaires à l'assemblée générale – Eventuel décès d'un ou plusieurs actionnaires

Référence: 17625, publié le 08 mai 2024

Question

Vous êtes contactés dans le cadre de l'adaptation des statuts au CSA d'une SCRL qui doit prendre la forme d'une SRL (n'ayant supposément pas de réel but coopératif au sens du nouveau Code). La société coopérative compte plus de 100 associés, dont il apparaît que des dizaines seraient décédés. Il semblerait de ce fait que le registre des actions de la société ne soit plus à jour.

En vue de de l'acte notarié se pose la question des convocations des actionnaires à l'assemblée générale extraordinaire. Vous vous interrogez quant aux solutions envisageables pour convoquer valablement les actionnaires à l'assemblée générale extraordinaire.

Vous vous demandez également comment opérer dans l'hypothèse où des associés seraient entretemps décédés et si l'obligation de convocation comporte la recherche des héritiers afin de convoquer valablement ceux-ci à l'assemblée générale extraordinaire.

Réponse

1. Convocation à l'AG d'une S(C)RL

Conformément à l'article 41, §1^{er}, de la loi du 23 mars 2019 introduisant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses, les dispositions impératives de la SRL prévues par le CSA s'appliquent à la SCRL qui ne répond pas à la définition d'une « vraie » société coopérative au sens de l'article 6:1 CSA.

Par conséquent, il convient d'appliquer les règles prévues aux articles 5:83 et s. CSA en ce qui concerne la convocation à l'assemblée générale des actionnaires d'une SRL.

2. Hypothèse du décès d'un ou de plusieurs actionnaires

Tout d'abord, il convient de distinguer deux situations :

1. la société n'a pas connaissance du décès d'un actionnaire

Il convient de convoquer, à l'assemblée générale, les actionnaires connus comme tels dans le registre des actions, sauf si l'organe d'administration a la connaissance que celui-ci est erroné et qu'il doit être adapté.

Dès lors, si la convocation est envoyée à un actionnaire à sa dernière adresse connue sans que la société n'ait connaissance du décès de cet actionnaire, il convient de considérer cette convocation comme valable.

2. la société a connaissance du décès d'un actionnaire

Si l'organe d'administration a connaissance du décès de l'actionnaire, la notification envoyée à la dernière adresse connue de cet actionnaire décédé ne respecte pas les formalités de convocation puisque la société sait alors que cet actionnaire n'est, au moment de la convocation, plus le titulaire des titres dont question.

Cependant, une décision d'assemblée générale est valable tant qu'elle n'est pas déclarée nulle.

La nullité d'une telle décision peut être invoquée dans un délai de six mois conformément à l'article 2:143, §4, al. 2 CSA. Ce délai court à compter du jour où la décision est opposable à celui qui invoque la nullité ou du jour où il en a eu connaissance ou lui est opposable. Ce délai est un délai d'expiration, c'est-à-dire qu'il ne peut être interrompu ou suspendu.

L'action en nullité peut être exercée par la personne morale ou par toute personne ayant un « *intérêt au respect de la règle de droit méconnue* » (art. 2:44, al. 1^{er}, CSA).

Par conséquent, quelle attitude est-il prudent d'adopter pour un notaire dans cette situation ? TAYMANS enseigne que le notaire qui constate des irrégularités lors de la rédaction du PV d'une assemblée générale doit en informer le bureau de l'AG de manière précise. Cependant, l'appréciation finale réside dans le chef de l'assemblée générale. Le notaire ne doit donc refuser son ministère que s'il sait ou devait savoir que les irrégularités cachent des intentions frauduleuses ou que leurs déclarations sont mensongères (1).

3. demande de désigner un administrateur provisoire pour participer à l'AG

Si la position de TAYMANS semble pragmatique, il ne sera pas toujours aisé de déterminer exactement où le notaire doit fixer la limite. Une autre solution pourrait dès lors être de demander au tribunal de désigner un administrateur provisoire (judiciaire) pour les actions dont les titulaires actuels sont inconnus en raison de décès. Cet administrateur pourrait être désigné uniquement en vue de participer à l'assemblée générale spécifique en question.

1. J.-F. TAYMANS, « La régularité des assemblées générales de société et le rôle du notaire », *Rev. Not. B.* 1986, 506 et 514.

Marie-Aude De Maré, conseiller juridique Fednot

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

Centre de consultation : question de la semaine 20 (05/2024)

Nouvelle déclaration 111/3 requise pour les achats au taux de TVA de 6 % après démolition et reconstruction, en cas d'exigibilité de la TVA en 2024 - Achats sur plan (en vertu de la loi Breyne)

Référence: 17629, publié le 16 mai 2024

Question

Un promoteur m'a contacté au sujet de deux de ses projets de vente au taux de TVA de 6%, après démolition et reconstruction. Au cours de l'année 2023, les différents appartements des deux projets ont été vendus sur plan (en vertu de la loi Breynne). Chaque vente a pu bénéficier du taux temporaire de 6%, dans les conditions de l'article 1^{quater}, §3, AR n° 20.

Chaque fois, le promoteur a introduit une déclaration 111/3, cosignée par les acheteurs respectifs. Par la suite, en 2023, les premières tranches achevées ont été facturées au taux de TVA de 6%.

Le promoteur me demande maintenant si une nouvelle déclaration 111/3 doit être introduite en 2024 (bien qu'il ait déjà introduit une telle déclaration en 2023). Il serait question d'une date limite du 31 mai 2024. Est-ce exact ?

Il m'informe que les deux dernières tranches du premier projet ont été facturées en janvier et mars 2024, également au taux de TVA de 6%. La réception provisoire date du 18 mars 2024. Il demande si cela pose un problème : l'introduction de la nouvelle déclaration est-elle alors trop tardive ?

Dans le deuxième projet, la réception provisoire n'est prévue que pour septembre 2024 (en 2024, jusqu'à présent, la facturation se faisait en février et avril). Une nouvelle déclaration doit-elle être introduite au plus tard le 31 mai 2024 pour ce projet également ?

Réponse

1. Principes généraux - Le taux temporaire de 6% pour la livraison d'une nouvelle habitation, après démolition et reconstruction, était en principe applicable à la TVA exigible jusqu'au 31 décembre 2023 (ancien article 1^{quater}, §3, alinéa 1, AR n° 20). L'une des conditions était effectivement l'introduction en temps utile d'une déclaration 111/3 (ancien article 1^{quater}, §3, alinéa 2, 2°, a), AR n° 20).

Ce taux temporaire de 6% a été supprimé à partir du 1^{er} janvier 2024. Une **mesure transitoire** est toutefois prévue pour la TVA exigible en 2024 (rubrique XXXVII, §3, alinéa 1, 2°, du tableau A de l'annexe à l'AR n° 20) (1). Cette rubrique pose également comme condition l'introduction en temps utile d'une déclaration 111/3 (rubrique XXXVII, §3, alinéa 2, 2°, a)).

L'administration de la TVA a publié une FAQ, de laquelle ressort que « l'ancienne » déclaration 111/3 (introduite sous le régime jusqu'au 31 décembre 2023) ne peut pas s'appliquer à la TVA exigible en 2024. Cette TVA tombe sous le nouveau régime de la rubrique XXXVII, §3, qui, selon la FAQ, **nécessite effectivement une (nouvelle) déclaration 111/3-2024 (2)**.

2. Premier projet - Il s'agit d'un achat sur plan (en vertu de la loi Breynne) avec réception provisoire avant le 1^{er} juin 2024.

Pour les achats sur plan, la déclaration 111/3-2024 doit être introduite avant le moment où intervient le fait générateur de la taxe conformément à l'article 16, §1, alinéa 1, du Code de la TVA (rubrique XXXVII, §3, alinéa 2, 2°, a)). En principe, cela revient à une introduction ultime à la date de la réception provisoire.

Dans la nouvelle FAQ, l'administration de la TVA prévoit toutefois une **tolérance** :

« La déclaration n° 111/3-2024 peut être introduite pour les **projets en cours** via MyMinfin « Mes documents » **avant le 01.06.2024** avec maintien de l'application du taux réduit de TVA antérieur à cette introduction, pour autant, bien entendu, que toutes les autres conditions soient remplies.

Jusqu'à cette date d'introduction, il suffit de faire référence sur les factures, les contrats de vente ou l'acte authentique à la déclaration n° 111/3 déjà introduite avant le 01.01.2024. » (3).

L'administration centrale de la TVA a confirmé à Fednot que cette tolérance s'applique également aux « projets en cours » dont la réception provisoire a déjà eu lieu en 2024 ou aura encore lieu avant le 1^{er} juin 2024.

En l'espèce, cela signifie donc que le taux de 6% peut être maintenu pour les factures de janvier et mars 2024, **à condition que le promoteur introduise pour ces ventes une nouvelle déclaration 111/3-2024** (cosignée par les acheteurs respectifs) avant le 1^{er} juin 2024 (et donc **au plus tard le 31 mai 2024**).

3. Deuxième projet - Il s'agit également d'un achat sur plan (en vertu de la loi Breynne), mais la réception provisoire n'est pas prévue avant septembre 2024.

Il est **fortement recommandé** que le promoteur introduise également la nouvelle déclaration 111/3-2024 avant le 1^{er} juin 2024 (**au plus tard le 31 mai 2024**). Comme le montre la tolérance, il suffit alors - pour les factures émises en 2024 avant l'introduction de la nouvelle déclaration - qu'il soit encore fait référence à l'ancienne déclaration 111/3.

La tolérance n'a toutefois pas d'incidence sur la date ultime pour l'introduction de la déclaration (en principe, au plus tard à la date de la réception provisoire).

En l'espèce, la réception provisoire est prévue pour septembre 2024. Par conséquent, si la nouvelle déclaration 111/3-2024 est, par exemple, introduite en août 2024, elle est toujours dans les délais.

Strictement parlant, l'introduction de la déclaration en août signifierait cependant ce qui suit :

• Les factures de février et avril 2024 (et toutes les autres factures datant d'avant l'introduction de la nouvelle déclaration en août 2024) sont en principe toujours soumises au taux ordinaire de 21% (4). Si le taux de 6% est appliqué à tort, une régularisation est alors nécessaire, avec un paiement de TVA supplémentaire de 15%.

• En introduisant la nouvelle déclaration (en août 2024) avant la réception provisoire (en septembre 2024), une restitution de 15% de la TVA est possible par la suite (5).

L'administration centrale de la TVA a confirmé oralement à Fednot qu'elle serait flexible dans la pratique : il ne serait pas nécessaire de régulariser d'abord, pour demander une restitution par la suite. Pour autant que la nouvelle déclaration soit introduite au plus tard au moment de la réception provisoire (dans ce cas, prévu pour septembre 2024), **le taux de 6% appliqué serait maintenu** (c'est-à-dire également pour la TVA exigible en 2024 avant l'introduction de la nouvelle déclaration).

Toutefois, par prudence, nous recommandons fortement d'introduire la nouvelle déclaration le plus tôt possible, de préférence avant le 1^{er} juin 2024.

4. Conclusion - Il ressort d'une nouvelle FAQ de l'administration de la TVA qu'une (nouvelle) déclaration 111/3-2024 est effectivement requise pour la TVA exigible en 2024 pour l'achat d'une nouvelle habitation, après démolition et reconstruction.

Dans vos dossiers (achats sur plan), la distinction suivante s'applique :

• **Réception provisoire avant le 1^{er} juin 2024** (premier projet) : **la nouvelle déclaration doit être introduite au plus tard le 31 mai 2024** pour maintenir le taux de 6% pour la TVA exigible en 2024.

• **Réception provisoire après le 31 mai** (deuxième projet) : **il est fortement recommandé d'introduire la nouvelle déclaration avant le 1^{er} juin 2024, mais cela peut également être fait plus tard, à condition que ce soit au plus tard au moment de la réception provisoire.** Dans ce dernier cas, une régularisation est en principe requise (paiement de TVA supplémentaire de 15%) pour la TVA devenue exigible en 2024 avant l'introduction de la nouvelle déclaration. Par la suite, une restitution de 15% de la TVA est possible. L'administration centrale de la TVA a confirmé oralement à Fednot qu'une régularisation suivie par une restitution ne seraient pas nécessaires en pratique. Toutefois, **par prudence, nous recommandons fortement d'introduire la nouvelle déclaration le plus tôt possible, de préférence avant le 1^{er} juin 2024.**

(1) C. De Muylder, « Droits d'enregistrement et TVA : augmentation du taux du droit d'emphytéose et du droit de superficie et modifications concernant le taux réduit de 6% en cas de démolition et reconstruction », *eNotariat*, message n° 17428, 29 décembre 2023.

(2) Nouvelles FAQ n° 32 et 46-47, incluses dans la circulaire n° 2024/C/32 FAQ relative au nouveau régime d'application du taux de TVA de 6% pour la démolition et la reconstruction de bâtiments d'habitation, 8 mai 2024, www.fisconetplus.be (ci-après « la nouvelle FAQ »).

(3) Extrait de la nouvelle FAQ n° 47 (nous soulignons).

(4) Voir la nouvelle FAQ n° 47, ainsi que, par exemple, K. Van de Sande, « Tips 'n Tricks nouvelle législation - TVA # 13 - Taux réduit de TVA en cas de livraison d'une habitation construite par le vendeur après démolition d'un bâtiment - Maître d'ouvrage de la démolition », *eNotariat*, message n° 15879, 22 janvier 2021.

(5) Voir la nouvelle FAQ n° 47, ainsi que, par exemple, C. De Muylder, « Tips 'n Tricks nouvelle législation - TVA # 30 - Taux réduit de TVA en cas de livraison d'une habitation construite par le vendeur après démolition d'un bâtiment - Vente d'habitation sur plan - Rectification du taux - Condition de déclaration par le vendeur », *eNotariat*, message n° 16049, 21 mai 2021.

Karen Van de Sande, conseiller juridique Fednot

Info CC, Question de la semaine, Droit fiscal, TVA, Législation fédérale, FRNB

Flandre – La décision concernant un Site – Obligations de cession

Référence: 17636, publié le 23 mai 2024

Question

Nous sommes chargés de vendre un terrain à risque figurant dans la décision concernant un Site « PFAS 3M - Zwijndrecht ». Cette décision n'est pas mentionnée sur l'attestation du sol, mais a été publiée par extrait au Moniteur belge le 28 avril 2023. Comment devons-nous traiter cette question dans le cadre de la cession prévue ?

Réponse

L'article 140 du Décret relatif au sol mentionne que l'OVAM peut déterminer un site sur la base d'une pollution du sol ou d'une pollution potentielle du sol. Le Gouvernement flamand peut déterminer un site sur la base d'autres facteurs que la pollution du sol ou la pollution potentielle du sol, après avis de l'OVAM. À cette détermination, une affectation ultérieure potentielle peut être jointe. Une détermination d'un site est toujours publiée par extrait au Moniteur belge.

L'OVAM nous informe que la décision concernant un Site « PFAS 3M - Zwijndrecht » est une décision du Gouvernement flamand. Pour l'instant, il s'agit de la seule décision concernant un Site prise par le Gouvernement flamand. Vu la nature particulière de ce site, l'OVAM a choisi de ne pas mentionner cette décision concernant un Site sur l'attestation du sol, alors que les décisions concernant un Site sont normalement toujours mentionnées sur l'attestation du sol.

Dans le cadre des obligations de cession sur certains sites, nous pouvons nous référer à l'article 145 du Décret relatif au sol : « L'application du présent chapitre n'a pas d'effet suspensif sur l'application des dispositions du présent décret sur un terrain qui fait partie d'un site, sauf décision contraire explicite de l'OVAM. Si nécessaire, l'OVAM garantit une coordination optimale. En ce qui concerne la cession de terrains à risque qui partie du site, l'OVAM peut accorder une exemption de l'obligation d'étude, visée aux articles 29, 30 et 102, § 1er. »

L'OVAM n'a pas accordé d'exemption de l'obligation d'étude pour la cession des terrains à risque faisant partie du site « PFAS 3M - Zwijndrecht ». Lors de la cession des terrains à risque faisant partie du site « PFAS 3M - Zwijndrecht », il faut toujours tenir compte des articles 102 et suivants du Décret relatif au sol (les obligations générales dans le cadre de la cession d'un terrain à risque). Cela comprend donc l'établissement d'une reconnaissance d'orientation du sol, éventuellement d'une reconnaissance descriptive du sol et l'assainissement du sol.

Conclusion: lors de la cession d'un terrain à risque faisant partie du site « PFAS 3M - Zwijndrecht » les règles normales de cession dans le cadre d'un terrain à risque (article 102 et suivants du décret relatif au sol) s'appliquent, avec cette différence que les acquéreurs peuvent être informés en plus de l'emplacement au sein de la décision concernant un Site « PFAS 3M - Zwijndrecht » et qu'ils peuvent se référer au site web suivant pour obtenir des informations supplémentaires :

<https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling/pfas-aanpak-regio-zwijndrecht/saneringsverbond/sitebesluit-vlaamse-regering-zwijndrecht>

Eline CLaeyls, Conseiller Juridique FEDNOTJ

Info CC, Question de la semaine, Droit administratif, Assainissement du sol, Législation flamande, FRNB

Droit des régimes matrimoniaux – Régime légal – Qualification – Passif définitif – Séparation de fait

Référence: 17650, publié le 30 mai 2024

Question

Un homme et une femme, mariés sous le régime légal, vivaient séparés de fait depuis 1 juin 2021. Le 17 mai 2024, le mari est décédé. Pendant la séparation de fait, le mari n'a fait que contracter des dettes. En revanche, la femme s'est lancée dans la gestion budgétaire, s'est occupée de l'enfant commun et a pu constituer des réserves d'épargne.

La question se pose de savoir si les dettes contractées peuvent être attribuées au patrimoine propre du mari décédé sur la seule base de la séparation de fait, en l'absence d'une demande de divorce.

Réponse

1. En l'espèce, le mariage a été dissous par le décès du mari (art. 2.3.41, 1° C. civ.). Le **régime légal** s'est poursuivi **jusqu'au jour du décès**.

La **séparation de fait** n'a pas suspendu ou évincé l'application du régime légal. Elle n'a donc **pas d'impact général** sur la classification des éléments d'actif ou de passif en tant que bien propre ou bien commun.

La possibilité prévue par l'article 1278, al. 3 du Code judiciaire de ne pas tenir compte de certains avoirs constitués ou de certaines dettes contractées depuis le moment où la séparation de fait a pris cours dans la liquidation de la communauté ne s'applique qu'en cas de dissolution du régime par divorce pour désunion irrémédiable et non en cas de dissolution du régime par décès.

2. Une dette n'est **propre** que si elle entre dans l'une des **catégories limitatives** de l'article 2.3.23 ou 2.3.24 du Code civil. Pour les dettes dont le caractère propre n'a pas été prouvé, une présomption de communauté s'applique (art. 2.3.25, § 2 C. civ.). En outre, l'article 2.3.25, § 1 du Code civil contient une liste de dettes qui sont communes en tout état de cause. Il convient donc de déterminer concrètement la nature des dettes contractées.

Suite à la séparation de fait, il n'y avait plus de ménage commun depuis le 1er juin 2021, de sorte que l'article 2.3.25, § 1, 2° du Code civil – sur la base duquel (entre autres) les dettes de ménage sont communes – ne pouvait plus s'appliquer. Toutefois, les dettes de ménage contractées pendant une période de séparation de fait restent communes sur la base de la **présomption résiduelle de communauté** de l'article 2.3.25, § 2 du Code civil. **(1)** Une dette de ménage contractée par un conjoint divorcé de fait et dont l'autre conjoint ne peut prouver qu'elle appartient à l'une des catégories de dettes propres déterminées par la loi est donc commune. **(2)** La **séparation de fait ne suffit pas** à rendre la dette propre, tout comme le comportement du conjoint qui a contracté la dette. **(3)**

Il est possible que, dans ce cas, certaines dettes puissent être qualifiées de propres au mari parce que, par exemple, elles ont été contractées exclusivement dans son propre intérêt (art. 2.3.24, 1° C. civ.). Il s'agit par exemple des dettes pour l'achat de biens propres, comme l'acquisition d'ustensiles personnels (art. 2.3.19, § 1, 1° C. civ.), dans la mesure où elles ne peuvent pas être considérées comme des dettes de ménage. **(4)** Toutefois, seul le tribunal peut décider définitivement si cet intérêt exclusivement personnel est concrètement présent ou non.

3. Conclusion : à notre avis, il n'est pas possible d'attribuer des dettes au patrimoine propre de l'époux décédé sur la seule base de la séparation de fait. Les dettes appartiendront à son patrimoine propre ou au patrimoine commun selon l'application des articles 2.3.23 à 2.3.25 du Code civil, qui prévoient une présomption de communauté.

(1) Cf. Cass. 20 mars 1997, *Arr.Cass.* 1997, p. 387, *EJ* 1997, p. 130, note F. Buysens, *RW* 1997-98, p. 913, note F. Aps et *Div.Act.* 1997, p. 120, note E. De Wilde d'Estmael; M.A. Masschelein,

« Commentaar bij art. 1408 BW » in *Comm.Pers.*, Malines, Kluwer, 2013, p. 4, n° 4 et les références qui s'y trouvent; W. Pintens, C. Declerck, J. Du Mongh et K. Vanwinckelen, *Familiaal vermogensrecht*, Anvers, Intersentia, 2010, p. 192, n° 331-332.

(2) H. Casman, « Lasten van het gemeenschappelijk vermogen » in *Huwelijksvermogensrecht*, Malines, Kluwer, 2004, p. III.6-4.

(3) J.P. Fontaine-l'Evêque 10 juin 2010, *JLMB* 2011, p. 380, note.

(4) M.A. Masschelein, « Commentaar bij art. 1407 BW » in *Comm.Pers.*, Malines, Kluwer, 2012, pp. 3-4, n° 3; W. Pintens, C. Declerck, J. Du Mongh et K. Vanwinckelen, *Familiaal vermogensrecht*, Anvers, Intersentia, 2010, p. 188, n° 322.

Lynn De Schrijver, conseiller juridique Fednot

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

Région flamande – Décret sol – Agrégation des terrains qui ne sont pas à risque

Référence: 17664, publié le 06 juin 2024

Question

Mon client achète deux parcelles adjacentes :

- Parcelle A (avec une citerne à mazout de 10 000 litres enlevée avant le transfert) et;
- Parcelle B (avec une citerne à mazout de 15 000 litres enlevée avant le transfert).

Ni la parcelle A ni la parcelle B n'étaient des terrains à risque. Cependant, la fusion crée une nouvelle parcelle C.

La question qui se pose maintenant est de savoir si la parcelle C doit être considérée comme un terrain à risque lors d'un transfert ultérieur par votre client? En effet, cette parcelle contenait par le passé des citernes à mazout d'une contenance totale de 25 000 litres.

Réponse

Le décret sol fait une distinction quant à la procédure à suivre lors du transfert d'un *terrain à risque* d'une part et d'un *terrain qui n'est pas à risque* d'autre part.^[1] En ce qui concerne le transfert de terrains qui ne sont pas à risque, seules les obligations prévues à l'article 101 du décret sol doivent être prises en compte. Lors du transfert de terrains à risque, les obligations contenues dans les articles 101 à 115 du décret sol doivent être respectées.

L'article 2, 13° du décret sol définit un terrain à risque comme: « *terrain sur lequel est ou a été implanté un établissement à risque* ».

