

3^e université d'été du conseil francophone

Charlotte Aughuet
André Culot
Benoît Kohl
Hilde Pelgroms

Catalina Lamarche

Zoom sur quelques questions débattues au sein des différents « modules »

Pour sa 3^{ème} édition, l'Université d'été du Conseil francophone s'est tenue à Spa les 4 et 5 septembre 2009 autour de trois « modules » :

- Les successions – Thème traité par Philippe De Page et Jean-François Taymans, avec l'assistance, pour les travaux en ateliers de la seconde journée, de Isabelle De Stefani, Fabienne Tainmont, Frédéric Lalière et Charlotte Aughuet ;
- La vente de gré à gré – Thème traité par Benoît Kohl, avec la collaboration de Anne-Catherine Wathelet et de Francis Determe et l'assistance, pour les ateliers de la seconde journée, de Lorette Rousseau et de Benoît Cartuyvels ;
- Le droit fiscal – Thème traité par André Culot, Marc Levaux et Hilde Pelgroms.

Nous remercions l'ensemble des formateurs ayant participé à cet évènement pour leur disponibilité, leur enthousiasme communicatif et la très grande qualité de leurs exposés.

Nous avons choisi de mettre en lumière pour vous l'une ou l'autre question intéressante soulevée dans le cadre de chacun des modules ou de décrire brièvement les sujets abordés.

Module « Successions »

La réserve héréditaire est-elle globale ou individuelle ?

Parmi les nombreuses problématiques abordées dans le cadre du module « Successions » la question – controversée – du caractère global ou individuel de la réserve héréditaire est sans doute celle qui a le plus marqué les esprits.

Chacun sait que la quotité disponible d'une succession et la réserve des héritiers réservataires se détermine en formant une masse « de calcul » (la « masse de calcul du disponible » visée à l'article 922 du Code civil) constituée des biens existants au jour du décès, dont on déduit les dettes succes-

sorales et auxquels on ajoute « fictivement » toutes les donations consenties par le défunt (pour leur valeur au jour du décès). La réunion des donations à la masse est dite « fictive », dans la mesure où il s'agit, à ce stade, d'une opération purement comptable, même si cette opération pourra, le cas échéant, donner lieu ultérieurement à une demande « concrète » de réduction. La quotité dont le défunt a pu disposer librement (quotité disponible) et la part réservée aux héritiers réservataires constituent respectivement une fraction de la masse fictive ainsi constituée. Ainsi, dans l'hypothèse d'un défunt décédé en laissant deux enfants (A et B), la quotité disponible ►

sera d'1/3 de la masse fictive (article 913 du Code civil).

Mais quelle est la réserve des enfants ? Doit-on considérer que les deux enfants disposent globalement d'une réserve de 2/3 ou, au contraire, que chacun d'eux dispose individuellement d'une réserve d'1/3 ?

La question fait l'objet de discussions doctrinales ⁽¹⁾ :

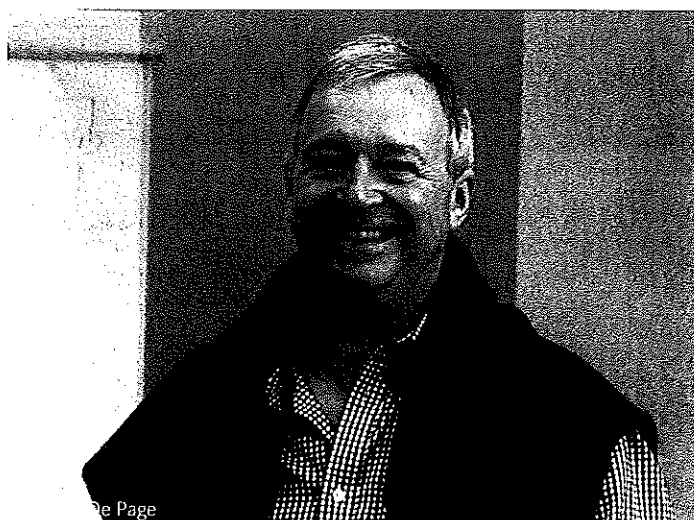
- Se fondant notamment sur le caractère essentiellement individuel du droit à la réserve – l'action en réduction ne pouvant notamment être mise en œuvre par chacun des héritiers réservataires que pour lui-même (outre que certaines actions en réduction sont spécialement dédiées à certains héritiers réservataires, telle notamment l'action en réduction déduite de l'article 1465 du Code civil au bénéfice des enfants d'une précédente union) –, la doctrine semble majoritairement se prononcer en faveur de l'existence d'une réserve individuelle dans le chef de chacun des héritiers réservataires ⁽²⁾, de sorte qu'il faudrait considérer, dans l'exemple repris ci-dessus, que les enfants (A et B) jouissent individuellement d'une réserve d'1/3 ;
- En revanche, constatant notamment que les articles 913 (relatif à la réserve des enfants) et 915 (relatif à la réserve des ascendants) du Code civil ne fixent que la fraction de la quotité disponible et non la fraction individuelle de la réserve des héritiers réservataires (qui ne peut être déduite qu'a contrario du texte légal), d'autres auteurs plaident en faveur du principe d'une réserve globale ⁽³⁾, de sorte qu'il faudrait considérer, dans l'exemple proposé ci-dessus, que les enfants (A

et B) jouissent ensemble