En présence d'une citerne à mazout, on distingue le volume de la citerne pour déterminer s'il s'agit d'un établissement à risque.^[2] Un site de stockage de ces liquides d'une capacité totale de plus de 20 000 litres est considéré comme un établissement à risque.^[3] Pour déterminer s'il s'agit d'un établissement à risque, nous faisons la somme totale de la capacité de tous les réservoirs de la parcelle. Si cette somme dépasse 20.000 litres, on parle d'un terrain à risque.^[4]

En espèce, la question se pose de savoir comment cette évaluation doit être faite dans le cas d'une fusion des parcelles A et B dans la parcelle C.

La fusion de deux terrains qui ne sont pas à risque peut-elle avoir pour conséquence que la nouvelle parcelle créée doive être considérée comme un terrain à risque lors d'un transfert ultérieur?

Nous avons soumis cette question à l'OVAM qui nous a fait part de la position suivante :

*“Twee (of meer) niet-risicogronden kunnen door samenvoeging een **risicogrond** worden. Om te bepalen of de grond na samenvoeging een risicogrond is, moet gekeken worden naar de inhoud van de tanks die aanwezig waren. Als de som van de inhoud van de betreffende tanks boven 20.000 liter ligt, moet naar ons oordeel het samengevoegde nieuwe perceel als een risicogrond worden beschouwd.*

Een voorbeeld kan dit verduidelijken:

- Stookolietank 1 op het vroegere perceel A van 10.000 liter
- Stookolietank 2 op het vroegere perceel B van 15.000 liter

*Het nieuw samengestelde perceel C (samenvoeging van perceel A en B) is een **risicogrond**”*

Ainsi, sur la base de cette position de l'OVAM, nous pouvons conclure que deux ou plusieurs terrains qui ne sont pas à risque peuvent effectivement devenir un terrain à risque par fusion. Dans le cas d'une parcelle créée par fusion, il faut donc additionner le contenu de toutes les citernes présentes sur toutes les parcelles fusionnées dans la nouvelle parcelle.

In casu, la parcelle C doit donc effectivement être considérée comme un terrain à risque en cas de cession ultérieure, car la somme des capacités des citernes qui étaient présentes sur les parcelles fusionnées A et B dépasse 20.000 litres, à savoir 25.000 litres.

Une cession ultérieure de la parcelle C ne sera donc possible que moyennant le respect des obligations contenues dans les articles 101-115 du décret sol.

[1] D. Devos, “VI Informatieverplichtingen en publiekrechtelijke sanctiemechanismen in het Bodemdecreet” dans D, Devos (ed.), *Verkopen in het omgevingsrecht. Dossier omgeving Terecht*, Bruxelles, Els Belgium, 2017, 101.

[2] J. Ceenaeme, *Praktische gids Vastgoed en Bodemsanering*, Malines, Wolters Kluwer, 2015, 118.

[3] Il convient de faire une distinction entre la situation où le stockage de mazout a commencé avant le 1er juin 2015: annexe 1 du VLAREBO (section 17.3.6), et le stockage de mazout commencé après le 1er juin 2015: annexe I du Vlarem II, (où un réservoir de mazout peut relever de 2 sections: sans pictogramme: section 6.4, avec pictogramme: section 17.3.2); J. Ceenaeme, *Praktische gids Vastgoed en Bodemsanering*, Malines, Wolters Kluwer, 2015, 118.

[4] J. Ceenaeme, *Praktische gids Vastgoed en Bodemsanering*, Malines, Wolters Kluwer, 2015, 118.

Sofie BECELAERE, Juridisch adviseur Fednot

Info CC, Question de la semaine, Droit administratif, Assainissement du sol, Législation flamande, FRNB

Centre de consultation : question de la semaine 24 (06/2024)

Acquisition au taux de TVA de 6% après démolition et reconstruction - Demande modificative du permis d'urbanisme concernant la reconstruction après le 1er juillet 2023

Référence: 17674, publié le 13 juin 2024

Question

Je suis chargé de la vente d'un appartement au taux de TVA de 6% après démolition et reconstruction. La demande de permis d'urbanisme concernant la reconstruction de l'immeuble a été introduite avant le 1^{er} juillet 2023, comme l'exige la mesure transitoire.

L'acquéreur achète 2 appartements dans l'immeuble qu'il souhaite fusionner en un seul grand appartement. Pour ce faire, une modification du permis d'urbanisme est nécessaire.

La demande modificative sera évidemment postérieure au 30 juin 2023. Cela pose-t-il un problème pour l'application du taux de 6% ?

Dans l'affirmative, cela affecte-t-il les autres acquéreurs ?

Un certain nombre d'appartements ont déjà été vendus sur plan à la fin de l'année 2023. Les tranches achevées relatives à ces appartements seront facturées dans le courant de l'année 2024. En outre, plusieurs autres appartements seront également vendus en 2024 (pour lesquels il y aura également une facturation en 2024). Hormis la fusion, aucun autre changement n'est prévu : les autres appartements ont été/seront toujours construits conformément au permis initial, qui a été demandé en temps utile avant le 1^{er} juillet 2023.

Réponse

1. En principe, le taux temporaire de 6% pour la **livraison** d'une nouvelle habitation, après démolition et reconstruction, était applicable à la TVA exigible jusqu'au 31 décembre 2023 (ancien article 1^{quater}, §3, alinéa 1, AR n°20).

Ce taux temporaire de 6% a été supprimé à partir du 1^{er} janvier 2024. Toutefois, comme vous le soulignez, il existe une **mesure transitoire** pour la TVA due en 2024 (rubrique XXXVII, §3 du tableau A de l'annexe à l'AR n° 20) **(1)**. Il est vrai que cette mesure transitoire ne s'applique que si la demande de permis d'urbanisme relative à la reconstruction de la nouvelle habitation a été introduite **avant le 1^{er} juillet 2023** (rubrique XXXVII, §3, alinéa 1, 1^o du tableau A).

Il existe une FAQ de l'administration de la TVA qui traite spécifiquement de la modification d'un permis d'urbanisme après le 30 juin 2023, alors que la demande initiale de permis date d'avant le 1^{er} juillet 2023 **(2)**.

Cette FAQ prévoit ce qui suit :

« Toutefois, la modification ou le complément de la demande de permis d'urbanisme peut, dans certains cas, avoir une incidence sur l'application éventuelle de la mesure transitoire. Il s'agit d'une **question de fait**.

La description de l' (des) habitation(s) à reconstruire figurant dans la demande initiale de permis d'urbanisme doit être comparée à celle figurant dans la demande modificative.

Afin de tenir compte de la date initiale de la demande du permis d'urbanisme, la modification ne doit pas concerner :

- une fusion ou une scission de parcelles ;
- une réaffectation du bâtiment à reconstruire (par exemple, du bureau vers un logement, du logement unifamilial vers un logement multifamilial (ou vice versa), ...), ceci est évalué par bâtiment (et non par unité d'habitation) ;
- **le nombre d'unités d'habitation prévues dans le projet (par exemple, en ajoutant un étage pour un appartement supplémentaire), ceci est évalué par bâtiment (et non par unité d'habitation).**

Cette liste n'est pas exhaustive.

L'administration examinera les cas qui lui sont soumis.

Si un nouveau permis d'urbanisme doit être demandé en ce qui concerne la reconstruction de l'habitation, la date de la deuxième demande doit, en principe, être prise en considération. » (nous soulignons).

In casu, le nombre d'unités d'habitation prévues dans le projet est modifié : 2 appartements seront fusionnés en 1 appartement. Toutefois, rien ne change pour les acquéreurs des autres appartements : ils seront toujours construits conformément au permis initial, qui a été demandé dans les délais avant le 1^{er} juillet 2023.

Par sécurité, nous avons soumis ce dossier à l'administration centrale de la TVA. Il s'agit en effet d'une question de fait, qui doit être analysée au cas par cas.

L'administration centrale de la TVA a indiqué que le taux de 6% n'est en effet **pas** possible pour l'acquéreur des 2 appartements qui seront fusionnés en un seul grand appartement. Pour cet acquéreur, il faut tenir compte de la date de la demande modificative, postérieure au 30 juin 2023, de sorte que le taux ordinaire de 21% s'applique.

Par contre, dans la mesure où la demande modificative du permis vise **uniquement** les 2 appartements concernés qui seront fusionnés en 1 grand appartement dans l'immeuble à appartements, l'administration centrale de la TVA **accepte** que la date de la demande modificative n'ait pas d'impact sur le taux de TVA de 6% applicable pour la TVA exigible en 2024 (à condition, bien sûr, que toutes les autres conditions soient remplies). Ceci vaut tant pour les acquéreurs qui ont déjà acheté un autre appartement dans cet immeuble sur plan en 2023, que pour les futurs acquéreurs d'autres appartements dans l'immeuble, s'il s'avère effectivement que **seul** le permis initial demandé avant le 1^{er} juillet 2023 s'applique à ces appartements.

2. Afin d'être exhaustif, nous attirons votre attention sur une autre condition de la mesure transitoire : une déclaration 111/3 doit être déposée en 2024, en principe avant que la TVA ne soit exigible. Cela s'applique également aux ventes déjà conclues en 2023 (et pour lesquelles une déclaration 111/3 a vraisemblablement déjà été déposée en 2023). Concernant la TVA exigible avant le 1^{er} juillet 2024, cette (nouvelle) déclaration 111/3-2024 doit être déposée au plus tard le 30 juin 2024. Pour plus de détails, nous renvoyons au message eNotariat n° 17635 **(3)**.

3. Décision - Une demande modificative d'un permis d'urbanisme après le 30 juin 2023 peut avoir un impact sur le taux de TVA de 6%. Pour chaque situation, il s'agit d'une question de fait, de sorte que chaque cas doit être analysé individuellement.

Dans votre cas spécifique, l'administration centrale de la TVA a indiqué que la date de la demande modificative du permis (après le 30 juin 2023) s'applique à l'acquéreur des deux appartements qui seront réunis en un seul grand appartement. Pour cet acquéreur, le taux ordinaire de 21% s'appliquera.

Pour les autres acquéreurs, le taux de 6% peut être maintenu pour les factures de 2024, à condition qu'effectivement seul le permis d'urbanisme initial demandé avant le 1^{er} juillet 2023 s'applique à leur appartement (et bien entendu à condition que les autres conditions soient remplies, y compris l'introduction d'une déclaration 111/3-2024).

(1) C. De Muylder, « Droits d'enregistrement et TVA : augmentation du taux du droit d'emphytéose et du droit de superficie et modifications concernant le taux réduit de 6% en cas de démolition et reconstruction », eNotariat, message n° 17428, 29 décembre 2023.

(2) FAQ n° 53, incluse dans la Circulaire 2024/C/32 FAQ relative au nouveau régime d'application du taux de TVA de 6% pour la démolition et la reconstruction de bâtiments d'habitation, 8 mai 2024, www.fisconetplus.be

(3) H. Pelgroms et K. Van de Sande, « TVA - Achats sur plan avec facturation à 6% en 2024 - Assouplissement de la FAQ concernant la date d'introduction de la nouvelle déclaration », eNotariat, message n° 17635, 23 mai 2024.

Karen Van de Sande, conseiller juridique Fednot

Info CC, Question de la semaine, Droit fiscal, TVA, Législation fédérale, FRNB

Vente – Nouvelle inscription d'une hypothèque prise après l'expiration de l'inscription précédente après 30 ans – Art. 90 L. Hyp.

Référence: 17689, publié le 20 juin 2024

Question

Je suis chargé d'une vente d'un immeuble qui n'était grevé d'aucune hypothèque selon le certificat hypothécaire trentenaire. Entretemps, j'ai reçu le certificat hypothécaire complémentaire duquel ressort tout à coup une nouvelle hypothèque. Après analyse, il semble que l'inscription de cette hypothèque initiale a été prise il y a 31 ans et est périmée, mais a été réinscrite de nouveau. Est-ce possible ?

Réponse

L'article 90, al. 1^{er} L. Hyp. dispose que : « *Les inscriptions conservent l'hypothèque et le privilège pendant (trente années à compter du jour de leur date) ; leur effet cesse si les inscriptions n'ont pas été renouvelées avant l'expiration de ce délai.* »

Il est admis que la péremption de l'inscription **ne fait pas perdre le droit hypothécaire lui-même**, c'est-à-dire le fond du droit. Ainsi, le droit hypothécaire existe indépendamment de toute inscription, qui a uniquement pour effet de rendre l'hypothèque opposable aux tiers et de fixer le rang à l'égard des tiers. Suite au dépassement du délai de 30 ans, l'inscription est périmée et est réputée n'avoir jamais été prise. Toutefois, le créancier peut, après cette péremption, **prendre une nouvelle inscription** sur les biens de son débiteur **sur la base du droit hypothécaire subsistant**. Cette inscription **prendra rang à sa date** (1).

H. De Page précise à cet égard que : « *Du fait que l'hypothèque subsiste entre parties, il résulte également – puisque le créancier eût pu prendre une nouvelle inscription, quoique ne valant qu'à sa date – que le débiteur qui, postérieurement à la péremption, aliène l'immeuble comme quitte et libre d'hypothèque, diminue les sûretés concédées, et que dès lors l'article 1188 du Code civil s'applique. C'est en vain que le débiteur objecterait la négligence du créancier, car celle-ci n'a d'autre effet que de faire disparaître l'hypothèque à l'égard des tiers* » (2).

F. Thierens et P. François vont encore plus loin en indiquant que : « *Aldus blijft de debiteur ondanks het verval hypothecair gehouden en is het hem verboden het goed te vervreemden voor vrij en onbelast. Vermits hij alsdan afbreuk doet aan de zekerheden die hij aan zijn schuldeiser heeft toegekend, staat voor deze de mogelijkheid open om de sanctie van artikel 1188 BW toe te passen (verval van de termijn, indien de schuldenaar de beloofde zekerheden heeft vermindert)* [nous soulignons] » (3).

De plus, ce n'est que l'acte constitutif de l'hypothèque qui doit, selon la loi hypothécaire, avoir la forme authentique (art. 76 et 83 L. Hyp.) (4). Il serait donc possible de prendre une telle inscription après le délai de trente ans sans nouvel acte notarié, mais sur la base de l'expédition de l'acte initial.

Ainsi, pour la pratique notariale, il faut en tirer les conclusions suivantes :

- Quand vous demandez une mainlevée, non seulement faut-il obtenir la mainlevée de l'hypothèque inscrite mais également une renonciation au droit d'hypothèque. Il est important que cela ressorte clairement des instructions données par le créancier hypothécaire;
- Si l'hypothèque a disparu après trente ans, il est possible qu'une nouvelle inscription soit prise par après. Il faut dès lors rester vigilant, s'agissant d'un 'angle mort' qui peut par exemple ressortir du certificat hypothécaire complémentaire.

1. Cass. 9 novembre 1877, *Pas.* 1877, I, p. 414 ; G. de Leval, A. Genin, R. Poncelet et M. Renard-Declairfayt, « Hypothèques et transcription », *Rép. not.*, T. X, Les sûretés, Livre 1, Bruxelles, Larcier, 1987, n° 2117 ; F. Thierens et P. François, « [Art. 90 Hyp.W.](#) », dans *Voorrechten en hypotheken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, 2014, p. 14-15 ; H. De Page, *Traité*, VII, n° 783, B.

2. H. De Page, *Traité*, VII, n° 783, B.

3. F. Thierens et P. François, « [Art. 90 Hyp.W.](#) », dans *Voorrechten en hypotheken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer, 2014, p. 14-15.

4. Cass. 9 novembre 1877, *Pas.* 1877, I, p. 414.

Laura SPELTINCX, conseiller juridique FEDNOT

Info CC, Question de la semaine, Droit civil, Hypothèques, Droit judiciaire - insolvabilité et sûretés, Varia
Droit judiciaire - insolvabilité et sûretés, Législation fédérale

**Donation – Droit de retour légal – Succession anormale – Renonciation – Indivisible
– Vocations multiples**

Référence: 17703, publié le 27 juin 2024

Question

L'ascendant qui a droit au retour légal d'une donation en vertu de l'article 4.24 du Code civil peut-il renoncer à ce retour ? Dans l'affirmative, cette renonciation peut-elle également être partielle ?

Réponse

1. L'article 4.24 du Code civil prévoit un **droit de retour légal** en faveur des ascendants du défunt. Les ascendants succèdent, à l'exclusion de tous autres, aux biens par eux donnés à leurs enfants ou descendants décédés sans descendance, lorsque ces biens sont encore présents en nature dans la succession.

2. Le droit de retour légal constitue une application de la **succession anormale**, où, dans des cas spécifiques, certains biens sont retirés de la succession ordinaire du défunt pour revenir à des héritiers autres que les héritiers traditionnels**(1)**.

Si toutes les **conditions** du retour légal sont **réunies**, le bien revient au donateur, sous la forme d'une succession *ab intestat* (anormale)**(2)**. Autrement dit, l'ascendant exerce son droit au titre d'héritier**(3)**. Le retour ne doit donc pas être réclamé, mais a lieu par le biais de l'acceptation de la succession (anormale) du donataire.

Si toutes les conditions du retour légal ne sont **pas remplies**, le droit au retour anormal s'éteint et les biens sont hérités dans la succession ordinaire, selon les règles d'attribution traditionnelles**(4)**.

3. Une **renonciation** au droit de retour **avant le décès** du donataire n'est **pas possible**. En effet, il s'agirait d'une convention nulle concernant une succession non ouverte**(5)**.

Toutefois, le donateur peut éviter le retour en **renonçant** à la **succession anormale** après l'ouverture de la succession (*cf.* art. 4.44 C. civ.). L'option héréditaire est en principe **indivisible**, ce qui signifie que l'héritier exerce son option sur l'ensemble de la succession. Il s'ensuit qu'il n'est pas possible d'accepter la succession anormale pour certains biens et de la refuser pour d'autres**(6)**.

Par contre, si une personne a **plusieurs vocations successorales**, il est possible de faire une option héréditaire distincte pour chacune d'entre elles. Chaque vocation se distingue des autres et peut être exercée différemment, à condition de le faire de manière indivisible pour l'ensemble des biens et des dettes sur lesquels porte la vocation**(7)**. Par exemple, une personne qui est à la fois héritier anormal et ordinaire peut renoncer à la succession anormale et accepter la succession ordinaire.

4. Conclusion : il est impossible de renoncer au droit de retour légal avant le décès du donataire.

Toutefois, le bénéficiaire du retour peut, en tant qu'héritier anormal, refuser cette succession après qu'elle soit devenue vacante en raison du décès du donataire. L'option héréditaire relative à cette succession anormale est indivisible, de sorte qu'une renonciation partielle n'est pas possible.

(1) R. Barbaix, *Handboek Familiaal vermogensrecht*, Mortsel, Intersentia, 2018, p. 562, n° 977.

(2) R. Deblauwe, "Het wettelijk recht van terugkeer", *AFT* 2019/3, p. 21, n° 77-78; W. Pintens, C. Declerck, J. Du Mongh et K. Vanwinckelen, *Familiaal vermogensrecht*, Anvers, Intersentia, 2010, p. 829, n° 1572.

(3) N. Vandebek, *Het onroerend goed en de nalatenschap*, Malines, Kluwer, 2016, p. 73.

(4) R. Barbaix, *Handboek Familiaal vermogensrecht*, Mortsel, Intersentia, 2018, p. 563, n° 978.

(5) Ceci en vertu de l'ancien art. 1130 de l'ancien Code civil pour les pactes successoraux conclus avant le 1er septembre 2018 et en vertu de l'art. 4.242 du Code civil (l'ancien art. 1100/1 de l'ancien Code civil) pour les pactes successoraux conclus après cette date : art. 66, § 2 de la loi du 31 juillet 2017 modifiant le Code civil en ce qui concerne les successions et les libéralités et modifiant diverses autres dispositions en cette matière, *M.B.* 1er septembre 2017.

(6) Par ex. R. Dekkers, H. Casman, A.-L. Verbeke et E. Alofs, *Erfrecht & Giften*, Anvers, Intersentia, 2023, p. 107, n° 101; W. Pintens, C. Declerck, J. Du Mongh et K. Vanwinckelen, *Familiaal vermogensrecht*, Anvers, Intersentia, 2010, p. 1051.

(7) P. Delnoy, "L'option héréditaire" in *Rép.Not.*, Tome III, *Succession, donations et testaments*, Livre II, Bruxelles, Larcier, 1994, p. 110, n° 139. Voir aussi: H. De Page, *Traité élémentaire de droit civil belge*, Tome IX, *Les successions*, Bruxelles, Bruylant, 1974, pp. 315-316.

Lynn De Schrijver, conseiller juridique Fednot

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

Centre de consultation : question de la semaine 27 (04/07/2024)

Usufruit – Obligation de procéder à une description des biens – Article 3.150 du Code civil – Quid si l'usufruitier était déjà en possession des biens avant la naissance du droit d'usufruit ?

Référence: 17715, publié le 04 juillet 2024

Question

L'article 3.150 du Code civil énonce l'obligation de procéder à une description des biens soumis à l'usufruit.

Est-ce que cette obligation s'applique également si l'usufruitier avait déjà la possession des biens auparavant ? Je pense en particulier aux situations suivantes :

1. Donation avec réserve d'usufruit. On peut remarquer que le donateur est déjà en possession du bien et qu'il se réserve un droit mais ne constitue pas de nouveau droit.
2. Succession dans laquelle celui qui a l'usufruit a la saisine, donc qu'il obtient automatiquement, en vertu de la loi, la possession.

Réponse

1. L'article 3.150 du Code civil stipule l'obligation pour l'usufruitier et le nu-propiétaire de procéder, à l'ouverture de l'usufruit, à une *description* des biens grevés et, le cas échéant, à une estimation. Il s'agit d'une disposition de droit impératif.

La description n'est pas soumise à des conditions particulières de forme. Les parties sont, par conséquent, libres de choisir la manière dont elles font la description des biens grevés. Ainsi, par exemple, un acte authentique n'est pas obligatoire lorsque des biens immeubles sont concernés (1). L'intention était de permettre une certaine flexibilité dans ce domaine. Une certaine informalité est autorisée dans la description (2). Rien n'empêche donc, par exemple, d'utiliser des photographies.

Bien qu'il s'agisse d'une obligation commune, l'usufruitier a tout intérêt à ce que la description soit effectivement réalisée. Elle est d'une certaine manière sanctionnée. En effet :

- tant qu'une telle description n'est pas réalisée, le nu-propiétaire a droit aux fruits. Dans ce cas, le nu-propiétaire peut également suspendre la remise du bien grevé à l'usufruitier, sauf si l'usufruitier est saisi de plein droit des biens (article 3.150, 2^{ème} alinéa du Code civil) ;

- l'absence de description a également un impact sur l'obligation de restitution de l'usufruitier. En effet, l'usufruitier sera présumé avoir reçu le bien en bon état (article 3.158, 2^{ème} alinéa du Code civil).

Si l'usufruitier reçoit le pouvoir d'aliéner les biens grevés ou une partie des biens grevés, la description doit s'accompagner d'une *estimation* des biens grevés ou de l'ensemble grevé. Dans ce cas, l'usufruitier doit, en outre, signaler une fois par an, à la première demande du nu-propiétaire, les biens qui ne sont plus présents et ceux qui leur ont été substitués (article 3.150, 3^{ème} alinéa du Code civil).

À défaut d'accord entre parties, une description et une estimation sont réalisées par un expert qu'elles désignent conjointement ou, à défaut d'accord, qu'ils font désigner par le tribunal (article 3.150, 1^{er} alinéa du Code civil).

2. L'obligation de procéder à une description des biens s'applique pour chaque droit d'usufruit, qu'il s'agisse d'un usufruit réservé ou d'un usufruit établi par le propriétaire du bien (3). L'obligation s'applique aussi bien à un usufruit issu d'une convention ou un testament qu'à un usufruit légal (4).

Dès lors, il faut également procéder à une description des biens en cas de donation avec réserve d'usufruit (5).

En outre, l'obligation s'applique également pour un usufruit issu d'une succession (6).

En cas de l'usufruit successoral du conjoint survivant, l'obligation découle également de l'article 4.21 du Code civil qui stipule: « *Nonobstant toute stipulation contraire, quiconque recueille la nue-propiété peut exiger qu'il soit dressé pour tous les biens sujets à l'usufruit un inventaire des meubles et un état des immeubles et qu'il soit fait emploi des sommes recueillies.* ». La seule nuance prévue concerne l'hypothèse où l'héritier acquiert la possession du bien ("saisine") par l'effet de la loi. Dans ce cas, la sanction selon laquelle le nu-propiétaire peut empêcher la remise ne s'applique pas (7).

3. Le fait qu'il s'agit d'une disposition de droit impératif signifie que les parties ne peuvent pas y renoncer à l'avance. Ainsi, dans l'acte de constitution de l'usufruit, il n'est de toute façon pas possible de renoncer à cette obligation. Il n'est pas non plus possible d'exclure cette obligation par testament, par exemple dans le cadre d'un usufruit successoral. Une fois l'usufruit constitué, il serait toutefois possible, selon une certaine doctrine, que les parties excluent cette obligation (8).

Conclusion

De ce qui précède, il résulte que **l'obligation de procéder à une description des biens conformément à l'article 3.150 du Code civil**

s'applique dans les deux cas soumis c'est-à-dire:

1. L'hypothèse d'une **donation avec réserve d'usufruit** ;

2. L'hypothèse d'un **droit d'usufruit issu d'une succession**.

(1) Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil. Amendements, *Doc. parl.* Chambre 2019-2020, n° 55-0173/001, p. 287.

(2) Proposition de loi portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil. Amendements, *Doc. parl.* Chambre 2019-2020, n° 55-0173/004, p. 44.

(3) N. Carette et R. Jansen, « Vruchtgebruik (en recht van bewoning) », in *Handboek goederenrecht*, Intersentia, Mortsel, 2022, p. 691

(4) V. Sagaert, *Goederenrecht*, in *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, V, Mechelen, Kluwer, 2021, p. 856 ; A. Verbeke et B. Verdickt,

« Topic 123. Aanvang: borgstelling en beschrijving », in *Handboek Estate Planning. Erfrecht en giften*, Antwerpen, Intersentia, 2021, p. 652.

(5) C. De Wulf, « Inleiding tot het nieuwe goederenrecht », *T.Not.* 2021, p. 753.

(6) C. De Wulf, « Inleiding tot het nieuwe goederenrecht », *T.Not.* 2021, pp. 753-754.

(7) C. De Wulf, « Inleiding tot het nieuwe goederenrecht », *T.Not.* 2021, p. 753 ; K. Vanwinkcelen et L. Janssens, « Art. 4.3 BW », in *Erfenissen, schenkingen en testaments. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, 2023, p. 28.

(8) V. Sagaert, *Goederenrecht*, in *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, V, Mechelen, Kluwer, 2021, p. 856.

Dora Vandyck, conseiller juridique Fednot

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

Région de Bruxelles-Capitale – Droit de préférence des locataires – Bail de courte durée - Réputé conclu pour 9 ans – Moment de la conversion en bail de 9 ans : dès que le moment pour donner congé est dépassé

Référence: 17729, publié le 11 juillet 2024

Question

Je suis consulté par le propriétaire d'un bien loué à Bruxelles. Le propriétaire et le locataire ont signé un bail d'habitation de résidence principale de **courte durée** (3 ans).

Le bail a débuté le 1^{er} août 2021 pour se terminer le 31 juillet 2024. Le bailleur n'a pas donné congé à son locataire.

Le bien est mis en vente depuis le mois de juin et un compromis va être signé le 15 juillet.

Le droit de préférence du Code bruxellois du Logement doit-il être notifié au locataire ?

Réponse

Depuis le 6 janvier 2024, le preneur dispose d'un droit de préférence **en cas de mise en vente** du logement qu'il loue, moyennant le respect de certaines conditions (voy. art. 247/1, §1^{er} du Code bruxellois du Logement).

Le droit de préférence ne s'applique toutefois pas aux preneurs de baux de courte durée, tels que prévus à l'article 238, **sauf s'ils sont réputés conclus pour une période de 9 ans** par l'effet des dispositions du Code bruxellois du Logement (art. 247/1, §1^{er}, al. 3, du Code bruxellois du Logement).

Le bail de courte durée est ainsi réputé avoir été conclu pour une période de 9 ans, notamment, **à défaut d'un congé notifié dans les délais**. Dans ce cas, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de 9 ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur (art. 238, dernier alinéa du Code bruxellois du Logement).

Lorsqu'il s'agit d'un bail de courte durée d'une durée égale ou supérieure à 6 mois, pour y mettre fin à la date prévue, le preneur ou le bailleur doit notifier un congé **au moins 3 mois** avant l'expiration de la durée convenue (art. 238, al. 4 du Code bruxellois du Logement).

La **conversion** du bail de courte durée en bail de 9 ans se produit, non pas à la fin du bail de courte durée mais, **dès qu'il est devenu trop tard pour envoyer le congé dans les temps**, c'est-à-dire 3 mois avant l'expiration du contrat (1).

Cela ressort de la jurisprudence de la Cour de cassation : « *Il suit de ces dispositions [de l'article 3, §6, alinéas 4 et 5 de la loi sur le bail de résidence principale] (2) que, à défaut de congé notifié dans le délai prévu par le § 6, alinéa 4, le bail de courte durée est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans et est régi par les §§ 1er à 5 [de l'article 3 de la loi sur le bail de résidence principale], dès le premier jour du troisième mois précédant l'expiration de la durée initialement convenue* » (nous surlignons) (3).

Dès lors, si les autres conditions relatives au champ d'application du droit de préférence sont remplies et qu'aucune exception ne peut s'appliquer, le droit de préférence devrait être notifié en l'espèce selon nous. En effet, le bail de courte durée est réputé conclu pour une période de 9 ans dès le jour à partir duquel le congé de 3 mois ne peut plus être valablement donné, soit en l'espèce, à partir du 1^{er} mai 2024 (vu que la fin du bail de courte durée était prévue le 31 juillet 2024 et qu'aucun congé n'a été donné). Dans la mesure où la mise en vente a eu lieu après le 1^{er} mai 2024, soit à un moment où le bail n'est plus un bail de courte durée mais est réputé être conclu pour une période de 9 ans, le droit de préférence devrait être notifié nous semble-t-il.

Il s'agit toutefois d'une question d'interprétation dont l'appréciation définitive relève du juge de fond.

Pour un commentaire du régime du droit de préférence des locataires, nous vous renvoyons au commentaire publié sur l'eNotariat sous le message n° **17424**, le 27/12/2023.

(1) Cass., 9 octobre 2014, *Rev. not. b.*, 2015, p. 3101; Cass., 30 janvier 2017, *Pas.*, 2017/1, p. 226 ; J.P. Louvain, 19 septembre 2017, *J.J.P.*, 2018/3-4, p. 125 ; N. Bernard, *Bail d'habitation*, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 333 ; I. Durant, « La rédaction du bail de résidence principale : les clauses relatives à la durée du contrat » in Kohl, B. (dir.), *Le bail dans la pratique*, Bruxelles, Larcier, 2016, p. 34 et 35 ; O. Gilard, « Le bail de courte durée réputé conclu pour une période de neuf ans : le basculement de régime », *Les Pages*, 2015/5, p. 2 ; B. Kohl et C. Baré, « Examen de jurisprudence (2010-2020) - Les contrats spéciaux - Le bail de droit commun, le bail d'habitation et le bail commercial (deuxième partie) », *R.C.J.B.*, 2023/2, p. 295 et 296 ; B. Louveaux, *Droit du bail*, Bruxelles, Larcier, 2018, p. 401 ; E. Van den Haute, *Traité des contrats spéciaux*, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, p. 847 et 848.

(2) Le régime de l'article 238 du Code bruxellois du Logement est similaire au régime de l'article 3, §6, alinéas 4 et 5 de la loi du 20 février 1991 sur le bail de résidence principale.

(3) Cass., 30 janvier 2017, *Pas.*, 2017/1, p. 226 ; Voy. également Cass., 9 octobre 2014, *Rev. not. b.*, 2015, p. 3101.

Cécile DELFOSSE Juridisch Adviseur FEDNOT

Info CC, Question de la semaine, Droit civil, Achat-Vente, Varia Achat-vente, Bail, Bail d'habitation, FRNB

Centre de consultation : question de la semaine 29 (08/2024)

**Formalité de l'enregistrement – Date de l'enregistrement- Donation non notariée -
Impôt de donation – Impôt de succession – Région flamande**

Référence: 17743, publié le 18 juillet 2024

Question

Je suis chargé d'établir la déclaration de succession de Monsieur X, ayant son domicile fiscal en Région flamande. Monsieur X est décédé le dimanche 12 mai 2024. Une semaine avant son décès, il a fait une donation bancaire à ses deux enfants. Les deux enfants ont chacun présenté les documents établis sous signature privée pour enregistrement via MyMinfin le mercredi 8 mai 2024 à 14 heures. Sur la relation d'enregistrement que les donataires ont reçu du SPF Finances, la date du 13 mai est indiquée comme date d'enregistrement, et donc un jour après le décès.

Cela signifie-t-il que je dois inclure la donation comme legs fictif dans la déclaration de succession (fiction de l'article 2.7.1.0.5 VCF) ? Si oui, peut-on faire quelque chose à ce sujet ?

Réponse

Enregistrement par le bureau (fédéral) SJ

Le Receveur (fédéral) est tenu d'enregistrer les actes ou écrits à la date à laquelle ils sont présentés à la formalité dans les conditions légales (art. 6, al. 1^{er}, C. enreg.), même si le traitement effectif par le Receveur a lieu à une date ultérieure. Un acte ou un écrit présenté en dehors des heures d'ouverture des bureaux SJ est réputé présenté lors de la première ouverture des bureaux qui suit (art. 6, al. 2, C. enreg.) **(1)**.

Les bureaux de l'Administration Sécurité juridique sont ouverts au public de 9 à 12 heures, du lundi au vendredi, à l'exception :
1° des jours fériés visés à l'article 1^{er} de l'arrêté royal du 18 avril 1974 déterminant les modalités générales d'exécution de la loi du 4 janvier 1974 relative aux jours fériés ;

2° des 2 et 15 novembre et 26 décembre ;

3° des jours de dispense de service accordés au personnel de la fonction publique administrative fédérale par le Ministre qui a la fonction publique dans ses attributions ou par la personne qu'il désigne.

(art. 1^{er} AR du 22 juillet 2019 fixant les heures d'ouverture des bureaux de l'Administration Sécurité juridique) **(2)**.

In casu, les documents établis sous signature privée ont été présentés en dehors des heures d'ouverture (le mercredi 8 mai après 12 heures). Le 9 mai 2024 était le jour de l'Ascension et donc un jour férié légal. Le vendredi 10 mai 2024 était un jour de pont (Circulaire n° 734 - Dispenses de service accordées en 2024 au personnel des services de la fonction publique administrative fédérale telle que définie à l'article 1^{er} de la loi du 22 juillet 1993 portant certaines mesures en matière de fonction publique, MB, 7 février 2024, éd. 2, p. 15265.).

Les documents présentés en dehors des heures d'ouverture sont donc réputés avoir été présentés à la prochaine ouverture du bureau SJ, soit le lundi 13 mai 2024, et doivent être enregistrés le jour même, ce qui a été le cas en l'espèce.

Pour mémoire, notons que ces règles s'appliquent non seulement à l'enregistrement des actes sous signature privée (présentés à l'enregistrement via MyMinfin ou via l'adresse e-mail belnot de l'étude notariale **(3)**) mais également à l'enregistrement des actes notariés (étant entendu toutefois qu'en ce qui concerne l'application de la disposition de fiction de l'article 2.7.1.0.5 VCF, ce n'est pas la date d'enregistrement qui est déterminante pour les actes notariés de donation, mais la date de l'acte notarié, cf. *infra*).

Impôts flamands

Impôt de succession flamand

« Les biens dont l'entité compétente de l'administration flamande établit que le défunt a disposé à titre gratuit dans les trois années précédant son décès, sont considérés comme faisant partie de sa succession si la libéralité n'a pas été assujettie aux droits de donation ou au droit d'enregistrement établi pour les donations entre vifs. » (art. 2.7.1.0.5, § 1, al. 1^{er}, VCF).

La donation est « assujettie » à l'impôt de donation ou aux droits de donation dès qu'elle est obligatoirement enregistrable (et donc à la date de la passation de l'acte authentique de donation, cf. art. 19, 1^o, C. enreg.) ou, pour les donations qui ne sont pas obligatoirement enregistrables, dès leur enregistrement.

Ainsi, pour les donations notariées, il suffit que l'acte ait été passé avant le décès (quelle que soit la date d'enregistrement) ; pour les donations non obligatoirement enregistrables (présentées via MyMinfin ou via l'adresse e-mail belnot de l'étude notariale), c'est la date d'enregistrement qui est déterminante **(4) (5)**.

VLABEL nous a indiqué que dans ce dernier cas, elle admet que la disposition de fiction de l'article 2.7.1.0.5 VCF ne joue pas si le document présenté à l'enregistrement est enregistré à la même date que celle du décès, quel que soit l'heure du décès.

In casu, les documents établis sous signature privée n'ont été enregistrés qu'après le décès, de sorte que la fiction de l'article 2.7.1.0.5 VCF s'applique. Vous devrez donc effectivement inclure la donation dans la déclaration de succession.

(Également) Impôt de donation flamand?

« Conformément à l'article 1^{er}, à l'article 19 et à l'article 31 du code général des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, le droit de donation est établi à l'occasion de l'enregistrement ou de l'obligation d'enregistrement d'actes décrits tendant à prouver une donation entre vifs. » (art. 2.8.1.0.1 VCF).

En principe, l'impôt de donation flamand est donc dû sur la donation bancaire présentée à l'enregistrement.

VLABEL a toutefois précisé qu'en cas d'enregistrement après le jour du décès, aucun droit de donation n'est perçu, seul l'impôt de succession est perçu (sur la base de l'article 2.7.1.0.5 VCF). *In casu*, seul l'impôt de succession sera donc dû.

1. Voir également H. Pelgroms, « De formaliteit van de registratie losgekoppeld van de betaling van de belasting: mogelijke valkuilen voor de notaris » in E. Spruyt, N. Geelhand de Merxem et H. Pelgroms, in *De registratie- en erfbelasting in de Vlaamse Codex Fiscaliteit*, Reeks Notariële Praktijkstudies, Malines, Wolters Kluwer, 2016, n° VI.22 et suiv., p. 979 et suiv.

2. Voir également A. Vanbiervliet, « Bureaux de l'Administration Sécurité juridique - Heures d'ouverture », *eNotariat*, message n° 17306, 23 octobre 2023.

3. En ce qui concerne l'enregistrement d'actes sous signature privée par l'intermédiaire de l'adresse email belnot du notaire, voir S. Arnoeyts et H. Pelgroms, « Enregistrement d'une donation manuelle ou d'une donation indirecte (notamment une donation par virement bancaire) », *eNotariat*, message n° 16588, 10 mai 2022.

4. O. Van Acoleyen, *Successierecht*, Bruxelles, Fiscale Hogeschool, 1976, n° 97.D., p. 136 ; J. Decuyper et J. Ruysseveldt, *Successierechten*, Malines, Wolters Kluwer, 2021, tome I, n° 980, p. 264 et n° 983, pp. 266-267 (la note de bas de page 983 pourrait prêter à confusion car il est indiqué « "van zodra ze ter registratie wordt aangeboden aangezien ze dan "gevestigd" wordt »). Cela doit être lu conjointement avec l'article 6, al. 2, C. enreg. qui stipule qu'un acte ou un écrit présenté en dehors des heures d'ouverture des bureaux SJ, est réputé être présenté à la première ouverture des bureaux qui suit).

5. A ce sujet, voir également M. Vanfraechem, « Enregistrement de documents faisant titre d'une donation mobilière "non notariée" », *Tips 'n Tricks Memofiche - Registratierechten - 1*, *eNotariat*, message n° 17162, 3 juillet 2023.

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

Région de Bruxelles-Capitale – Modification du COBRACE – Certificat PEB – Champ d'application – Renouvellement de bail – Arrêté du 17 février 2011 relatif au certificat PEB établi par un certificateur pour les unités tertiaires

Référence: 17755, publié le 25 juillet 2024

Question

Vous êtes chargé de recevoir un acte relatif à un bail commercial de plus de 9 ans concernant un supermarché en Région de Bruxelles-Capitale. Les parties vous font savoir qu'elles envisagent déjà, à ce stade, de renouveler leur bail. Vous nous interrogez quant à la question de savoir si un certificat PEB doit être produit à l'occasion de la conclusion du bail et de son renouvellement.

Réponse

1. En Région de Bruxelles-Capitale, l'article 2.2.13, §1^{er} du Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie (ci-après « COBRACE ») établit la liste des transactions immobilières pour lesquelles un certificat PEB est requis.

Cette liste a été complétée par l'article 39 de l'ordonnance du 7 mars 2024 modifiant l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le COBRACE en vue de mettre en œuvre la stratégie de rénovation du bâti (voy. les messages publiés sur l'*eNotariat* n°17558 et n°17580, des 22 et 29 mars 2024).

Ainsi, l'article 2.2.13, §1^{er} du COBRACE indique, depuis le 1^{er} avril 2024, qu'un certificat PEB valide est requis pour « *la vente d'unités PEB, en ce compris la vente partielle, [...] la mise en location, [...] la cession de bail, [...] renouvellement d'un bail, [...] la conclusion d'un leasing immobilier, [...] la cession translatrice d'un droit réel ou l'établissement d'un droit réel entre vifs à titre onéreux, à l'exception des expropriations, du partage ou acte équipollent à partage, des servitudes, de l'établissement d'hypothèque et des contrats de mariage et de leurs modifications* » (nous surlignons).

Depuis le 1^{er} avril 2024, le renouvellement du bail est ajouté à la liste des opérations visées.

2. Toutefois, le bail commercial porte sur un supermarché qui constitue une **unité tertiaire** affectée au **commerce** (1).

Or, l'obligation d'établir et de disposer d'un certificat PEB pour les opérations autres que la vente, visées à l'article 2.2.13, §1^{er} du COBRACE relatives à une unité tertiaire ne concerne, à l'heure actuelle, que les **bâtiments de bureaux et de services d'une superficie de plus de 500 m²** (2). Concernant les **autres unités tertiaires** (c'est-à-dire les unités tertiaires autres que celles affectées aux bureaux et services d'une superficie de plus de 500 m²), un arrêté ministériel doit déterminer la date d'entrée en vigueur de l'obligation d'établir et de disposer d'un certificat PEB (3).

A notre connaissance, aucun arrêté ministériel n'a été adopté à ce jour pour régler l'entrée en vigueur de ces obligations de sorte qu'elles ne seraient **pas encore applicables** aux unités tertiaires **autres** que les bâtiments de bureaux et services de plus de 500 m².

Conclusion

A l'heure actuelle, un certificat PEB ne serait donc pas encore nécessaire en cas de conclusion et de renouvellement d'un bail commercial portant sur un supermarché.

(1) Voy. art. 1er, 4° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 février 2011 relatif au certificat PEB établi par un certificateur pour les unités tertiaires lu en combinaison avec l'annexe 1re de l'arrêté « Exigences » du 21 décembre 2007 déterminant des exigences en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments.

(2) Voy. art. 7, al. 2 de l'arrêté du 17 février 2011 relatif au certificat PEB établi par un certificateur pour les unités tertiaires.

(3) Voy. art. 7, al. 3 de l'arrêté du 17 février 2011 relatif au certificat PEB établi par un certificateur pour les unités tertiaires. Cette disposition a été modifiée par l'article 24 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 octobre 2016 portant modification de divers arrêtés d'exécution de l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie, *M.B.*, 31 octobre 2016 (voy. également le message publié sur l'*eNotariat* n°13443 du 30 décembre 2016). Avant cette modification, l'entrée en vigueur de ces obligations était fixée au 1er janvier 2017 pour les autres unités tertiaires (voy. message publié sur l'*eNotariat* n°9698 du 7 novembre 2013).

Amira DE BROUWER, Conseiller juridique FEDNOT

Possibilité de prévoir la conversion flexible entre conseil d'administration et administrateur unique dans les statuts d'une SA – Controverse - Avis n°2023/004 du Comité d'Avis Sociétés et Associations.

Référence: 17771, publié le 01 août 2024

Question

Une société anonyme peut-elle prévoir statutairement la possibilité de passer d'un modèle d'administration avec administrateur unique à un modèle d'administration avec un conseil d'administration (ou inversement) en fonction du nombre d'administrateurs nommés et/ou d'autres modalités prévues dans les statuts ?

Réponse

Depuis l'entrée en vigueur du CSA, trois modèles d'administration sont envisageables au sein de la SA : un conseil d'administration, un administrateur unique, ou une administration duale constituée d'un conseil de surveillance et d'un conseil de direction (art. 7:85 §1, al. 1; art. 7:101 §1, al. 1 et art. 7:104 CSA).

La question de savoir si les statuts d'une SA peuvent prévoir différents modes d'administration (par exemple en fonction du nombre d'administrateurs) a fait l'objet de controverse dès l'introduction du CSA.

Selon une partie de la doctrine, une société anonyme doit opter expressément et de manière inéquivoque pour l'un ou l'autre des trois modes d'administration et sans qu'il ne soit possible de prévoir une clause optionnelle prévoyant le basculement du modèle d'administration avec administrateur unique vers un conseil d'administration (ou inversement) selon qu'un ou plusieurs administrateurs soient nommés ou restent en fonction sans modification des statuts (1). En revanche, dans une vision positive, également soutenue par la pratique, une telle possibilité est défendue (2).

Cette question a dès lors été posée au Comité d'Avis Sociétés et Associations (CASAVV).

Le Comité a constaté que le texte de loi est mal adapté pour trancher clairement la controverse et plaide pour une clarification législative.

En attendant toutefois, en raison de la pratique répandue de l'usage de ces clauses optionnelles, le Comité a formulé des recommandations pour ceux qui feraient néanmoins usage de ce type de clauses, bien qu'elles restent controversées :

« Dans l'intérêt de la pratique et dans l'attente d'une initiative législative, le Comité recommande les lignes directrices suivantes à ceux qui optent pour une clause de statutaire de conversion : une telle clause doit être rédigée de manière suffisamment détaillée pour éviter les malentendus, les problèmes d'interprétation ou les conséquences imprévues.

Il convient notamment de prêter attention aux points suivants :

- les circonstances qui peuvent provoquer la conversion d'une administration moniste vers une forme d'administration avec administrateur unique et vice-versa, soit par une décision explicite de l'assemblée générale (par ex. révocation et/ou nomination), soit par la survenance d'une ou de plusieurs conditions déterminées dans les statuts (par ex. décès, interdiction professionnelle, incapacité, ...). Dans tous les cas, le Comité considère que l'intervention de l'assemblée générale pour décider ou adopter la conversion est la meilleure option. Cette résolution de l'assemblée générale doit également être publiée ;
- la durée des mandats en cours lors de la conversion d'une administration moniste vers un modèle d'administration avec un administrateur unique. Dans le silence des statuts, celui-ci ne pourra que poursuivre le mandat en cours de six ans ;
- la manière dont la conversion est communiquée aux tiers, afin d'éviter l'insécurité juridique. La publication aux Annexes du Moniteur belge doit refléter le changement de forme d'administration. Les statuts précisent de préférence que toute conversion être publiée aux Annexes du Moniteur belge, pour satisfaire aux dispositions de l'article 2:8, § 1^{er}, al. 3, juncto 2:14 CSA ;
- les prérogatives particulières et charges qui peuvent être conférées statutairement à l'administrateur unique en vertu du CSA (par exemple, la responsabilité solidaire, le droit de veto,...) ;
- la cohérence avec d'autres dispositions statutaires, par ex. les modalités de représentation, qui doivent prendre en compte les deux formes alternatives d'administration ».

Pour plus de détails, nous vous invitons à prendre connaissance de l'avis n°2023/004 du 21 juin 2024 sur le site du CASAVV à l'adresse suivante :

<https://casavv.be/fr/sa-possibilite-de-prevoir-statutairement-une-conversion-flexible-entre-le-modele-dadministration-de-ladministrateur-unique-et-de-ladministration-moniste/>

(1) H. DE WULF et M. WYCKAERT, « Effecten bij BV, NV en CV : categorieën, soorten, overdracht, uitgifte en inkoop » in *Het WVV doorgeelicht*, Bruxelles, Intersentia, 2021, p. 199; S. COOLS et J. LANNON, « Keuze van een vennootschapsvorm : BV of NV ? » in *Lessen na twee jaar WVV*, Roularta Media Group, Roesselaere, 2022, p. 200 et implicitement R. Houben et H. Braeckmans, « Het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV) (partie1) », RW 2019-2020/14, (523) p. 532.

(2) S. VAN HAUTE et H. JANSEN, « Bestuur », in X. De NV in de praktijk, Malines, Kluwer, 2021, p. WVV-1.4.2 - 1 - 2.

Marie-Aude De Maré, conseiller juridique FEDNOT

Question de la semaine, Droit des entreprises et droit des sociétés, Statuts, Législation fédérale

Clause résolutoire expresse – Clause indemnitaire – Notification par le créancier – Impartialité du notaire – Prudence

Référence: 17776, publié le 08 août 2024

Question

Un compromis de vente est signé entre le vendeur et l'acquéreur, dans lequel il est convenu que l'acte authentique devait être reçu endéans le délai de 4 mois à partir de la signature du compromis. Par ailleurs une clause résolutoire expresse a été reprise dans le compromis, en plus d'une clause indemnitaire.

La signature de l'acte authentique est reportée trois fois, à défaut de réaction de la part de l'acquéreur.

Dès la fin du délai de 4 mois, le vendeur met en demeure l'acquéreur, comme prévu par la clause résolutoire expresse. Il n'y a, à nouveau, aucune réaction de la part de l'acquéreur.

Le vendeur souhaite garder l'acompte à titre de dommages et intérêts, comme prévu par la clause indemnitaire. Que doit faire le notaire dans ce cas ?

Réponse

En vertu d'une clause résolutoire expresse (ou pacte commissoire exprès), les parties ont convenu qu'en cas d'inexécution, la convention pourra être résolue unilatéralement, sans intervention préalable du juge. Au contraire, la décision quant à la résolution en cas d'inexécution imputable au débiteur demeure une prérogative du créancier lésé (art. 5.92 C. civ.) (1).

La résolution en vertu d'une clause résolutoire expresse n'aura pas lieu de plein droit en cas d'inexécution imputable. Dans un premier temps, le débiteur devra être mis en demeure, sauf si cette formalité a été exclue par la convention (2).

Par conséquent, la résolution, en vertu d'une clause résolutoire expresse, ne pourra être mise en œuvre qu'après que le créancier ait communiqué à son cocontractant sa décision d'invoquer la clause, par voie de notification (3).

Il est acquis que la convention est considérée comme résolue à partir du moment où le créancier a notifié définitivement et inéquivoque au débiteur sa volonté de mettre en œuvre le pacte commissoire exprès, et plus précisément à partir du moment où le débiteur a pris connaissance de cette notification ou à partir du moment où il aurait raisonnablement dû prendre connaissance de ladite notification (voy. à cet égard aussi l'article 1.5 C. civ.) (4). La notification de la décision relative à la résolution est un élément nécessaire et constitutif. La clause résolutoire expresse ne peut donc pas être mise en œuvre de façon automatique ou « de plein droit » (5).

La notification par le créancier n'est en principe pas soumise à des formalités spécifiques, mais en cas de vente immobilière dont l'acte authentique a déjà été passé et transcrit au Bureau de Sécurité Juridique, cette notification doit également être constatée dans un acte authentique, compte tenu de l'opposabilité aux tiers (6). Enfin, la notification doit être pourvue d'une motivation de la part du créancier, afin de se couvrir contre une éventuelle contestation de sa décision unilatérale par l'autre partie (7).

Les conséquences de la résolution extrajudiciaire par voie de la clause résolutoire expresse sont en principe les mêmes que ceux d'une résolution judiciaire (8). De telle sorte, la convention sera en principe résolue rétroactivement et les restitutions devront être faites (9). La clause résolutoire peut déterminer l'inexécution qui justifie la résolution et peut prévoir les conséquences de la résolution, sans faire appel à l'intervention d'un juge (10). Ainsi, les conséquences au niveau des restitutions, la nature de la résolution (limitée dans le temps ou limitée à une partie de la convention) et les dommages et intérêts peuvent être convenus (11).

En cas d'une contestation éventuelle ultérieurement, le juge peut toujours être saisi postérieurement par un des cocontractants, mais cela reste un contrôle *éventuel* (12). Le juge contrôlera le recours à la clause résolutoire expresse, d'une part, au niveau de la validité de la clause résolutoire expresse, de la réunion des conditions d'applicabilité de la clause et de la régularité formelle du recours à la clause (13) et, d'autre part, au niveau de la légalité au regard de l'interdiction de l'abus de droit (14).

Application *in casu*

Si le vendeur fait appel à la clause résolutoire expresse (après avoir envoyé, le cas échéant, la mise en demeure) par voie de notification et informe expressément son cocontractant qu'il entend faire application de la clause résolutoire expresse, cet acte juridique ne fait naître des conséquences juridiques qu'à partir du moment où son cocontractant en est au courant. A partir de ce moment, la convention sera résolue rétroactivement et les obligations déjà exécutées devront être restituées depuis jour de la formation de la convention. Comme la clause résolutoire expresse a été assortie d'une clause indemnitaire, le notaire devrait *en principe* donner suite à l'exécution de la clause.

Toutefois, vu l'impartialité du notaire (et la responsabilité éventuelle si le notaire venait à restituer les fonds à tort à la partie qui n'en a pas droit), le notaire doit dans ce cas vérifier le point de vue du notaire-confrère et doit demander une copie de la mise en demeure et de la notification, comme la preuve de l'envoi ainsi que de la réception desdits documents.

S'il s'avère que l'acquéreur ne conteste pas la résolution, mise en œuvre par la clause résolutoire expresse, le notaire peut – après avoir reçu la preuve écrite – libérer l'acompte au profit du vendeur. Si l'acquéreur conteste la résolution, les fonds doivent rester consignés sur le compte-tiers du notaire jusqu'à un éventuel jugement ou un accord entre les parties.

(1) S. Stijns, *De gerechtelijke en de buitengerechtelijke ontbinding van overeenkomsten*, Anvers, Maklu, 1994, 473; S. Stijns et S. De Rey, "Het uitdrukkelijk ontbindend beding in een compromis voor onroerende koop", *T. Not.* 2021, liv.9, (729) 732;

P. Wéry, *Droit des obligations. Volume 2*, Bruxelles, Larcier, 2021, 769-770; J. Baeck, "(Feitelijk) vooruitlopen op de vernietiging en de ontbinding van contracten", *T.P.R.*, 2008 (321) 347; F. Parreïn, "Ontbindingsclausules" in G.-L. Ballon, H. De Decker, V. Sagaert, E. Terryn, B. Tillemans en A.-L. Verbeke (dir.), *Koop - Gemeen recht*, Anvers, Intersentia, 2016, (427) 439.

(2) S. Stijns, o.c., 491-492; S. Stijns et S. De Rey, o.c., 744-745; P. Wéry, "La résolution unilatérale des contrats synallagmatiques, enfin admise?", (note sous Cass. 2 mai 2002), *R.C.J.B.* 2004, (300) 310-311.

(3) S. Stijns, o.c., 479; S. Stijns et S. De Rey, o.c., 747; P. Wéry, o.c., 772; J. Baeck, o.c., 349.

(4) S. Stijns, o.c., 489; S. Stijns et S. De Rey, o.c., 748; P. Wéry, "La résolution unilatérale des contrats synallagmatiques, enfin admise?", (note sous Cass. 2 mai 2002), *R.C.J.B.* 2004, (300) 311.

(5) S. Stijns, o.c., 497; S. Stijns et S. De Rey, o.c., 747-748; P. Wéry, *Droit des obligations. Volume 2*, Bruxelles, Larcier, 2021, 772.

(6) S. Stijns et S. De Rey, o.c., 749-750; F. Parreïn, o.c., 452. Voy. *Fart.* 3.34, 3e alinéa C. civ.

(7) S. Stijns et S. De Rey, o.c., 750; F. Parreïn, o.c., 453.

(8) S. Stijns, o.c., 489; S. Stijns et S. De Rey, "Sancties wegens wanprestatie: kroniek van de recentste evoluties. Vernieuwingen in de cassatierechtspraak en een vergelijking met de bepalingen uit het Wetsvoorstel houdende Boek 5 'Verbintenissen' van het Burgerlijk Wetboek", *R.G.D.C.* 2022, (2) 36-37; L. Cornelis, *Algemene theorie van de verbintenis*, Anvers, Intersentia, 2000, 771; J. Baeck, o.c., 350.

(9) S. Stijns, o.c., 489; S. Stijns, *Verbintenissenrecht. Boek 1*, Bruges, 2005, 206; P. Wéry, *Droit des obligations. Volume 2*, Bruxelles, Larcier, 2021, 68; L. Cornelis, o.c., 771; F. Parreïn, o.c., 445.

(10) S. Stijns, o.c., 489-490; S. De Rey, "Uitdrukkelijk ontbindend beding" in X., *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, 2021, s.l., (257) 295; P. Wéry, *Droit des obligations. Volume 2*, Bruxelles, Larcier, 2021, 770-771; F. Parreïn, o.c., 449-450.

(11) S. Stijns, o.c., 489-490; S. De Rey, o.c., 295; P. Wéry, *Droit des obligations. Volume 2*, Bruxelles, Larcier, 2021, 770-771.

(12) S. Stijns, o.c., 489-501; P. Wéry, *Droit des obligations. Volume 2*, Bruxelles, Larcier, 2021, 772; P. Wéry, "La résolution unilatérale des contrats synallagmatiques, enfin admise?", (noot onder Cass. 2 mei 2002), *R.C.J.B.* 2004, (300) 311.

(13) S. Stijns, o.c., 501-503; S. Stijns et S. De Rey, o.c., 751-752; P. Wéry, *Droit des obligations. Volume 2*, Bruxelles, Larcier, 2021, 773.

(14) S. Stijns, o.c., 506-512; S. Stijns et S. De Rey, o.c., 753-755; P. Wéry, *Droit des obligations. Volume 2*, Bruxelles, Larcier, 2021, 773.

Dries Jongbloet, Conseiller juridique Fednot

Question de la semaine, Droit civil, Achat-Vente, Législation fédérale

Enfant désigné comme légataire universel – Héritiers réservataires exhérédés – Incidence de la réserve en valeur sur la saisine des successibles réservataires – Absence des droits de propriété – Absence de mention dans l'acte d'hérédité – CEL dossier 4452

Référence: 17783, publié le 14 août 2024

Question

Monsieur X laisse trois enfants comme héritiers réservataires. Par testament, le testateur a désigné un enfant comme légataire universel pour l'ensemble de la succession.

L'enfant désigné comme légataire universel peut-il procéder seul à la vente d'un bien de la succession ?

Réponse

La situation dans laquelle le défunt laisse plusieurs enfants, dont l'un est désigné comme légataire universel (avec la limitation corrélative des autres enfants à leur réserve en valeur), a fait l'objet de discussions dans certains dossiers du CEL (dossiers n° 4452, 4452bis et 4452ter). Nous reprenons ci-dessous les principaux passages pertinents des conclusions du dossier n° 4452. **(1)**

La réforme du droit successoral entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2018 n'a pas pour autant modifié l'identité des successibles investis de la saisine (qui doit être distinguée de la propriété), ni la nature des droits conférés par celle-ci. Ainsi, les héritiers (plus précisément les successibles) réservataires – quoique exhérédés ou expressément limités à leur réserve – **demeurent, en leur qualité d'héritiers légaux** (plus précisément de *successibles*), investis de la saisine et bénéficient, en conséquence, de tous les droits et attributs attachés à celle-ci.

Toutefois, depuis la réforme, les héritiers réservataires exhérédés (dans la situation présente) **ne sont désormais plus appelés à acquérir la propriété** des actifs successoraux, même s'ils acceptent leur vocation, dès lors que leurs droits réservataires s'entendent désormais en valeur. **(2)**

En ce qui les concerne, la saisine dont ils bénéficient (qui leur confère la possession temporaire de la succession) ne fera donc pas rétroactivement place à la propriété des actifs successoraux lorsqu'ils accepteront leur vocation. Par ailleurs, leur saisine s'éteindra par l'effet de l'acceptation du légataire universel, dès lors que celui-ci est lui-même héritier réservataire. **(3)** Cette acceptation confèrera à ce dernier, rétroactivement, la propriété des biens dépendant de la succession. **(4)**

Le principe de la réserve en valeur, payable sous la forme d'une indemnité de réduction (dite indemnité réservataire) pourrait impliquer, le cas échéant, l'existence d'une créance dans le chef de l'héritier réservataire exhérédé. L'héritier réservataire exhérédé est donc, en principe, créancier d'une indemnité de réduction. Il n'en est pas réduit au statut d'un simple créancier chirographaire, puisqu'il conserve sa qualité spécifique d'héritier réservataire. Celle-ci lui confère des droits directs à l'égard de la succession, autres qu'un droit de propriété. **(5)**

Le notaire requis par un légataire universel qui est également héritier réservataire doit faire suite à la demande de délivrer un acte ou un certificat d'hérédité en faveur de ce légataire universel, puisqu'il est le seul à avoir droit aux biens (meubles et immeubles) du défunt. **(6)** Les héritiers qui n'ont qu'un droit de réduction en valeur ne peuvent **pas** être **inclus dans l'acte d'hérédité**. En effet, ils n'ont aucune prétention en nature sur les biens de la succession. **(7)** A ce stade, le notaire a le **devoir d'informer** l'héritier réservataire exhérédé de ses missions, qu'il l'ait déjà consulté ou non. **(8)**

3) Conclusion

Les héritiers réservataires exhérédés n'acquièrent pas de droits de propriété sur la succession. L'enfant - légataire universel obtient seul les biens successoraux en nature et peut procéder à la vente des biens successoraux sans avoir besoin du consentement des autres héritiers réservataires exhérédés. Les héritiers réservataires exhérédés ne doivent pas être inclus dans l'acte d'hérédité, tant en ce qui concerne la succession immobilière que la libération des avoirs bancaires.

Aperçu des sources:

- (1)** Pour les **conclusions de ce dossier**, voir: CEL, « Dossiers 4452 - 4452bis - 4452ter. Conclusion », *Versl. CSW 2023*, vol. 1, Bruxelles, Larcier/Intersentia, 2023, pp. 98-135. En ce qui concerne le **discussion** du dossier 4452, voir: CSW, « Dossier 4452. L'impact de la réserve en valeur sur la saisine des héritiers réservataires », *Versl. CSW 2023*, vol. 1, Bruxelles, Larcier/Intersentia, 2023, pp. 7-50.
- (2)** Voir aussi, entre autres : H. Casman et F. Lalière, « La réserve en valeur et l'institution d'un cohéritier en qualité de légataire universel » in L. Barnich et M. Van Molle (dir.), *Evolutions récentes du droit patrimonial de la famille. Réformes, jurisprudence et codification*, Limal, Anthemis, 2023, (95) p. 109; G. Hollanders de Ouderaen et J. Fillenbaum, « La réserve en valeur : aperçu de quelques impacts civils (passés inaperçus) », *RNB 2021*, vol. 11, (1026) p. 1028; voir aussi : A. Michielsens, « De notaris en de onterfde reservataire erfgenaam » in J. Bael (dir.), *Rechtskroniek voor het notariaat. Deel 43*, Herentals, KnopsPublishing, 2023, (51) p. 62; V. Wyart, « La réduction en valeur et les droits du conjoint survivant » in V. Wyart (dir.), *Le couple et le droit patrimonial de la famille*, Bruxelles, Larcier, 2022, (99) p. 104; A. Wylleman, « Wie kan vanaf wanneer welke bevoegdheden uitoefenen over de goederen die behoren tot een ongevalln nalatenschap? » in C. Declerck et S. Mosselmans (dir.), *Patrimonium 2021*, Bruges, die Keure, 2021, (231) pp. 235-237.
- (3)** Voir aussi, entre autres : C. Declerck et S. Mosselmans, « Welke rechtspositie heeft de onterfde reservataire erfgerechtigde in het nieuwe erfrecht? » in C. Declerck et S. Mosselmans (dir.), *Patrimonium 2021*, Bruges, die Keure, 2021, (261) p. 264; G. Hollanders de Ouderaen et J. Fillenbaum, « La réserve en valeur : aperçu de quelques impacts civils (passés inaperçus) », *RNB 2021*, vol. 11, (1026) p. 1028; A. Wylleman, « Wie kan vanaf wanneer welke bevoegdheden uitoefenen over de goederen die behoren tot een ongevalln nalatenschap? » in C. Declerck et S. Mosselmans (dir.), *Patrimonium 2021*, Bruges, die Keure, 2021, (231) p. 237.
- (4)** Voir aussi : C. Declerck et S. Mosselmans, « Welke rechtspositie heeft de onterfde reservataire erfgerechtigde in het nieuwe erfrecht? » in C. Declerck et S. Mosselmans (dir.), *Patrimonium 2021*, Bruges, die Keure, 2021, (261) pp. 263-265.
- (5)** CEL, « Dossiers 4452 - 4452bis - 4452ter. Conclusion », *Versl. CSW 2023*, vol. 1, Bruxelles, Larcier/Intersentia, 2023, (98) pp. 110-112.
- (6)** CEL, « Dossiers 4452 - 4452bis - 4452ter. Conclusion », *Versl. CSW 2023*, vol. 1, Bruxelles, Larcier/Intersentia, 2023, (98) pp. 119-120. Voir aussi, entre autres : G. Hollanders de Ouderaen et J. Fillenbaum, « La réserve en valeur : aperçu de quelques impacts civils (passés inaperçus) », *RNB 2021*, vol. 11, (1026) p. 1028; A. Michielsens, « De notaris en de onterfde reservataire erfgenaam » in J. Bael (dir.), *Rechtskroniek voor het notariaat. Deel 43*, Herentals, KnopsPublishing, 2023, (51) pp. 61-62; S. Taillieu, « De onterfde reservataire en de inkorting in waarde: Pandora's box? » in C. Declerck et S. Mosselmans (dir.), *Patrimonium 2023*, Bruges, die Keure, 2024, (331) p. 334; V. Wyart, « La réduction en valeur et les droits du conjoint survivant » in V. Wyart (dir.), *Le couple et le droit patrimonial de la famille*, Bruxelles, Larcier, 2022, (99) p. 105.
- (7)** Voir aussi, entre autres : A. Wylleman, « Wie kan vanaf wanneer welke bevoegdheden uitoefenen over de goederen die behoren tot een ongevalln nalatenschap? » in C. Declerck et S. Mosselmans (dir.), *Patrimonium 2021*, Bruges, die Keure, 2021, (231) p. 239.
- (8)** CEL, « Dossiers 4452 - 4452bis - 4452ter. Conclusion », *Versl. CSW 2023*, vol. 1, Bruxelles, Larcier/Intersentia, 2023, (98) pp. 122-124 ; voir aussi : A. Michielsens, « De notaris en de onterfde reservataire erfgenaam » in J. Bael (dir.), *Rechtskroniek voor het notariaat. Deel 43*, Herentals, KnopsPublishing, 2023, (51) p. 58.

Sofie RAES, Conseiller juridique Fednot

Question de la semaine, Droit civil, Droit successoral, Acte d'hérédité, Testaments, Législation fédérale

Saisie-arrêt – Vente volontaire – Relation triangulaire – Conditions – Notaire n'est pas débiteur du saisi – Quid ? - Cass. 11 janvier 2024

Référence: 17789, publié le 22 août 2024

Question

Je suis chargé de procéder à la vente volontaire d'un bien immobilier. Une saisie-arrêt conservatoire est pratiquée entre mes mains par deux employés de l'agence immobilière mandatée par le vendeur. La cause de la saisie est une créance des employés à l'égard de son employeur à titre de commission. Le vendeur est, quant à lui, redevable d'une facture à l'égard de l'agence à la suite de la vente du bien. Dois-je prendre en compte cette saisie-arrêt entre mes mains ?

Réponse

La saisie-arrêt se présente sous la forme d'une relation triangulaire entre :

- le créancier saisissant qui pratique la saisie ;
- le saisi, créancier ou propriétaire des effets ou deniers, objets de la saisie (il doit être débiteur du saisissant et créancier du tiers-saisi) ;
- le tiers-saisi, débiteur du saisi en mains duquel est pratiquée la saisie.(1)

Il doit ainsi exister au moment de la saisie un lien de droit entre les parties mentionnés ci-dessous qui permet de déterminer une créance éventuelle même non encore exigible. Ce lien est purement personnel.(2)

Le débiteur doit avoir sur les sommes ou objets mobiliers qui se trouvent entre les mains du tiers un droit quelconque, un droit réel ou un droit de créance.(3)

La Cour de Cassation, dans son arrêt du 11 janvier 2024, a été confronté à une situation dans laquelle un créancier a pratiqué une saisie-arrêt entre les mains d'un tiers qui n'est pas débiteur de son débiteur et confirme ainsi les principes de la relation tripartite.(4)

La Cour a déclaré que : « *En revanche, le tiers saisi ne doit pas mentionner dans sa déclaration une relation contractuelle qui n'implique pas une dette du tiers saisie à l'égard du débiteur saisi. Il suffit dans ce cas que le tiers saisi confirme qu'il ne doit rien au débiteur.* »

L'arrêt insiste sur l'importance de l'existence d'un lien de droit/relation contractuelle entre le tiers saisi et le débiteur saisi.

Il convient de constater, qu'*in casu*, il n'existe aucun lien de droit entre le notaire et l'agence immobilière. Le notaire n'est pas débiteur du saisi. La créance que détient l'agence immobilière n'est qu'à l'égard du vendeur. Or, il s'agit d'une des conditions requises pour procéder à une saisie à l'égard du notaire.

En d'autres termes, en l'absence de dette du notaire à l'égard de l'agence immobilière, une déclaration négative devra, en tout état de cause, être établie par le notaire. Les employés de l'agence immobilière ne réunissent pas les conditions de la saisie-arrêt à l'égard du notaire. En effet, seul le vendeur est débiteur de l'agence immobilière. Seule une saisie-arrêt conservatoire à son égard est valable.

Par ailleurs, il faut préciser que l'instruction donnée au notaire par le vendeur de payer la facture de l'agence immobilière ne rend pas le notaire débiteur de l'agence.

1. P. Gielen, « Saisie mobilière », *Rép. not.*, T. XIII, La procédure notariale, Livre 3, Bruxelles, Larcier, 2011, n° 381-382.

2. Voy. *R.P.D.B.*, v° Saisie-arrêt, n° 16 ; P. Gielen, « Saisie mobilière », *Rép. not.*, T. XIII, La procédure notariale, Livre 3, Bruxelles, Larcier, 2011, n° 383.

3. P. Gielen, « Saisie mobilière », *Rép. not.*, T. XIII, La procédure notariale, Livre 3, Bruxelles, Larcier, 2011, n° 384 ; Voy. Rapport De Baeck, *Pasin.*, 1967, p. 885.

4. Cass., 11 janvier 2024, C.23.0224.N/1.

5. *Ibidem*

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

Centre de consultation : question de la semaine 35 (29/08/2024)

Droit d'habitation - Impossibilité d'occuper le bien - renonciation tacite

Référence: 17795, publié le 29 août 2024

Question

Vous êtes chargés de la vente d'un bien dont le titre de propriété (antérieur au 1^{er} septembre 2021) contient la clause suivante : « *Droit d'habitation - L'acquéreur réserve expressément dans la totalité dudit bien, un droit d'habitation, sa vie durant au profit de Madame Y* ».

Or, Madame Y réside maintenant dans un home et vous disposez d'une attestation du médecin traitant attestant que Madame Y ne peut plus vivre seule et doit désormais séjourner au home, sans possibilité de retour à la maison. Sa fille, propriétaire de l'immeuble, souhaite le vendre mais Madame Y, en raison d'un conflit familial, refuse de comparaître à l'acte de vente, afin de renoncer définitivement à son droit d'habitation.

La question est dès lors de savoir si d'une part le droit d'habitation est tombé en désuétude du fait du non-usage par Madame Y et si, d'autre part, le fait que Madame Y ne puisse plus y résider seule puisse être considéré comme une renonciation (tacite) à son droit d'habitation.

Réponse

Le droit d'habitation est un droit d'usage d'une maison d'habitation. (1) Le droit *réel* d'habitation, se perd de la même manière que l'usufruit (cf. l'ancien art. 625 de l'ancien Code civil), c'est-à-dire par le décès du titulaire du droit, par l'échéance du terme, par consolidation, par le non-usage pendant trente ans, par la perte totale de la chose, par la déchéance (judiciaire) pour abus de jouissance, par la renonciation de l'usager, par la dissolution du droit du constituant ou par la conversion à l'amiable du droit.

Le droit réel d'habitation se distingue cependant de l'usufruit en ce qu'il est incessible (2), insaisissable et ne peut naître que par voie conventionnelle. (3) Le droit d'habitation est *intuitu personae* et ne peut servir que les besoins du titulaire et sa famille. (4)

Le simple non-usage du droit ne met, en principe, fin au droit qu'après un délai de trente ans (délai de prescription). L'abandon des lieux par le titulaire du droit d'habitation ne met, en principe pas automatiquement fin au droit d'habitation (le cas échéant, le titulaire du droit réel d'habitation n'aura néanmoins pas droits aux loyers du bien concerné).

Le titulaire du droit peut néanmoins renoncer à son droit d'habitation. Cette renonciation n'est pas soumise à des conditions de forme et peut également être faite tacitement (à condition que la volonté de renoncer soit certaine). (5) Le départ du titulaire du droit d'habitation de son plein gré peut être une indication d'une renonciation (tacite) au droit d'habitation.

Une partie de la doctrine et de la jurisprudence soutient qu'en cas d'abandon des lieux, le droit d'habitation prend nécessairement fin. (6) Il nous semble néanmoins que ces auteurs veulent plutôt dire que, en cas d'abandon des lieux, le titulaire du droit d'habitation ne peut plus bénéficier de son droit étant donné qu'il n'a pas droit aux loyers de l'immeuble concerné, et ce contrairement à ce qui est le cas avec un droit d'usufruit.

Conclusion

Il n'y a pas de discussion concernant la qualification du droit d'habitation (droit réel ou personnel), il s'agit en l'espèce d'un droit *réel* d'habitation, qui doit être analysé au regard de l'ancien droit. Etant donné que le droit réel d'habitation ne peut prendre fin que de la même manière que le droit d'usufruit (cf. ancien art. 625 de l'ancien Code civil), nous sommes d'avis que l'abandon des lieux par le titulaire du droit d'habitation (pendant moins de trente ans) ne met pas automatiquement fin au droit d'habitation mais peut, le cas échéant, uniquement être considéré comme un indice de renonciation unilatérale (et tacite) au droit d'habitation.

La question de savoir s'il y a eu une renonciation tacite ou non au droit d'habitation est toujours une question de fait dont l'appréciation définitive relève de la compétence souveraine du juge de fond. En l'espèce, Madame Y réside dans un home depuis une période indéterminée et nous ignorons les circonstances exactes dans lesquelles Madame Y a déménagé de la maison pour emménager dans la maison de repos, ni les justifications de pourquoi elle ne pourrait plus vivre seule, ce qui soulève le caractère (in)volontaire de ce déménagement.

En cas de déménagement involontaire, il ne pourrait y avoir, selon nous, de renonciation tacite au droit d'habitation. La volonté de mettre fin au droit d'habitation du titulaire de ce droit ne peut à notre avis pas être constatée de manière certaine, d'autant plus qu'elle semble exprimer son désaccord de signer un acte qui ferait état de sa renonciation expresse de son droit.

S'il est du souhait du propriétaire actuel du bien grevé du droit d'habitation de mettre un terme audit droit afin de permettre au futur acquéreur de jouir directement et exclusivement du bien, le non-usage du bien et plus généralement l'absence de perspective de pouvoir effectivement occuper le bien pour des raisons de santé, sont des éléments qui pourront être pris en considération par un juge qui pourrait en conséquence en fonction de la gravité des circonstances éventuellement prononcer la déchéance judiciaire du droit d'habitation. Une partie de la jurisprudence considère en effet que quitter le bien pour être hébergé dans une maison de repos et ainsi, laisser le bien ne fût-ce que non chauffé, peut, de façon général, être interprété comme un manquement à la jouissance du bien en bon père de famille. Le droit d'habitation ne pouvant être ni cédé, ni loué, le bien est effectivement destiné à rester vide. (7)

1. H. De Page, *Traité élémentaire de droit civil belge*, Bruxelles, Bruylant, 1953, 385 ; N. Bernard, « L'étendue du droit réel d'habitation: entre les besoins du titulaire et la fidélité au texte constitutif. Une nécessaire évolution législative », *R.C.J.B.*, 2017, 432 ; A. De Brabandere, « Usufruit, usage et habitation », in X., *Rép. not.*, T. II, Les biens, Livre 11, Bruxelles, Larcier, 1977, n° 280 ; V. Defraiteur, « L'usufruit, l'usage et l'habitation » in X., [Guide de droit immobilier, I.16.-1 - I.16.3.-2, 2013, 1-2.](#)

2. Ancien art.634 de l'ancien Code civil.

3. N. Bernard, « L'étendue du droit réel d'habitation: entre les besoins du titulaire et la fidélité au texte constitutif. Une nécessaire évolution législative », *R.C.J.B.*, 2017, 433 ; A. De Brabandere, « Usufruit, usage et habitation », in X., *Rép. not.*, T. II, Les biens, Livre 11, Bruxelles, Larcier, 1977, n° 280 et 283.

4. N. Bernard, « L'étendue du droit réel d'habitation: entre les besoins du titulaire et la fidélité au texte constitutif. Une nécessaire évolution législative », *R.C.J.B.*, 2017, 433 ; V. Defraiteur, « L'usufruit, l'usage et l'habitation » in X., [Guide de droit immobilier, I.16.-1 - I.16.3.-2, 2013, 1-2](#) ; A. Wylleman, "Vruchtgebruik vanaf 1 september 2021 bekeken door een notariële bril" in *Vlanot Jaarboek 2021*, Anvers, Intersentia, 2022, 541, nr. 54.

5. Anvers 19 juin 1984, *Rec. gén. enr.* 1985, 355.

6. A. Verbeke et S. Snaet, « Zakelijke rechten en familiale vermogensplanning. Vruchtgebruik - recht van gebruik en bewoning - erfpacht », in *Goederenrecht*, Bruges, la Charte, 2008, 2.

7. J.P. Molenbeek-Saint-Jean, 16/01/2003, *R.F.D.L.*, 2004/4, p. 584.

Camille Bétune, Conseiller juridique FEDNOT

Info CC, Question de la semaine, Droit civil, Droits réels, Droit d'usage et d'habitation, Législation fédérale, FRNB

Centre de consultation : question de la semaine 36 (09/2024)

Donation avec réserve d'usufruit – Usufruit successif au profit du conjoint – Quid droit des héritiers du donateur de demander une conversion de l'usufruit du conjoint survivant – Article 4.62 e.s. du Code civil – Article 3.161 du Code civil

Référence: 17802, publié le 05 septembre 2024

Question

X et Y sont mariés sous le régime de la séparation de biens. Ils ont 4 enfants en commun.

Madame Y souhaite faire une donation de portefeuilles de titres (biens propres) à 3 de ses 4 enfants. Le 4^{ème} enfant avait déjà reçu une donation. Chacun des 3 enfants se verrait attribuer un portefeuille de titres, chacun avec réserve d'usufruit. En cas de décès du donateur, une clause de réversion serait alors prévue en faveur du conjoint survivant.

La question se pose de savoir si, en travaillant avec une donation, il est possible d'obtenir que l'usufruit ne soit pas convertible en cas de décès de la donatrice (compte tenu notamment de l'article 4.62 du Code civil).

Réponse

1. Articles 4.60 e.s. du Code civil: usufruit successoral du conjoint survivant

En vertu de l'article 4.62 du Code civil, le droit de demander la conversion de l'usufruit s'applique à tout usufruit du conjoint survivant, qu'il soit légal ou testamentaire ou qu'il résulte d'une convention matrimoniale ou d'une institution contractuelle.

Le champ d'application des dispositions des articles 4.60 e.s. du Code civil concernant la conversion est limité à l'usufruit successoral.

Si le conjoint survivant obtient l'usufruit sur un autre base, l'usufruit ne peut pas être converti sur base de ces dispositions. (1)

Ainsi, une conversion judiciaire n'est pas possible pour un droit d'usufruit obtenu par une clause de tontine, par une donation directe, par un accroissement convenu dans le cadre d'une donation ou par une réserve d'usufruit dans le cadre d'une donation de la nue-propriété. (2)

En ce qui concerne l'usufruit acquis par donation, il convient toutefois de nuancer, selon certains auteurs.

Ils notent que, tant que le donateur est vivant, l'usufruit n'est en effet pas convertible (sauf si la possibilité de conversion est prévue contractuellement).

Cependant, cela changerait après le décès du donateur. Ces auteurs remarquent qu'après le décès du donateur, tout donateur doit être prise en compte dans le cadre de liquidation-partage de la succession du donateur. L'usufruit donné est susceptible de rapport ou de réduction. Toujours selon ces auteurs, si le conjoint survivant pouvait conserver l'usufruit, celui-ci obtiendrait un caractère successoral.

Par conséquent, les autres héritiers pourraient demander la conversion si cet usufruit s'appuie sur leur part réservataire. (3)

Nous remarquons à ce sujet que sous l'application du nouveau droit successoral, le conjoint survivant n'est pas tenu d'apport (article 4.83, §2 du Code civil). Dans la mesure où la thèse susmentionnée est suivie, une conversion de l'usufruit donné ne serait possible que dans la mesure où, après le décès du donateur, il apparaît que la quotité disponible a été dépassée par cette donation et que la donation de l'usufruit est susceptible de réduction.

De même, si l'acquisition de l'usufruit est l'accessoire d'une autre convention, l'usufruit ne sera pas susceptible de conversion judiciaire. C'est le cas, par exemple, lorsque des conjoints ont fait donation d'un bien commun ou indivis avec réserve d'usufruit et si chacun d'eux a stipulé, au profit de lui-même, une charge pour le donataire de lui laisser l'usufruit sur la partie de l'autre en cas de survie. Dans ce cas, l'usufruit appartient au conjoint survivant suite à l'exécution par le donataire de la charge qu'il a acceptée. (4)

2. Article 3.161 du Code civil: usufruit légal

Afin d'être complet, nous attirons également l'attention sur l'article 3.161 du Code civil. (5) Si les articles 4.60 e.s. du Code civil ne sont pas d'application, cette disposition prévoit un droit à conversion.

Le champ d'application est toutefois limité à un usufruit légal.

Cette disposition ne peut s'appliquer à un usufruit conventionnel (tel qu'un usufruit acquis par donation) que si les parties rendent expressément cet article applicable à un tel usufruit. Dans le contexte familial, cependant, il sera toujours nécessaire de se demander si cela est souhaitable. (6)

3. Application en l'espèce

On souhaite prévoir une réversion du droit d'usufruit au profit du conjoint survivant de la donatrice.

Nous remarquons à ce sujet qu'en cas de donation avec **une clause de réversion**, l'usufruit successif est établi directement et immédiatement par la donatrice au profit de son conjoint. (7) Dans la mesure où la donatrice agit *animus donandi*, il s'agit d'une donation (en principe indirecte), de sorte que, **selon une certaine doctrine susmentionnée, l'usufruit serait susceptible d'une demande de conversion après le décès de la donatrice dans la mesure où la quotité disponible soit dépassée par cette donation.**

Par prudence, il nous semble donc à conseiller de travailler avec **une charge qui est imposée aux donataires.** Dans ce cas, l'usufruit est constitué par les donataires en vertu de cette charge et il s'agit **d'un accessoire d'une autre convention**, de sorte que l'usufruit ne sera **pas convertible sur base des articles 4.60 e.s. du Code judiciaire.** (8)

Vu qu'il s'agit d'un usufruit conventionnel, **une conversion sur base de l'article 3.161 du Code civil ne sera pas possible, à moins que les parties n'aient conventionnellement rendu cette disposition applicable.**

(1) J. Verstraete, *De verdeling van de nalatenschap*, in *Beginnelsen van Belgisch Privaatrecht*, VI, *Erfrecht*, Malines, Kluwer, 2021, pp. 578-579.

(2) A. Apers et J. Van Ishoven, « Welk vruchtgebruik is omzetbaar ? », in *Handboek Estate Planning II: Erfrecht en giften*, Bruxelles, Intersentia, 2021, p. 56.

(3) A. Apers et J. Van Ishoven, « Welk vruchtgebruik is omzetbaar ? », in *Handboek Estate Planning II: Erfrecht en giften*, Bruxelles, Intersentia, 2021, p. 56; R. Barbaix, *Het nieuwe erfrecht 2017*, Anvers, Intersentia, 2017, p. 161.

(4) M. Coene et A. Verbeke, « Commentaar bij art. 745quinquies B.W. », in *Ervenissen, schenkingen en testamenten. Commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Anvers, Kluwer Rechtswetenschappen, 2008, pp. 9-11; M. Puelinckx-Coene, *Openvallen en toewijzing van de nalatenschap, erfovereenkomsten, reserve en inbreng*, in *Beginnelsen van Belgisch privaatrecht*, VI, *Erfrecht*, Deel 1, Malines, Kluwer, 2011, p. 241.

(5) Article 3.161 du Code civil: « Sans préjudice de dispositions particulières telles celles contenues aux articles 4.60 à 4.64, l'usufruitier et le nu-propriétaire peuvent à tout moment demander au tribunal la conversion totale ou partielle de l'usufruit légal, soit en la pleine propriété de biens grevés de l'usufruit, soit en une somme, soit en une rente indexée et garantie. Ce droit est personnel et incessible. Il ne peut pas être exercé par les créanciers du titulaire.

Le tribunal peut autoriser la conversion totale ou partielle, en tenant compte des intérêts de toutes les parties. Il est procédé à la conversion conformément aux articles 4.60, 4.61, § 4, alinéa 1^{er}, 4.63 et 4.64, §§ 1^{er}, 3, 4, 5 et 6. ».

(6) F. Dereme, « Les aménagements contractuels liés à l'extinction du droit réel d'usufruit. Aspects civils et conséquences fiscales », *Rec. gén. enr.not.* 2021/2, p. 59.; M. Muylle, « Tussen wezenskenmerken en wilsautonomie, clausulieren rond vruchtgebruik bij een gesplitste aankoop door natuurlijke personen », in *Het nieuwe goederenrecht in de notariële praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2021, p. 118; M. Van Molle et J. Fonteyn, « Organisation conventionnelle de l'usufruit immobilier familial », *R.P.P.* 2023/1, pp. 116-117.

(7) M. Muylle, *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Antwerpen, Intersentia, 2012, pp. 418-419; A. Verbeke, « Vruchtgebruik/Rechthebbenden/ Gezamenlijk/Successief/ Terugvallend vruchtgebruik », in *Handboek estate planning, Algemeen deel 2, Vermogensplanning met effect bij leven. Schenking, Gent, Larquier*, 2009, p. 352-353; V. Sagaert, *Goederenrecht*, in *Beginnelsen van Belgisch Privaatrecht*, V, Mechelen, Kluwer, 2021, p. 822.

(8) M. Coene et A. Verbeke, « Commentaar bij art. 745quinquies B.W. », in *Ervenissen, schenkingen en testamenten. Commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 2008, pp. 9-11.

Dora Vandyck, conseiller juridique Fednot

Info CC, Question de la semaine, Droit civil, Droits réels, Usufruit, Droit successoral, Conversion usufruit survivant, Législation fédérale, FRNB

Clause de révision de prix – Révision liée aux fluctuations des prix des matériaux, matières ou produits – Maximum ?

Référence: 17807, publié le 12 septembre 2024

Question

Dans un dossier de vente, où j'ai passé l'acte de vente en appliquant la loi Breyne, un litige est survenu avec l'acheteur au sujet de la clause de révision de prix prévue.

Cette clause stipule, entre autres, que pour la révision du prix, la part des salaires et charges sociales est fixée à 40 % (paramètre a) et à 40 % pour les matériaux, matières ou produits (paramètre b).

L'acheteur estime que seuls 30 % du prix peuvent être ajustés pour le facteur « matériaux et matières », alors que la clause de révision de prix fait référence à 40 %.

Personnellement, je ne lis nulle part dans la législation applicable le maximum de 30 % pour le facteur « matériaux et matières ». *Quid ?*

Réponse

Si les parties conviennent d'une clause de révision de prix dans une convention soumise à la loi Breyne, cette clause doit également répondre aux conditions définies à l'article 1^{er} de l'arrêté royal portant exécution de la loi Breyne.⁽¹⁾

Ces conditions signifient essentiellement qu'un *maximum de 80 %* du prix du bâtiment est sujet à révision. En outre, la révision due aux fluctuations des salaires et des charges sociales ne peut être calculée que sur un *maximum de 50 %* du prix du bâtiment.

La doctrine consultée mentionne les deux maxima précités sans en mentionner un troisième, celui de la révision du prix en raison des fluctuations des prix des matériaux, matières ou produits.^{(2)/(3)}

Certains auteurs détaillent ce point. Ces auteurs précisent que la somme la composante du coût de la main-d'œuvre dans le prix du bâtiment et de la composante du prix des matériaux dans le prix du bâtiment ne peut dépasser 80 % du prix du bâtiment, tandis que la révision due aux fluctuations des salaires et des charges sociales est limitée à un maximum de 50 %.⁽⁴⁾ Un modèle de clause prévoit la révision du prix en raison des fluctuations du prix des matériaux, matières ou produits au taux de 40 %.⁽⁵⁾

Conclusion

Nous estimons qu'il n'est pas possible de déduire des dispositions légales que la révision de prix due aux fluctuations des prix des matériaux, matières ou produits ne peut être calculée qu'à concurrence de 30 % du prix du bâtiment.

Si, aux fins de la révision de prix, les fluctuations des salaires et des charges sociales sont prises en compte au taux de 40 % (au lieu du maximum de 50 %), il nous semble possible que les fluctuations des prix des matériaux, matières ou produits soient prises en compte au taux de 40 %. Ceci est conforme au maximum « général » légal selon lequel seulement 80 % du prix du bâtiment est sujet à révision.

Sources consultées :

⁽¹⁾ Arrêté royal du 21 octobre 1971 portant exécution de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, *M.B.* 4 novembre 1971, modifiée par l'arrêté royal du 21 septembre 1993, *M.B.* 1 octobre 1993.

⁽²⁾ Voy. : M. Dambre, *Bijzondere overeenkomsten: de essentie*, Bruges, die Keure, 2022, p. 442 ; H. De Decker, « Modelclausules m.b.t. de Wet Breyne » dans N. Carette (dir.), *Handboek Wet Breyne*, Anvers, Intersentia, 2015, p. (491) 495 ; A. Gabriels, « De Woningbouwwet » dans *Het onroerend goed in de praktijk*, OGP - ep. 292 (novembre 2016), p. II.V-40 ; K. Deketelaere (e.a.), *Handboek Bouwrecht*, Mortsel, Intersentia, 2022, p. 1468 ; A. Van Oevelen, « De zgn. Wet Breyne » dans *Overeenkomsten. Deel 2. Bijzondere overeenkomsten. E. Aanneming van werk - Lastgeving*, Malines, Wolters Kluwer Belgium, 2017, p. 442.

⁽³⁾ Toutefois, un auteur, K. Uytterhoeven, mentionne un troisième maximum dans une contribution publiée en 1999 : « *de schommeligen van de prijzen van de materialen, grondstoffen en producten (voor maximum 30 % van de prijs van het gebouw)* ». Voy. : K. Uytterhoeven, « De Wet van 9 juli 1971 betreffende woningen in oprichting (Woningbouwwet) » dans *Het onroerend goed in de praktijk*, OGP - ep. 107 (novembre 1999), p. I.H.2-24. Nous constatons néanmoins que dans une contribution ultérieure, cet auteur ne mentionne plus ce maximum et se limite à informer que le prix du bâtiment peut être révisé en raison des fluctuations des prix des matériaux, matières ou produits, en référence à l'article 1^{er}, § 1^{er}, al. 3 de l'arrêté royal portant exécution de la loi Breyne. Voy. : K. Uytterhoeven, « De Wet Breyne » dans *Het onroerend goed in de praktijk*, OGP - ep. 168 (décembre 2005), p. II.I.4.2.

⁽⁴⁾ B. Kohl, « Wet Breyne » dans *Rép. not.*, D. VII, La vente, Livre 6, Bruxelles, Larcier, 2022, p. 300, n° 214 ; W. Neven et G. Baert, « De Woningbouwwetovereenkomsten » dans *Bestendig handboek privaatrechtelijk bouwrecht*, BHPB - ep. 34 (octobre 2023), p. V.3-30 et V.3-31.

⁽⁵⁾ P. Wéry et E. Beguin, « La notion de prix dans la vente immobilière : principes et questions particulières en rapport avec la pratique notariale » dans B. Kohl (dir.), *Le prix et son paiement dans la vente immobilière*, Bruxelles, Larcier, 2018, p. (7) 31.

Elise Schillemans, Conseiller Juridique Fednot

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

Droits de succession (Région wallonne) – Interprétation d'un testament – Opposabilité à l'administration fiscale

Référence: 17817, publié le 19 septembre 2024

Question

Je suis actuellement chargé d'un dossier de succession dans lequel le défunt, résident fiscal wallon, avait rédigé, en 2012, un testament olographe dans lequel il déclarait vouloir léguer à son épouse, hors part, la pleine propriété de la part qu'il détient « *dans leur résidence familiale* ».

En 2012, lorsque ce testament avait été rédigé, la résidence principale du défunt, son épouse et leurs enfants était établie dans une maison située dans les Ardennes.

A la suite d'un changement dans la vie professionnelle de Monsieur, les époux et leurs enfants ont cependant déménagé en 2019 dans un appartement situé dans le centre de Liège et y ont établi leur nouvelle résidence principale. La famille retournait cependant très régulièrement dans leur ancienne résidence ardennaise pour y passer leurs vacances. Les époux avaient en outre toujours eu l'intention de retourner vivre dans ce bien une fois que Monsieur aurait arrêté de travailler.

Suite au décès prématuré de Monsieur, la question se pose de savoir si le testament de Monsieur doit être interprété en considérant que le legs porte sur l'appartement liégeois (où est actuellement située la résidence principale de la famille) ou sur la résidence ardennaise (où était située la résidence principale de la famille au jour de la rédaction du testament).

Compte tenu des différents éléments évoqués, la famille semble *a priori* d'accord pour reconnaître que l'intention du défunt a toujours été que l'épouse soit pleine propriétaire de la résidence ardennaise.

Je me demande toutefois si une telle interprétation pourrait être opposable à l'administration fiscale.

Réponse

En matière de droits de succession, « *Il n'appartient pas à l'Administration de prendre parti sur [les] difficultés [d'interprétation des clauses testamentaires]. Du moment qu'il existe un doute sérieux, elle accepte l'interprétation adoptée par les parties pour le règlement de leurs intérêts civils* » **(1)**.

En l'espèce, il semble que le libellé du testament et le déplacement de la résidence principale des époux en 2019 entraînent effectivement un **doute sérieux** quant à l'interprétation à donner au testament : l'intention du défunt était-elle de léguer à son épouse leur résidence principale, sans égard au lieu où celle-ci se trouverait au jour de son décès (de sorte que le legs porte sur l'appartement situé à Liège) ou était-elle de laisser à son épouse la pleine-propriété de la résidence ardennaise, indépendamment de l'établissement de leur résidence principale dans ce bien ?

Si les parties s'accordent effectivement pour interpréter ce testament comme constitutif d'un legs, à la conjointe survivante, de l'immeuble ardennais, les droits devront être calculés conformément à la dévolution adoptée par les parties, c'est-à-dire en tenant compte d'une attribution successorale de l'immeuble ardennais à la conjointe survivante, le solde étant attribué à celle-ci et aux enfants du *de cuius* conformément aux dispositions légales.

Si, à l'inverse, toutes les parties ne s'accordent pas quant à l'interprétation à donner au testament, la dévolution devra être qualifiée d'incertaine **(2)**. Dans ce cas, il sera perçu le droit le plus élevé qui puisse devenir exigible, sous réserve, pour les intéressés, de se pouvoir en restitution dans le cas où il serait mis fin à l'incertitude (art. 49 C. succ.) **(3)**, par suite d'une transaction ou d'une décision judiciaire.

(1) A. Culot, « Interprétation des testaments », *Rép. not.*, Tome XV Droit fiscal, livre 2/1, Droits de succession et de mutation par décès - taxe compensatoire des droits de succession, Bruxelles, Larcier 2009, n° 78 ; A. Mayeur, *Droits de succession, 2020-2021*, Waterloo, Kluwer, 2020, tome I, n° 329, p. 168.

(2) A ce sujet, voir A. Mayeur, *op. cit.*, n° 193, p. 104.

(3) A. Mayeur, *op. cit.*, n° 329, p. 168.

Florence Pieltain, conseiller juridique Fednot

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

Succession vacante – Vente d'un bien immobilier – Acte d'hérédité immobilier

Référence: 17819, publié le 26 septembre 2024

Question

Un homme est décédé en novembre 2022. Tous les successibles ont renoncé à sa succession, la laissant vacante. Un curateur a été désigné, lequel a obtenu l'autorisation de vendre un bien immobilier de la succession. Est-il nécessaire d'établir et de transcrire un acte d'hérédité immobilier au préalable ?

Réponse

1. En principe, un **acte d'hérédité immobilier** doit être rédigé et transcrit avant que l'on puisse aliéner un bien appartenant à la succession et transcrire l'acte d'aliénation (art. 3.30, § 2, al. 2 C. civ.).

En ce qui concerne l'acte d'hérédité immobilier, l'article 3.30, § 1, 7° du Code civil vise notamment les actes constatant qu'une personne a **acquis un droit réel immobilier** pour cause de mort. Le terme « *a acquis* » indique un fait accompli. Cela signifie, à notre avis, qu'il ne suffit pas simplement qu'une personne soit successible dans la succession, car à ce moment-là, elle n'a pas encore acquis de droits réels immobiliers. Cette acquisition n'a lieu qu'à la suite de l'exercice de l'option héréditaire.

D'autres points de vue ont été défendus dans la doctrine en ce qui concerne la question de savoir si au moins une personne doit avoir accepté la succession pour que l'acte d'hérédité relatif à des immeubles puisse être établi. **(1)** Toutefois, le libellé explicite de l'article 3.30, § 1, 7° du Code civil laisse, à notre avis, peu de place à l'interprétation et implique donc **qu'au moins une personne ait effectivement accepté** la succession et, par conséquent, ait acquis des droits réels immobiliers (le cas échéant, indivis). **(2)**

2. Or, dans une **succession vacante**, il n'y aura pas, par définition, d'héritier acceptant. En effet, une succession est réputée vacante si, après l'expiration des délais pour faire inventaire et pour délibérer, il ne se présente personne qui réclame la succession, qu'il n'y a pas d'héritier connu, ou que les successibles connus y ont renoncé, comme c'est le cas en l'espèce (art. 4.58 C. civ.).

Par conséquent, comme il est impossible d'établir ou de transcrire un acte d'hérédité immobilier en l'absence d'héritier acceptant, l'article 3.30, § 1, 7° du Code civil **ne s'applique pas** à la situation dans laquelle un curateur à succession vacante est désigné par le tribunal. La sanction prévue à l'article 3.30, § 2, al. 2 du Code civil ne s'applique pas non plus. Ceci a également été confirmé dans une décision du SPF Finances. **(3)**

Ainsi, la vente par le curateur d'un bien immeuble dépendant d'une succession vacante – après l'autorisation requise en vertu de l'article 1189 du Code judiciaire – peut simplement avoir lieu et **l'acte de vente** peut être **transcrit sans** qu'il soit nécessaire, au préalable, d'établir et de transcrire un **acte d'hérédité immobilier**.

(1) Voir p. ex. C. Blomme et S. Devos, "Notariële aspecten van het attest en de akte van erfopvolging - een eerste blik op de onroerende erfopvolgingsakte (OEA) met modeltekst", *T.Not.* 2020, p. 836.

(2) S. Roeland, « Acte de mutation par décès », *eNotariat*, commentaire au message n° 16657, 30 juin 2022, pp. 3-4. Voir aussi: p. ex. C. De Wulf, "Inleiding tot het nieuwe goederenrecht", *T.Not.* 2020, p. 702.

(3) Répertoire RJ - Code civil, « Numéro C. civ. 3.30/06-05 », Décision du 22 juin 2023, modifiée par une décision du 5 juillet 2024,

<http://www.minfin.fgov.be/myminfin-web/pages/public/fisconet/document/c47905e5-92d9-428e-a6d0-a7d5c8808150/3.30%2F06-05>.

Lynn De Schrijver, conseiller juridique Fednot

Info CC, Question de la semaine, Droit civil, Droit successoral, Acte d'hérédité, Législation fédérale, FRNB

Centre de consultation : question de la semaine 40 (03/10/2024)

Liquidation-partage du régime matrimonial des époux – Créances alimentaires à l'égard des enfants communs – Règlement des créances alimentaires dans le cadre de la liquidation-partage du régime matrimonial

Référence: 17826, publié le 03 octobre 2024

Vous avez été désignée dans le cadre de la liquidation-partage judiciaire régime matrimonial ayant existé entre deux époux.

Dans ce cadre, un accord transactionnel est envisagé. Cet accord implique la capitalisation de la contribution alimentaire due par l'époux, ce montant capitalisé tenant notamment compte d'une dette due par l'épouse à l'époux débiteur des aliments.

Dans ce contexte, vous nous interrogez sur la possibilité pour les époux de capitaliser le montant de la contribution alimentaire en faveur des enfants et d'inclure cette créance dans le cadre du règlement des comptes entre époux.

1. L'obligation d'entretien et d'éducation des enfants

Fondement légal. - L'article 203, § 1^{er}, de l'ancien Code civil énonce l'obligation des père et mère d'assumer, à proportion de leurs facultés, l'hébergement, l'entretien, la surveillance, l'éducation, la formation et l'épanouissement de leurs enfants, même après leur majorité dès lors que cette formation n'est pas achevée.

L'obligation d'entretien et d'éducation des enfants ne disparaît donc pas avec l'autorité parentale : elle perdure jusqu'à ce que la formation de l'enfant majeur (mais économiquement dépendant) soit achevée. L'obligation ainsi définie par l'article 203 ancien C. civ. est *d'ordre public* (1).

Contenu et caractéristiques de l'obligation. - Cette obligation n'est pas réciproque et ne suppose pas un état de besoin de l'enfant créancier ; elle existe même si les père et mère ont des moyens financiers limités.

Il ne s'agit pas seulement de donner à l'enfant ce dont il a besoin pour vivre, mais bien de le faire bénéficier du *niveau de vie* des père et mère, c'est-à-dire du mode d'éducation en rapport avec leurs facultés économiques (2).

Le créancier de l'obligation d'entretien. - Le créancier est l'enfant dont la formation n'est pas achevée, c'est-à-dire celui qui n'est pas apte à gagner normalement sa vie, compte tenu de son orientation scolaire et professionnelle et de son milieu social.

La formation adéquate est donc fonction des *ressources* et du milieu social des parents, des ressources de l'enfant, de ses aptitudes, des efforts consentis pour la réussite des études, des diplômes déjà obtenus, etc.

2. Capitalisation des créances alimentaires envers les enfants dans le cadre de la liquidation du régime matrimonial des parents

Ces principes étant posés, demeure la question de savoir si les aliments pourraient être capitalisée, et si la détermination de ce capital pouvait être déterminé en fonction de la liquidation du régime matrimonial des parents

Comme nous l'avons vu, l'enfant est le véritable créancier de la contribution alimentaire et des frais extraordinaires.

Partant, l'enfant peut réclamer le montant de sa contribution au parent débiteur dès sa majorité (3). La durée de paiement de la contribution alimentaires est, variable : l'obligation d'entretien prend, en principe, fin lorsque la formation de l'enfant (même majeur) est achevée, et qu'il devient économiquement indépendant.

Par ailleurs, l'article 203^{quater} de l'ancien Code civil prévoit que les contributions alimentaires sont indexées annuellement sur la base de l'indice des prix à la consommation. Le montant de la contribution alimentaire a donc, par nature, vocation à évoluer dans le temps.

Enfin, le montant de la contribution alimentaire est fixée en fonction des *facultés contributives* des pères et mères, et, le cas échéant, en fonction de la *contribution en nature* qu'exerce chacun des parents (étant, notamment, déterminée par le mode d'hébergement). Le montant de la contribution n'est donc pas fixe, il peut toujours être revu sur pied de l'article 1253^{ter}/7 du Code judiciaire en cas d'élément nouveau (amélioration de la situation de l'un ou l'autre parent, détérioration de la situation de l'un ou l'autre parent, modification de l'hébergement, etc.).

Compte tenu de ces principes, nous sommes d'avis que :

- les contributions alimentaires étant par essence *variables*, et la durée de l'obligation d'entretien étant *inconnue*, la capitalisation de cette créance qui ne respecterait pas le principe de la variabilité est donc proscrite (4). En l'espèce, la capitalisation envisagée par les parties ne nous semble donc pas valable en raison de ce principe ;
- l'enfant étant le réel créancier de l'obligation d'éducation et d'entretien, le montant de la contribution alimentaire qui lui revient ne pourrait donc être défini en fonction des créances personnelles des époux dans le cadre de la liquidation de leur régime matrimonial.

(1) N. Gallus, « Les aliments en faveur des enfants économiquement mineurs », in *De Page, Traité de droit civil belge-Les personnes*, t. I, Bruxelles, Bruylant, 2015, p. 922 et références citées.

(2) *Ibidem*.

(3) Y.-H. Leleu, *op. cit.*, p. 520.

(4) N. Gallus, « Aliments », *Rép. not.*, T. I, Les personnes, Livre 4, Bruxelles, Larcier, 2021, n° 78 ; G. Verschelden, *Handboek Belgisch Personen-, familie- en relatievermogensrecht*, Brugge, die Keure, 2023, p. 318. Ainsi, Le tribunal de première instance de Liège a rappelé que les parties sont libres d'apprécier personnellement, dans le présent, la mesure et les modalités selon lesquelles l'obligation alimentaire sera exécutée ; elles peuvent dès lors conclure des conventions qui mettent en œuvre ou aménagent, dans le présent et pour l'avenir, l'exécution de l'obligation. Ces conventions lient les parties pour autant qu'elles ne portent pas atteinte à la règle fondamentale de la variabilité des aliments en fonction des besoins du créancier et des ressources du débiteur et pour autant que l'enfant obtienne tout ce à quoi il a droit (Voy. Civ Liège, 12 janvier 1990, *Rev trim dr fam*, 1991, p 274.).

Assemblée générale extraordinaire SRL/SC/SA - Mandats de protection extrajudiciaire et assemblée générale- Controverse - Avis n°2024/001 du Comité d'Avis Sociétés et Associations.

Référence: 17832, publié le 10 octobre 2024

Question

Dans le cadre de la rédaction d'un mandat de protection extrajudiciaire, vous nous demandez si les mandats de protection extrajudiciaire doit être considéré comme une procuration de droit commun pouvant être limitée par les dispositions légales et statutaires du droit des sociétés ou comme une mesure de protection extrajudiciaire par laquelle le mandataire désigné dans le mandat de protection extrajudiciaire agit dans une qualité similaire à celle d'un représentant légal ou judiciaire à l'égard de qui les restrictions mentionnées ne s'appliquent pas.

Réponse

Dans la doctrine juridique, il existe deux opinions sur cette question.

Première thèse

Selon la première thèse, le droit des sociétés s'applique en tant que *lex specialis* en ce qui concerne la réglementation sur les procurations en matière de protection extrajudiciaire. Conformément aux règles du droit des sociétés en la matière, cette doctrine établit une distinction entre la situation de la SA et celle de la SRL et de la SC.

1. Dans la SA

En vertu de l'article 7:142 du CSA, un actionnaire ne peut pas déléguer ses droits pour une durée indéterminée dans une SA.

Pour ces auteurs, il semble difficile de concilier, d'une part, l'impossibilité pour l'actionnaire de se faire représenter de manière permanente aux assemblées générales sur la base d'un mandat de droit commun, et, dans le même temps, la possibilité de l'être sur la base d'un mandat de protection extrajudiciaire qui est généralement le prolongement d'un mandat de droit commun.

Bien que tant la loi du 17 mars 2013 que le CSA soient deux *lex specialis* par rapport aux règles générales du mandat, cette doctrine estime que le CSA, en ce qu'il règle *plus spécifiquement* le cas des assemblées générales des actionnaires, devrait primer sur les principes généraux établis par la loi du 17 mars 2013, dans la mesure où ces derniers ont, quant à eux, vocation à s'appliquer de manière *générale* et pour une période *indéterminée*.

(b) Dans les SRL et SC

Selon cette doctrine, le CSA - vu l'absence de limitation légale en la matière - n'émet aucune objection à la représentation d'un actionnaire à l'assemblée générale de la société à responsabilité limitée et de la société coopérative. Le mandataire extrajudiciaire pourra donc exercer les droits du mandant actionnaire d'une telle société, notamment prendre part à l'assemblée générale, interpellier les membres de l'organe d'administration et voter

Deuxième thèse

Selon cette doctrine, la *ratio legis* ayant conduit à l'adoption de l'outil que constitue le mandat de protection extrajudiciaire doit prévaloir sur les règles du droit des sociétés, tant en SA que dans les SRL et SC.

Cette question a dès lors été posée au Comité d'Avis Sociétés et Associations (CASAVV).

Sur base de la *ratio legis* du mandat de protection extrajudiciaire et de son champ d'application *ratione materiae* général, le CASAVV conclut que le mandat de protection extrajudiciaire vaut comme une *lex specialis* par rapport au CSA en ce qui concerne la représentation de l'actionnaire placé sous protection, sans aucune restriction quant au type d'acte de société.

La personne qui agit sur base d'un mandat de protection extrajudiciaire pour représenter la personne incapable ne peut donc pas être considérée comme un mandataire ordinaire qui serait visé par les limitations légales et statutaires en la matière, mais bien comme un représentant extrajudiciaire particulier qui est comparable à un représentant judiciaire ou légal.

CASAVV ne se prononce pas sur la validité et la portée d'un mandat de protection judiciaire dans la relation entre un mandant et un mandataire, et vise uniquement à fournir un avis du point de vue d'une société qui doit décider de l'admission du détenteur d'un mandat de protection extrajudiciaire à l'assemblée générale.

Pour plus de détails, nous vous invitons à prendre connaissance de l'avis n°2024/001 du 17 mai 2024 sur le site du CASAVV à l'adresse suivante :

<https://casavv.be/fr/assemblee-generale-extraordinaire-srl-sc-sa-mandat...>

Annalyne Van De Steene, conseiller juridique FEDNOT

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

Procuration vendeurs étrangers d'un bien immobilier situé en Belgique

Référence: 17836, publié le 17 octobre 2024

VRAAG

U wordt gelast met de verkoop van een Belgisch onroerend goed. De verkopers zijn een Belgische vrouw en haar Duitse echtgenoot. Zij wonen beiden al 20 jaar in Liechtenstein. Zij wensen niet naar België te komen voor de ondertekening van de authentieke verkoopakte.

U vraagt zich af op welke manier deze cliënten volmacht kunnen geven aan een medewerker van uw kantoor.

ANTWOORD

In uw dossier staan vier verschillende mogelijkheden open. We bespreken eerst de twee opties die een verplaatsing vergen, met name het verlijden van een volmacht bij een lokale notaris en de volmacht via de Belgische consul in het buitenland. Vervolgens bespreken we de twee digitale opties, met name de Belgische digitale volmacht en het Swisscom systeem.

De volmacht bij de lokale notaris

Een eerste optie bestaat erin om de volmachten te laten verlijden door een **lokale notaris**. Liechtenstein kent het Latijns notariaat. Een notaris in Liechtenstein kan dus authenticiteit verlenen aan de akten die hij/zij opmaakt. U vindt de contactgegevens van alle notarissen in Liechtenstein op de volgende webpagina: <https://notariatskammer.li/index.php/en/find-a-notary>

De volmacht zal **geapostilleerd** moeten worden aangezien Liechtenstein lid is van het Haagse Apostillevetdrag van 5 oktober 1961. Als de volmacht wordt opgemaakt in een andere taal dan een landstaal, moet de volmacht bovendien **vertaald** worden door een beëdigd vertaler.

De volmacht bij de Belgische consul

Voor deze cliënten biedt de **notariële bevoegdheid** van de **Belgische consul** voor de opmaak van volmachten ook een oplossing.

Artikel 18 van het Consulair Wetboek bevat een limitatieve opsomming van de notariële bevoegdheden van de Belgische consuls:

“1° de akten en contracten die betrekking hebben op in België gelegen goederen of te behandelen zaken;

2° de huwelijkscontracten en de akten die verband houden met een wijziging van het huwelijksvermogensstelsel, voor zover ten minste één van de partijen Belg is;

3° alle akten die uiterste wilsbeschikkingen bevatten en de akten en processen-verbaal die daar op betrekking hebben, voor zover de erflater Belg is;

4° alle akten houdende toestemming tot adoptie of volle adoptie, welke ook de nationaliteit is van diegene die de toestemming geeft, mits de persoon die de toestemming nodig heeft, Belg is;

5° de afgifte van eensluidende afschriften van en uittreksels uit de in minuut verleden akten die op de consulaire post worden bewaard.”

Deze notariële bevoegdheden worden enkel toegekend aan de Belgische consulaire ambtenaren buiten de Europese Unie. De Belgische wetgever is uitgegaan van het standpunt dat binnen de Europese Unie in alle landen een lokaal notariaat bestaat dat voldoende garanties biedt inzake zekerheid en organisatie. Dit betekent dus dat Belgen die zich in een andere EU-lidstaat bevinden geen beroep kunnen doen op de Belgische consul, maar een plaatselijk notaris moeten consulteren.

De consulaire ambtenaren kunnen de partijen verzoeken een door een Belgische notaris opgesteld model van de te verlijden akte voor te leggen. FOD Buitenlandse Zaken voorziet in een gecentraliseerd ontvangststelsel voor modelakten: Notaribox. Notarissen kunnen hun ontwerpen van akten en praktische vragen in verband met de notariële bevoegdheid van Belgische consuls aan één elektronisch adres bezorgen: notaribox@diplobel.fed.be.

Deze dienst zal dan, na nazicht van de akte en van de notariële bevoegdheid van de Belgische ambassadeur in het buitenland, de akte zelf overmaken. Na ondertekening van de akte door de Belgische ambassadeur, zal de akte eveneens via dezelfde weg van Notaribox worden overgemaakt aan FOD Buitenlandse zaken die, na een nieuw nazicht, deze zal doorsturen naar de notaris. Het voordeel van dit systeem is dat de akte in kwestie een notariële akte is opgemaakt door een Belgische notaris, zijnde de Belgische diplomatieke agent met notariële bevoegdheid.

De consulaire ambtenaren kunnen steeds hun medewerking weigeren indien ze door een moeilijkheid van juridische of feitelijke aard daartoe worden verhinderd (artikel 23).

Liechtenstein is geen deel van de Europese Unie. Echter, in Liechtenstein bevindt zich enkel een Belgisch ere-consulaat. Een ereconsul heeft geen notariële bevoegdheden. De cliënten kunnen wel terecht bij de **Belgische ambassade in Bern** (Zwitserland).[\[1\]](#)

De Belgische digitale volmacht

Uit artikel 18*quinquies*, § 2, 2° van de Ventôsewet blijkt dat een partij zich kan identificeren en de akte elektronisch kan ondertekenen aan de hand van een elektronische identiteitskaart als bedoeld in artikel 6 van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten, of van een digitale itsme ID.

Als een partij over een Belgische identiteitskaart of een itsme account beschikt, kan zij daarvan gebruik maken om een digitale volmacht te ondertekenen.

In artikel 12 tweede lid van de Organieke Wet Notariaat wordt vermeld dat de plaats van de akte de plaats is waar de akte wordt ondertekend door de notaris. Zodoende wordt uiting gegeven aan het principe dat de partijen bij een op afstand verleden gedematerialiseerde akte geacht worden virtueel te verschijnen in het kantoor van de notaris. Vanwaar de partijen de akte tekenen maakt dus niet uit. Zolang ze op het scherm van de notaris verschijnen, is er geen afwijking van artikel 5 van de Organieke Wet Notariaat.

Er is geen verschil met de schriftelijke volmacht op papier, enkel de drager (papier vs. gedematerialiseerd) van de volmacht wijzigt en wordt digitaal.

In uw dossier heeft enkel **mevrouw de Belgische nationaliteit**. Indien zij over een **elektronische identiteitskaart of itsme** beschikt, kan zij een digitale volmacht verlenen. Voor meneer staat deze mogelijkheid niet open aangezien hij de Duitse nationaliteit heeft.

Swisscom

Ten slotte maken wij ook melding van het bestaan van het zogenaamde Swisscom systeem. Swisscom biedt een gekwalificeerde oplossing voor elektronische handtekeningen die voldoet aan de Europese eIDAS-verordening, waardoor burgers gedomicilieerd in de Europese Economische Ruimte (EER) notariële akten en onderhandse documenten kunnen ondertekenen.

Deze ondertekeningsmethode kan enkel worden gebruikt door burgers die **gedomicilieerd** zijn in de **Europese Economische Ruimte**. Tot de Europese Economische Ruimte behoren de volgende landen: alle EU-lidstaten, Noorwegen, IJsland en Liechtenstein.[\[2\]](#)

In uw dossier hebben beide cliënten hun woonplaats in Liechtenstein. Zij zijn met andere woorden gedomicilieerd in Liechtenstein. Zij zouden bijgevolg gebruik kunnen maken van Swisscom. Zij moeten zich daarvoor eerst inschrijven bij Swisscom. We verwijzen u voor de concrete werkwijze naar de handleiding op het e-notariaat.[\[3\]](#)

Conclusie:

In uw dossier kunnen beide cliënten in het kader van de verkoop van hun Belgisch onroerend goed volmacht geven via tussenkomst van een Liechtensteinse notaris of van de Belgische consul in Bern. Zij kunnen ook gebruik maken van het Swisscom systeem. Mevrouw kan ook een Belgische digitale volmacht geven, mits zij over een Belgische elektronische identiteitskaart of de app itsme beschikt.

[1] Zie: <https://diplomatie.belgium.be/nl/ambassades-en-consulaten>

[2] A. Leider, “Wie kan elektronisch ondertekenen met Swisscom?”, *e-notariaat*, bericht nr. N6114, 7 juni 2024.

[3] *Ibid.*, bijlage “Snelstartgids - Hoe inschrijven bij Swisscom”.

Cedric Vanleenhove, conseiller juridique Fednot

Info CC, Question de la semaine, Droit international privé, Procuration (DIP), Législation fédérale, Législation internationale, FRNB

Droit notarial- Honoraire copie – Art. 7 Arrêté-tarif – Indexation

Référence: 17850, publié le 24 octobre 2024

Question

Nous recevons régulièrement la demande de confrère de délivrer une copie d'un acte. Pouvons-nous facturer quelque chose pour cela ?

Réponse

1. Article 7 Arrêté-tarif^[1]

La rémunération pour la délivrance des copies est réglé par l'article 7 de l'Arrêté-tarif. Le premier alinéa de cet article est libellé comme suit :

« La première copie pour les parties et les copies destinées à l'accomplissement de formalités d'enregistrement, dépôt ou publicité, sont comprises dans l'honoraire de l'acte. Les honoraires des autres copies sont fixés à 2,85 EUR par page de 50 lignes et 20 syllabes à la ligne ».

Il en résulte donc qu'il convient de faire une distinction entre la première copie pour les parties et les copies destinées à l'accomplissement des formalités d'enregistrement, de dépôt ou de publicité d'une part, et les autres copies d'autre part.

La première copie et les copies destinées aux formalités post-acte sont déjà incluses dans les honoraires de l'acte. Le notaire ne peut donc pas facturer de frais supplémentaires pour ces copies.

Les autres copies, en revanche, ne sont pas incluses dans les honoraires de l'acte, de sorte qu'un honoraire peut encore être demandé pour celles-ci. Comme mentionné dans l'article cité, cet honoraire s'élève à 2,85 euros par page de 50 lignes et 20 syllabes à la ligne. La *ratio legis* de la réforme^[2] de l'Arrêté-tarif était de ne rien changer sur le fond de la réglementation existante de l'article 7. Le mot « page » doit donc être interprété comme une « feuille » recto verso.

Le fait qu'il y ait une urgence particulière à la délivrance de la copie ne justifie pas une rémunération supplémentaire.

2. Indexation

L'article 19 de l'Arrêté-tarif prévoit une révision bisannuelle des montants forfaitaires pour les frais administratifs et des honoraires fixes. La première indexation a eu lieu le 1er janvier 2024.

L'honoraire de 2,85 euros par page étant un honoraire fixe, il est également soumis à l'indexation. Toutefois, l'article 19, §1, alinéa 4 prévoit que si le résultat du calcul de l'indexation est inférieur à 5 euros, celle-ci est reportée jusqu'à ce que les indexations cumulatives atteignent au moins le montant de 5 euros.

A ce jour, l'honoraire fixe de l'article 7 n'a donc pas encore été indexé, puisque le montant de 5 euros n'a pas été atteint.

3. Conclusion

La question de savoir si vous pouvez facturer pour la délivrance de la copie en l'espèce, dépend donc du fait de savoir s'il s'agit:

- de la première copie pour les parties ou de la copie pour les formalités post-acte ; OU
- d'une autre copie.

Dans le premier cas, aucune rémunération ne peut être demandée à ce titre, car elle est déjà couvert par les honoraires de l'acte.

Dans le second cas (« autre copie »), un honoraire peut être demandé, à savoir l'honoraire prévu à l'article 7, premier alinéa de l'Arrêté-tarif.

^[1] Annexe de l'arrêté royal portant le tarif des honoraires des notaires, *M.B.*, 25 décembre 1950.

^[2] L'arrêté royal du 22 novembre 2022 modifiant l'annexe de l'arrêté royal du 16 décembre

1950 portant le tarif des honoraires des notaires, *M.B.*, 22 décembre 2022.

Sofie BECELAERE, conseiller juridique Fednot

[Info CC, Question de la semaine, Droit notarial, Honoraires, Législation fédérale, FRNB](#)

Région flamande – Péremption partielle du permis d'environnement pour la réalisation d'actes urbanistiques – Article 99, §3 du décret relatif au permis d'environnement

Référence: 17855, publié le 31 octobre 2024

Question

Je suis chargé de la vente d'une maison et d'un bâtiment commercial en construction. La maison et le bâtiment commercial ne sont pas adjacents. La maison a été achevée à temps, conformément à l'article 99, §1 du décret relatif au permis d'environnement, mais le bâtiment commercial n'est toujours pas achevé parce que l'entreprise connaît des difficultés financières. Le bâtiment commercial n'a donc pas été achevé à temps, conformément à l'article 99, §1 du décret relatif au permis d'environnement, pour éviter la péremption du permis d'environnement.

Compte tenu des difficultés financières de l'entreprise, les vendeurs souhaitent vendre le bien dans son intégralité. Le permis d'environnement pour la réalisation d'actes urbanistiques est-il entièrement périmé, c'est-à-dire tant pour la maison que pour le bâtiment commercial ?

Réponse

Il n'est pas contesté, en l'espèce, qu'il n'y a pas de motif de péremption du permis d'environnement pour l'achèvement de la maison, mais qu'il y en a un pour le bâtiment commercial. La péremption du permis d'environnement, conformément à l'article 99, §1 du décret relatif au permis d'environnement, a été constatée en raison de la construction tardive du bâtiment commercial. Pour savoir si la péremption du permis s'applique également sur la maison achevée, on peut se référer à l'article 99, §3, alinéa 1 du décret relatif au permis d'environnement : « **Si les cas visés au paragraphe 1er ont trait à une partie du projet de construction, le permis d'environnement n'expire que pour la partie non achevée du projet de construction.** Une partie est seulement achevée lorsqu'elle peut être considérée, le cas échéant après la démolition des parties inachevées, comme une construction séparée répondant aux exigences en matière de physique de construction. » (nous surlignons).

La péremption d'un permis d'environnement pour la réalisation d'actes urbanistiques ne s'applique donc pas à la partie achevée d'un projet de construction. Toutefois, il faut toujours vérifier si la partie achevée, le cas échéant après la démolition des parties inachevées, peut être considérée comme une construction séparée répondant aux exigences physiques du bâtiment .

Dans un arrêt du 21 mars 2024, le Conseil pour les contestations d'autorisations a précisé que la partie achevée du permis d'environnement doit être divisible des autres parties. Un permis d'environnement est en principe indivisible sauf si, par exception, les effets juridiques de ce permis d'environnement peuvent être divisés. Il n'y a divisibilité que si un permis est en fait composé de plusieurs permis partiels, qui peuvent également exister et être exécutés séparément en tant que permis indépendants, mais qui, pour des raisons de cohérence de l'ensemble, sont inclus dans un grand permis d'urbanisme.

Conclusion

La maison et le bâtiment commercial ne sont pas adjacents, de sorte que la maison pouvait être considérée comme une construction séparée répondant aux exigences physiques du bâtiment . Dans la mesure où ce bâtiment distinct est divisible du bâtiment commercial conformément au permis d'environnement, la péremption du permis d'environnement pour la réalisation d'actes urbanistiques ne s'appliquera pas à la partie achevée du permis, à savoir la maison.

Source

RvVb 21 mars 2024, n° A-2324-0566.

Question de la semaine, Droit administratif, Aménagement du territoire, Législation flamande

TVA – Unité TVA – Nouveau bâtiment – Terrain attenant – Région flamande – Droits d’enregistrement – Droit de vente – Exonération

Référence: 17858, publié le 07 novembre 2024

Question

Un promoteur, la SA X, a construit cette année un bâtiment sur un terrain appartenant à une autre société, la SA Y (en vertu d’un droit de superficie). Le nouveau bâtiment et le terrain sont maintenant vendus.

Les parties estiment que le terrain est soumis au droit de vente.

Cependant, la SA X et la SA Y déclarent faire partie de la même unité TVA.

Le terrain peut-il donc être soumis au droit de vente ?

Réponse

La SA X procédera à la livraison d’un « **bâtiment neuf** » qu’elle a construit et qui sera soumis à la TVA (article 44, §3, 1°, a) du Code de la TVA) car :

- le bâtiment est cédé au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit l’année de la première occupation ou de la première prise de possession, et;

- le cédant est un constructeur professionnel au sens de l’article 12, § 2 du Code de la TVA.

Le « **terrain attenant** » d’un bâtiment neuf soumis à la TVA est également soumis à la TVA (article 44, §3, 1°, a) du Code de la TVA). Les terrains attenants comprennent les terrains :

(a) pour lequel l’**autorisation de** construire le nouveau bâtiment a été obtenue sur ce terrain;

(b) avec lequel le bâtiment auquel il appartient est transféré **simultanément**;

(c) qui est cédé en même temps avec le bâtiment auquel il appartient par la **même personne**. (Article 1, § 9, alinéa 1, 2° Code de la TVA) (1)

Prima facie , il pourrait être soutenu que puisque la SA X et la SA Y sont deux sociétés différentes, la dernière condition pour qualifier le terrain transféré par SA Y de terrain attenant n’est pas remplie. Par conséquent, si cela est vrai, le terrain ne serait pas soumis à la TVA.

Toutefois, les parties venderesses appartiennent à une « unité TVA ».

L’objectif d’une **unité TVA** est de considérer comme **un seul assujetti à la TVA plusieurs assujettis à la TVA établis en Belgique** qui sont juridiquement indépendants (comme, dans le cas présent, les deux sociétés distinctes) mais qui sont étroitement liés sur le plan financier, économique et organisationnel (article 1 de l’A.R. n° 55).

Ces assujettis à la TVA doivent, en principe, **opter** pour l’unité TVA (ce **n’est donc pas automatique**). (2)

Une conséquence de l’existence d’une unité TVA est que les **biens et services** fournis par les membres de l’unité TVA à des tiers **sont réputés avoir été fournis par l’unité TVA**. (3)

Nous comprenons que, *dans le cas présent*, la SA X et la SA Y ont effectivement choisi de former ensemble une unité TVA. Il s’ensuit que la vente simultanée par la SA X du « **nouveau bâtiment** », d’une part, et la vente par la SA Y du **terrain** sur lequel le bâtiment a été construit, d’autre part, sont **réputées avoir été effectuées par le même assujetti à la TVA (l’unité TVA)** aux fins de la TVA. (4)

Par conséquent, les conditions de l’article 1, § 9, alinéa 1, 2° du Code de la TVA sont remplies pour affirmer que le terrain vendu par la NV Y constitue donc toujours un « **terrain attenant** » et sera **soumis à la TVA** (article 44, §3, 1°, a) du Code de la TVA). L’assujettissement à la TVA reste obligatoire compte tenu du fait que la **qualité de constructeur professionnel ex. article 12, § 2 du Code de la TVA** d’un des membres de l’unité TVA **s’étend** à l’unité TVA, de sorte que pour toutes ses livraisons externes des bâtiments neufs (et des terrains attenants), l’unité TVA sera également considérée comme un constructeur professionnel. (5) Cela a pour conséquence que le transfert du bâtiment et du terrain peut être exonéré du **droit de vente sur base de l’article 2.9.6.0.1, paragraphe 1, 4° CFF** sous réserve de l’inclusion des dispositions *pro fisco* nécessaires (article 3.12.3.0.1, § 1, 3° et 4° et § 5, alinéa 6 CFF).

(1) Décision n° E.T.119.318 du 28.10.2010, www.fisconetplus.be.

(2) Commentaire TVA, Livre VI, section 5, 3.B, www.fisconetplus.be. Une exception à la règle de l’optionnalité est prévue à l’article 1, § 2 de l’A.R. n° 55.

(3) Commentaire TVA, Livre VI, section 5, 3.A, www.fisconetplus.be.

(4) Commentaire TVA, Livre VI, section 5, 9.E.n et Décision n° E.T.119.318 du 28.10.2010,

www.fisconetplus.be.

(5) Circulaire AOIF 42/2007 (E.T.111.702) du 09.11.2007, n° 7.3.1.1.3, www.fisconetplus.be.

Gilles Van Eyken, Conseiller juridique Fednot

Info CC, Question de la semaine, Droit fiscal, Droits d'enregistrement, Varia droits d'enregistrement, TVA, Législation fédérale, Législation flamande, FRNB

TVA – Taux réduit de 6 % – Travaux de démolition et de reconstruction – Immeuble comprenant aussi bien l'habitation unique du maître d'ouvrage qu'un appartement qui sera donné en location à un particulier

Référence: 17874, publié le 21 novembre 2024

Question

Je suis chargé d'un dossier dans lequel une personne physique achète un bâtiment sis à Namur. L'acquéreur compte démolir ce bâtiment et ériger un nouvel immeuble comprenant deux appartements. Il occupera l'appartement du rez-de chaussée et louera l'appartement du premier étage à un particulier. L'acquéreur me demande s'il peut bénéficier du taux réduit de TVA de 6 % pour les travaux de démolition de reconstruction, aussi bien pour l'appartement qu'il compte habiter que l'appartement qu'il compte louer.

Réponse

1. Taux réduit de TVA de 6 % - Rubrique XXXVII du tableau A de l'annexe à l'arrêté royal n° 20

Depuis le 1^{er} janvier 2024, la nouvelle rubrique XXXVII du tableau A de l'annexe à l'arrêté royal n° 20 (ci-après « rubrique XXXVII ») prévoit un nouveau régime permanent concernant le taux réduit de 6 % relatif à la démolition et la reconstruction. Ce nouveau régime permanent vise entre autres les travaux immobiliers ayant pour objet la démolition d'un bâtiment et la reconstruction d'un logement par un maître d'ouvrage (personne physique) qui occupera lui-même le nouveau logement (§1 de la rubrique XXXVII). Dans ce cas, l'habitation reconstruite doit être utilisée par ce dernier comme habitation unique et, à titre principal, comme habitation propre, la superficie totale habitable ne peut pas excéder 200 m² et il doit y avoir son domicile sans délai (§1, al. 2, 1°, de la rubrique XXXVII). Ces conditions doivent être remplies pendant 5 ans (§5, al. 1, 1°, de la rubrique XXXVII).

Le nouveau régime s'applique à l'ensemble du territoire et concerne les travaux immobiliers de démolition et de reconstruction pour lesquels la TVA est devenue exigible depuis le 31 décembre 2023 (voy. message eNotariat n° 17428, 29/12/2023). Ce régime a donc remplacé les régimes préexistants (1).

En outre, depuis le 1^{er} juin 2024, le nouveau régime permanent a été étendu à la location de longue durée à des particuliers (§4 de la rubrique XXXVII) (voy. message eNotariat n° 17649, 29/05/2024). Dans ce cas, l'habitation doit être louée à une personne physique qui y aura son domicile sans délai et la superficie totale habitable ne peut pas excéder 200 m² (§4, al. 2, 1°, de la rubrique XXXVII). Le maître d'ouvrage doit également louer l'habitation pour une durée minimale de 15 ans. Cette période de location minimale résulte de la convention de bail enregistrée ou des conventions successives de bail enregistrées, conclues avec le ou les locataire(s) (§ 6, al. 1, de la rubrique XXXVII).

Dans tous les cas, le maître d'ouvrage doit accomplir certaines formalités (notamment l'introduction d'une déclaration avant que la TVA ne devienne exigible, et donc normalement avant le début des travaux de démolition et de reconstruction (2)).

2. Application en l'espèce

Pour bénéficier du taux réduit de TVA de 6 % concernant les travaux immobiliers de démolition et de reconstruction relatifs à l'appartement du rez-de chaussée que l'acquéreur (maître d'ouvrage) souhaite occuper, ce dernier doit remplir toutes les conditions « sociales » précitées (habitation propre et unique, superficie totale habitable maximale de 200 m² et domicile). En construisant un deuxième appartement qu'il souhaite louer à un particulier, l'acquéreur ne remplira pas la condition selon laquelle l'habitation reconstruite est son habitation unique. Le taux de TVA de 21% s'appliquera donc aux travaux de démolition et de reconstruction relatifs à cet appartement.

En revanche, les travaux immobiliers de démolition et de reconstruction relatifs à l'appartement du premier étage pourraient bénéficier du taux réduit de TVA de 6 % pour autant que l'acquéreur (maître d'ouvrage) loue cet appartement à un particulier qui s'y domiciliera sans délai, que la superficie totale habitable n'excède pas 200 m² et que la location privée de l'appartement par l'acquéreur perdure pendant une durée minimale de 15 ans (3). Il devra également introduire une déclaration en temps utile.

1. D'une part, le régime prévoyant l'application du taux réduit de TVA de 6 % pour la démolition et la reconstruction de logements dans 32 zones urbaines (rubrique XXXVII (ancienne), du tableau A, de l'annexe à l'A.R. n° 20). D'autre part, le régime temporaire prévoyant l'application du taux réduit de TVA de 6 % pour la démolition et la reconstruction d'habitations sur l'ensemble du territoire belge, avec des « conditions sociales » (article 1^{er} quater (ancien), de l'A.R. n° 20).

2. Concernant les formalités, voy. §1^{er}, al. 2, 2° et §4, al. 2, 2° de la rubrique XXXVII.

3. Cf. exemple repris dans la circulaire 2024/C/32 - FAQ relative au nouveau régime d'application du taux de TVA de 6 % pour la démolition et la reconstruction de bâtiments d'habitation (Mise à jour 22.05.2024), point A. 11, disponible sur www.fisconetplus.be.

Charlotte De Muyllder, conseil juridique Fednot

Info CC, Question de la semaine, Droit fiscal, TVA, Législation fédérale, FRNB

TVA – Taux réduit de 6 % – Travaux de démolition et de reconstruction – Immeuble comprenant aussi bien l'habitation unique du maître d'ouvrage qu'un appartement qui sera donné en location à un particulier

Référence: 17874, publié le 21 novembre 2024

Question

Je suis chargé d'un dossier dans lequel une personne physique achète un bâtiment sis à Namur. L'acquéreur compte démolir ce bâtiment et ériger un nouvel immeuble comprenant deux appartements. Il occupera l'appartement du rez-de chaussée et louera l'appartement du premier étage à un particulier. L'acquéreur me demande s'il peut bénéficier du taux réduit de TVA de 6 % pour les travaux de démolition de reconstruction, aussi bien pour l'appartement qu'il compte habiter que l'appartement qu'il compte louer.

Réponse

1. Taux réduit de TVA de 6 % - Rubrique XXXVII du tableau A de l'annexe à l'arrêté royal n° 20

Depuis le 1^{er} janvier 2024, la nouvelle rubrique XXXVII du tableau A de l'annexe à l'arrêté royal n° 20 (ci-après « rubrique XXXVII ») prévoit un nouveau régime permanent concernant le taux réduit de 6 % relatif à la démolition et la reconstruction. Ce nouveau régime permanent vise entre autres les travaux immobiliers ayant pour objet la démolition d'un bâtiment et la reconstruction d'un logement par un maître d'ouvrage (personne physique) qui occupera lui-même le nouveau logement (§1 de la rubrique XXXVII). Dans ce cas, l'habitation reconstruite doit être utilisée par ce dernier comme habitation unique et, à titre principal, comme habitation propre, la superficie totale habitable ne peut pas excéder 200 m² et il doit y avoir son domicile sans délai (§1, al. 2, 1°, de la rubrique XXXVII). Ces conditions doivent être remplies pendant 5 ans (§5, al. 1, 1°, de la rubrique XXXVII).

Le nouveau régime s'applique à **l'ensemble du territoire** et concerne les travaux immobiliers de démolition et de reconstruction pour lesquels la TVA est devenue exigible depuis le 31 décembre 2023 (voy. message eNotariat n° 17428, 29/12/2023). Ce régime a donc remplacé les régimes préexistants (1).

En outre, depuis le 1^{er} juin 2024, le nouveau régime permanent a été **étendu à la location de longue durée à des particuliers** (§4 de la rubrique XXXVII) (voy. message eNotariat n° 17649, 29/05/2024). Dans ce cas, l'habitation doit être louée à une personne physique qui y aura son domicile sans délai et la superficie totale habitable ne peut pas excéder 200 m² (§4, al. 2, 1°, de la rubrique XXXVII). Le maître d'ouvrage doit également louer l'habitation pour une durée minimale de 15 ans. Cette période de location minimale résulte de la convention de bail enregistrée ou des conventions successives de bail enregistrées, conclues avec le ou les locataire(s) (§ 6, al. 1, de la rubrique XXXVII).

Dans tous les cas, le maître d'ouvrage doit accomplir certaines formalités (notamment l'introduction d'une déclaration avant que la TVA ne devienne exigible, et donc normalement avant le début des travaux de démolition et de reconstruction (2)).

2. Application en l'espèce

Pour bénéficier du taux réduit de TVA de 6 % concernant les travaux immobiliers de démolition et de reconstruction relatifs à l'appartement du rez-de chaussée que l'acquéreur (maître d'ouvrage) souhaite occuper, ce dernier doit remplir toutes les conditions « sociales » précitées (habitation propre et unique, superficie totale habitable maximale de 200 m² et domicile). En construisant un deuxième appartement qu'il souhaite louer à un particulier, l'acquéreur ne remplira pas la condition selon laquelle l'habitation reconstruite est son habitation unique. Le taux de TVA de 21% s'appliquera donc aux travaux de démolition et de reconstruction relatifs à cet appartement.

En revanche, les travaux immobiliers de démolition et de reconstruction relatifs à l'appartement du premier étage pourraient bénéficier du taux réduit de TVA de 6 % pour autant que l'acquéreur (maître d'ouvrage) loue cet appartement à un particulier qui s'y domiciliera sans délai, que la superficie totale habitable n'excède pas 200 m² et que la location privée de l'appartement par l'acquéreur perdure pendant une durée minimale de 15 ans (3). Il devra également introduire une déclaration en temps utile.

1. D'une part, le régime prévoyant l'application du taux réduit de TVA de 6 % pour la démolition et la reconstruction de logements dans 32 zones urbaines (rubrique XXXVII (ancienne), du tableau A, de l'annexe à l'[A.R. n° 20](#)). D'autre part, le régime temporaire prévoyant l'application du taux réduit de TVA de 6 % pour la démolition et la reconstruction d'habitations sur l'ensemble du territoire belge, avec des « conditions sociales » (article 1^{er} *quater* (ancien), de l'[A.R. n° 20](#)).

2. Concernant les formalités, voy. §1^{er}, al. 2, 2° et §4, al. 2, 2° de la rubrique XXXVII.

3. Cf. exemple repris dans la circulaire 2024/C/32 - FAQ relative au nouveau régime d'application du taux de TVA de 6 % pour la démolition et la reconstruction de bâtiments d'habitation (Mise à jour 22.05.2024), point A. 11, disponible sur www.fisconetplus.be.

Charlotte De Muyllder, conseil juridique Fednot

Info CC, Question de la semaine, Droit fiscal, TVA, Législation fédérale, FRNB

Réversion d'usufruit suite à une donation avec charge portant sur un bien meuble : position de VLABEL

Référence: 17884, publié le 28 novembre 2024

Question

Je suis chargé de la succession de Madame X (qui a toujours vécu en Région flamande).

A l'époque, elle a donné un portefeuille-titres à ses enfants,

- en se réservant l'usufruit et ;
- avec charge pour les enfants d'établir un usufruit successif en faveur de leur père, Monsieur Y, sous la condition suspensive de son prédécès.

Madame X et Monsieur Y étaient des cohabitants de fait.

Monsieur Y est toujours en vie. Est-il soumis à l'impôt de donation ou de succession sur l'acquisition de l'usufruit successif ?

Réponse

1. Impôt de donation – Madame X a stipulé, par le biais de la donation avec charge, une réversion d'usufruit en faveur de Monsieur Y. Il s'agit d'une donation indirecte de Madame X à Monsieur Y, sous la condition suspensive du prédécès de Madame X.

La donation indirecte est maintenant devenue actuelle en raison du prédécès de Madame X.

En principe, celle-ci est soumise à l'**impôt de donation**, puisqu'elle résulte d'une convention entre vifs.

Il faut toutefois un **titre de perception**, notamment une acceptation enregistrée ou obligatoirement enregistrable par Monsieur Y **(1)**.

Si tel est le cas, l'impôt de donation est dû et une déclaration doit être enregistrée dans les 4 mois qui suivent la réalisation de la condition suspensive (article 31, alinéa 1, 2° C. enreg. et article 33 C. enreg.).

2. Impôt de succession – En principe, aucun impôt de succession n'est dû (puisque la donation indirecte résulte d'une convention entre vifs, voir 1. *supra*).

Ce n'est qu'en cas d'application d'une fiction fiscale que l'impôt de succession sera perçu (au lieu de l'éventuel impôt de donation).

La fiction de l'**article 2.7.1.0.3, alinéa 1, 3° Cff** (donation mobilière sous condition suspensive ou terme suspensif du décès du donateur) ne s'applique **pas**. En l'espèce, il y a bien une donation mobilière (usufruit d'un portefeuille-titres) sous la condition suspensive du décès du donateur (Madame X), mais la fiction prévoit une exception en cas de réversion d'un usufruit que le défunt s'était réservé (article 2.7.1.0.3, alinéa 2 Cff).

Par contre, il y avait une doute en ce qui concerne la fiction de l'**article 2.7.1.0.6 Cff** (stipulation au profit d'un tiers concernant une « somme, rente ou valeur »). Par la donation avec charge, il y a une stipulation au profit d'un tiers, mais la doctrine est divisée sur la question de savoir si un usufruit sur un bien meuble doit être considéré comme une « somme, rente ou valeur » **(2)**. Fednot a posé la question à VLABEL.

Après analyse, VLABEL a indiqué qu'un usufruit n'est pas une « somme, rente ou valeur », de sorte que la fiction de l'article 2.7.1.0.6 Cff ne joue **pas**.

Dès lors, aucun impôt de succession n'est dû sur l'acquisition de l'usufruit successif conventionnel.

3. Décision – En l'espèce, l'impôt de donation peut être dû, à condition qu'il existe un titre de perception. Dans tous les cas, aucun impôt de succession n'est dû sur la réversion d'usufruit stipulée par Madame X.

(1) SP n° 16092, 18 août 2021, publié le 31 août 2021, <https://www.vlaanderen.be/vlaamse-belastingdienst/sp16092>

(2) Certains auteurs estiment qu'un usufruit sur un bien meuble n'est pas une « somme, rente ou valeur » : Geelhand de Merxem N., 'Is de terugval van vruchtgebruik bij een schenking van roerende goederen steeds belastbaar op grond van artikel 4, 3° Vl.Br.W.Succ.?', *Successierechten* 2013/10, (1) 2; Verbeke A.-L. et Verdickt B., *Handboek Estate Planning II: Erfrecht en Giften*, Intersentia, 2021, 1071, n° 1978. Voir *contra*: Gyselinck M., *Cours de droits de succession. Dispositions applicables en Région flamande*, SPF Finances, 2010, 378, n° f 39.06 ; Pelgroms H., «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, p. 10, n° 30.

Karen VAN DE SANDE, conseiller juridique Fednot

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

Vente publique sur Biddit – solvabilité douteuse du meilleur enchérisseur – demande de fournir solvable caution ou de verser une somme d'argent à titre de garantie

Référence: 17892, publié le 05 décembre 2024

Question

Je suis chargé de la vente publique d'un immeuble sur Biddit. Les enchères se sont clôturées le mercredi 13 novembre 2024 et le procès-verbal d'adjudication sera signé en mon étude le lundi 25 novembre prochain.

Le meilleur enchérisseur a émis une offre de 420.000,00 EUR. En raison de certaines circonstances, je doute cependant de sa solvabilité. Que puis-je faire pour m'assurer qu'il paiera bien le prix proposé ?

Réponse

Le principe est que le notaire dirige la vente. Il pourrait donc être tenu responsable s'il acceptait l'enchère d'une personne dont il sait qu'elle est insolvable.

C'est la raison pour laquelle le notaire peut, sur pied de l'article 5 des conditions de ventes uniformes pour les ventes online sur biddit.be, à tout moment et sans devoir se justifier, refuser une enchère ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable, telle que l'incapacité ou l'insolvabilité.

Il peut être opportun, lors de la vente de certains biens, de prévoir dans les conditions spéciales de vente et dans la publicité que l'acquéreur doit fournir une caution.

Si cela n'a pas été prévu dans les conditions spéciales de vente avant la vente, l'on se réfèrera à l'article 22 des conditions générales de vente.

Si vous doutez de la solvabilité du meilleur enchérisseur, vous avez donc, sur la base de cette disposition, la possibilité de demander une **caution** qui peut, par exemple, être un tiers ou une garantie bancaire.

Une autre possibilité qui vous est offerte est d'exiger qu'il vous **verse un montant** qui équivaut, par exemple, aux frais et à 15% du prix de vente. Nous sommes cependant d'avis que vous ne pouvez pas demander l'équivalent de l'intégralité du prix de vente, car il ne s'agirait plus dans un tel cas d'une « garantie ».

Si cette personne ne fournit pas la caution ou la somme demandée dans le délai (raisonnable) que vous avez imparti, il conviendra d'écarter son enchère. Vous pouvez alors, avec l'accord du vendeur, vous adresser au second meilleur enchérisseur. Il vous appartiendra alors de vérifier l'identité et la solvabilité de ce dernier et de décider s'il est nécessaire d'exiger également de sa part une caution ou une somme d'argent à titre de garantie.

Nathalie PHAM, conseiller juridique Fednot

Question de la semaine, Droit judiciaire - insolvabilité et sûretés, Vente publique, Législation fédérale

TVA – Taux réduit de 6 % pour la démolition et la reconstruction d'une habitation destinée à la location privée de longue durée – Conséquences de la donation de la nue-propriété du bien locatif

Référence: 17901, publié le 12 décembre 2024

Question

Monsieur X est propriétaire d'un ancien entrepôt et souhaite le démolir pour y construire de nouveaux appartements destinés à la location privée de longue durée.

Monsieur X déclare que les conditions seront remplies pour obtenir le taux réduit de TVA de 6 % pour les travaux de démolition et de reconstruction.

Dans le cadre de la planification de sa succession, Monsieur X souhaite donner à son fils la nue-propriété de ces appartements au bout de deux ans. Est-ce que cela aura un impact quant à l'application du taux réduit de TVA de 6 % ?

Réponse

Le taux réduit de TVA de 6 % s'applique aux travaux de démolition et de reconstruction d'une habitation destinée à la location privée de longue durée **(1)**. Pour cela, les conditions **matérielles** suivantes doivent être remplies :

- la démolition d'un bâtiment et la reconstruction conjointe d'un bâtiment d'habitation sur la même parcelle cadastrale ;
- la superficie totale habitable du bien locatif n'excède pas 200m² ;
- le locataire doit être une personne physique qui aura son domicile dans le bien loué sans délai ;
- le maître d'ouvrage doit louer le bien pour une période d'au moins 15 ans.

Le maître d'ouvrage, Monsieur X, doit donc démolir, reconstruire et louer pour pouvoir bénéficier du taux réduit de TVA de 6 %. Il nous semble que ceci est bel et bien l'intention dans le présent cas.

La question se pose toutefois de savoir si la donation de la nue-propriété au bout de deux ans peut avoir un impact sur le taux réduit de TVA de 6 %.

Les conditions susmentionnées doivent être maintenues pendant une période qui prend fin au plus tôt le 31 décembre de la quinzième année suivant l'année de la première utilisation ou de la première occupation de l'habitation **(2)**. Cela signifie que le maître d'ouvrage lui-même devra louer pour une période de 15 ans.

En ce qui concerne la donation ultérieure de la nue-propriété par le maître d'ouvrage, l'administration centrale de la TVA précise dans un courrier adressé à Fednot, qu'elle applique *mutatis mutandis* la situation 7.5 de la FAQ, même si le maître d'ouvrage continue à louer le bien en tant qu'usufruitier. Cela signifie que l'avantage fiscal dont a bénéficié le maître d'ouvrage devra être revu en fonction du moment de la donation, et ce « à concurrence de la valeur de la nue-propriété par rapport à la valeur de la pleine propriété » **(3)**.

Il en résulte qu'en l'espèce, si Monsieur X fait donation de la nue-propriété des appartements construits à son fils au bout de deux ans, une révision de l'avantage fiscal devra être effectué en fonction du moment de la donation (au prorata des années restantes, soit 13/15^{èmes}), et ce « à concurrence de la valeur de la nue-propriété par rapport à la valeur de la pleine propriété » **(4)**.

(1) Rubrique XXXVII, § 4 du tableau A de l'annexe à l'AR n° 20 du 20 juillet 1970.

(2) Rubrique XXXVII, § 6, *al.* 1 du tableau A de l'annexe à l'AR n° 20 du 20 juillet 1970.

(3) FAQ « Cas pratique d'application du taux réduit de la TVA temporaire pour la démolition et la reconstruction de bâtiments d'habitation sur l'ensemble du territoire belge et leur livraison », SPF Finances, 2 juin 2021,

<https://financien.belgium.be/sites/default/files/downloads/112-demolition-reconstruction-faq-temporaire.pdf>

(4) Situation 7.5 dans la FAQ susmentionné ; voir aussi : rubrique XXXVII, § 6, *al.* 2 du tableau A de l'annexe à l'AR n° 20 du 20 juillet 1970.

Succession – Institution contractuelle – Possibilité de renoncer à l’institution contractuelle et d’accepter la succession légale ? – Oui – Double vocation – Pluralité d’options héréditaires

Référence: 17914, publié le 19 décembre 2024

Question

Dans le cadre de la liquidation d’une succession, dans laquelle le défunt laisse son conjoint survivant et à sa fille, la question se pose de savoir si le conjoint survivant, à qui la totalité de la succession en pleine propriété a été délaissée par institution contractuelle, peut renoncer à cette institution contractuelle, tout en acceptant sa vocation successorale légale *ab intestat* (usufruit sur la totalité de la succession).

Réponse

L’on admet de manière générale qu’en matière d’institution contractuelle, tant celle faite par convention matrimoniale, que celle faite par acte séparé, l’institué dispose de la faculté d’opter. L’institution contractuelle a pour effet d’accorder des droits d’héritier et ceux-ci comprennent notamment **l’option héréditaire** (Raucent, L., *Les Successions*, Tome I, 3ème éd., Maison de droit de Louvain, Académia-Bruylant, 1988, p.291, n° 458).

Le fait que l’époux survivant serait, le cas échéant intervenu à la donation pour accepter l’institution contractuelle n’a pas d’incidences sur l’option héréditaire. Lors de l’institution contractuelle, l’institué n’a en aucun cas déjà accepté la succession de l’instituant (ce qui serait un pacte sur succession future prohibé), mais uniquement sa qualité « d’institué ».

Après l’ouverture de la succession, **le conjoint survivant garde les trois options de l’option héréditaire** : accepter, accepter sous bénéfice d’inventaire ou renoncer à l’institution contractuelle (Van Quickenborne, M., *Contractuele erfstelling*, in *A.P.R.*, Bruxelles, Story-Scientia, 1991, 208).

Il est par ailleurs admis que, lorsqu’un successible bénéficie d’une double vocation, comme en l’occurrence, à la fois en qualité de successible légal et de successible « contractuel », il peut exercer, pour chacune de ces vocations, une option héréditaire individuelle (Gallus, N, Lalière, F., Sace, J.-, Van Gysel, A.-C. et Wyart, V., *Les testaments, troisième partie : les testaments – fond*, in *Rép. Not.*, Bruxelles, Larcier, 2010, n°348; Delnoy, P., *L’option héréditaire*, in *Rép. Not.*, Bruxelles, Larcier, 1994, p. 110, n° 139).

En l’espèce, il est donc **possible que le conjoint survivant renonce à l’institution contractuelle, mais accepte sa vocation successorale légale *ab intestat* (suivant la dévolution légale).**

En ce qui concerne le **formalisme** de cette renonciation, nous renvoyons à la Question de la semaine 47 (24/11/2022) de C. Aughuet, *eNotariat*, référence n° 16827, dans laquelle il est conclu que la prudence impose d’appliquer, pour la renonciation à une institution contractuelle, le formalisme prévu à l’article 4.44 du Code civil pour la renonciation à une succession légale (et d’un legs universel/à titre universel - article 4.197 du Code civil).

En l’occurrence, nous recommandons de préciser que la renonciation ne concerne que l’institution contractuelle et non pas la vocation légale.

Charlotte Aughuet et Katrijn Boone, conseillers juridique Fednot

Centre de consultation : question de la semaine 52 (26/12/2024)

Renonciation à accession – Droit de superficie indivis

Référence: 17924, publié le 26 décembre 2024

Question

Un couple souhaite construire ensemble une habitation. Monsieur est propriétaire d'un terrain à bâtir et souhaite rester seul propriétaire de son terrain. La construction sera financée par Monsieur et Madame et devra leur appartenir chacun pour une moitié.

Avant la modification du droit des biens, il était fait usage d'une renonciation à accession par Monsieur au profit de Madame sur la moitié indivise du terrain.

La question est dès lors de savoir si, après la modification du droit des biens, Monsieur pourrait constituer un droit de superficie sur la moitié indivise de son terrain pour faire en sorte que la construction appartienne tant à Monsieur que à Madame, chacun pour moitié indivise.

Réponse

Avec le 'nouveau' droit des biens, toute renonciation au droit d'accession est désormais assimilée à la constitution d'un droit de superficie.(1) Cela ressort également du livre 3 du Code civil. Les volumes sont des composants (inhérents) du terrain (article 3.47 du Code civil). Selon l'article 3.8, § 2, alinéa 2 du Code civil, un droit réel distinct ne peut être établi sur un composant inhérent que s'il existe une base légale pour cela (2).(3)

Les parties trouvent cette base légale (nécessaire) dans le droit de superficie autonome (article 3.177 du Code civil)(4).

Si des partenaires (non mariés) souhaitent régler leur relation juridique en ce qui concerne les constructions sur le terrain de l'un d'entre eux, ils peuvent le faire en établissant un droit de superficie à titre principal.(5) Déjà sous l'application des dispositions de l'ancienne loi sur le droit de superficie, la constitution d'un droit de superficie à titre principal **sur une partie indivise** d'un bien était possible.(6) Dans le cas présent, cela signifierait que Monsieur, qui est le propriétaire exclusif du terrain, procède à une **renonciation partielle** au droit d'accession (ce qui correspond à l'établissement d'un droit de superficie principal (indivis) en faveur de Madame).(7)

Dans le contexte du 'nouveau' droit des biens et la nouvelle réalité « tridimensionnelle » de la propriété voulue par le législateur, **le superficiaire est propriétaire non plus seulement d'un bâtiment érigé sur le fonds d'autrui, mais d'un volume situé sur le sol d'autrui, au sein duquel il peut réaliser ou acheter des ouvrages(8)**. Le « volume » qui fait l'objet du droit de superficie peut prendre n'importe quelle forme géométrique nécessaire à la réalisation du projet de construction. La seule exigence est qu'il permette d'y réaliser des constructions (et/ou des plantations) indépendantes.(9)

La définition du droit de superficie, insérée dans l'article 3.177 du Code civil, stipule que : « *Le droit de superficie est un droit réel d'usage qui confère la propriété de volumes, bâtis ou non, en tout ou en partie, sur, au-dessus ou en dessous du fonds d'autrui, aux fins d'y avoir tous ouvrages ou plantations.* ».

Par définition, le droit de superficie emporte donc, dans le chef du superficiaire, la propriété des ouvrages que celui-ci a réalisés dans le volume et ce pour la durée de son droit.

Dans l'hypothèse d'un droit de superficie à titre principal, la durée *maximale* de ce droit est de 99 ans (cf. art. 3.180, 1^{er} al. du Code civil).(10) Au regard du caractère impératif de cette durée, le droit de propriété du superficiaire aura lui aussi une durée maximale de 99 ans(11).

In casu, le superficiaire (Madame) sera, pour aussi longtemps que son droit de superficie perdure, propriétaire de la moitié indivise du volume de superficie et de toutes les constructions qui seront construites à l'intérieur de ce volume.(12)

Conclusion

En résumé, il est donc parfaitement possible, pour le partenaire-propriétaire du terrain (Monsieur) de faire une renonciation partielle au droit d'accession, à hauteur de la moitié, en faveur du partenaire-investisseur (Madame). Cette renonciation partielle sera donc considérée comme une constitution d'un droit de superficie à titre principal pour la moitié indivise, qui aura pour effet que Monsieur et Madame seront propriétaires indivis, chacun pour une moitié, des constructions à ériger dans le volume superficiaire. Le partenaire-propriétaire du terrain ne s'octroie donc pas des droits ou pouvoirs qu'il détient déjà, mais renonce partiellement - à hauteur de la moitié - en faveur du partenaire-investisseur. Pour rappel, le superficiaire (Madame) est propriétaire non plus seulement d'un bâtiment érigé sur le fonds d'autrui, mais d'un volume situé sur le sol d'autrui, au sein duquel il peut réaliser des ouvrages. Sur le plan « visuel » : ce ne sont donc pas les constructions qui sont divisées en deux, où une moitié appartiendrait totalement à l'un, tandis que l'autre moitié appartiendrait totalement à l'autre. C'est le droit de propriété qui est en indivision et qui appartient pour moitié à chaque partenaire.

La durée peut être librement stipulée par les parties, avec un maximum de 99 années. Dans l'hypothèse où le droit de superficie a été concédé pour une durée indéterminée, il doit être considéré comme conclu pour une durée de 99 ans. Si la durée est inférieure à 99 ans, elle peut être prolongée jusqu'à atteindre 99 ans mais elle ne peut pas dépasser cette durée (il s'agit d'une disposition impérative du Code civil).

1. V. Sagaert, « De hervorming van het goederenrecht », *TPR* 2020, p. 438.

2. Proposition de loi du 16 juillet 2019 portant insertion du livre 3 "Biens" dans le nouveau Code civil, *Doc. Parl.*, Chambre 2019, n° 55-0173/001, pp. 116-117.

3. G. Degeest, « Stilzwijgende verzaking aan het recht van natrekking als zakenrechtelijke correctie voor vermogensverschuivingen tussen partners? », *T.Not.* 2022, pp. 116-118.

4. V. Sagaert, *Beginselen van Belgisch privaatrecht, V. Goederenrecht*, Malines, Kluwer, pp. 973-974.

5. R. Barbaix et L. Wuyts, « Het recht van opstal: familiaalvermogensrechtelijke aandachtspunten en mogelijkheden » in *Erfpacht en opstal*, Mortsel, Intersentia, 2017, 334, n° 29; A. Verbeke et S. Snaet, « Zakelijke rechten en familiale vermogensplanning. Vruchtgebruik - recht van gebruik en bewoning - erfpacht », in *Goederenrecht*, Bruges, la Charte, 2008, p. 2.

6. N. Carette, "Actuele ontwikkelingen zakenrecht 2014", in *Tendensen vermogensrecht 2015*, Anvers, Intersentia, 2015, p. 69; N. Vandebek, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen*, Malines, Kluwer, 2011, p. 21; J. Verstappen, *Erfpacht, opstal en vruchtgebruik*, Gand, Larcier, 2004, p. 27; V. Sagaert, « Oude zakenrechtelijke figuren met nut voor een moderne familiale vermogensplanning », in *XXXste Postuniversitaire cyclus Willy Delva. Familiale vermogensplanning 2003-2004*, Malines, Kluwer, 2004, p. 271 ; cf. également Cass. 26 décembre 2014, *Arr.Cass.* 2014, 3071 où la Cour a confirmé que le propriétaire foncier peut renoncer totalement ou partiellement au droit d'accession.

7. C. Roussieau, et I. Durant, « Chapitre 2 - Les droits indivis » in *L'indivision*, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, p. 92.

Voyez également : G. Degeest, « Stilzwijgende verzaking aan het recht van natrekking als zakenrechtelijke correctie voor vermogensverschuivingen tussen partners? », *T.Not.* 2022, pp. 116-118.

8. N. Bernard et V. Defraiteur, "La réforme 2020 du droit des biens - La modernisation dans la continuité (2 e partie)", *JT* 2020, n° 21, p. 435, n° 61.

9. V. Sagaert, *Beginselen van Belgisch privaatrecht, V. Goederenrecht*, Malines, Kluwer, 2021, p. 1005.

10. S. Bouly, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, Anvers, Intersentia, 2015, p.301; M. Muylle, *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Anvers, Intersentia, 2012, p. 339.

11. Voy. Cass., 15 décembre 2006, *R.W.*, 2007-2008, p. 104, note M. Muylle, « Hoe lang duurt mijn recht van opstal » ; *T.B.O.*, 2008, p. 68 ; *T. Not.*, 2008, p. 104, selon lequel un droit de superficie constitué pour une durée indéterminée - sous l'empire de l'ancien droit des biens - doit être considéré comme conclu pour plus de 50 ans et doit alors être ramené à la durée légale maximale.

12. N. Carette, "Actuele ontwikkelingen zakenrecht 2014", in *Tendensen vermogensrecht 2015*, Anvers, Intersentia, 2015, p. 69; C. Roussieau, et I. Durant, « Chapitre 2 - Les droits indivis » in *L'indivision*, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, p. 92 ; Voir aussi G. Degeest, "Stilzwijgende verzaking aan het recht van natrekking als zakenrechtelijke correctie voor vermogensverschuivingen tussen partners?", *T.Not.* 2022, pp. 116-118.

Camille Bétune Conseiller juridique FEDNOT

Question de la semaine, Droit civil, Droits réels, Droit de superficie, Législation fédérale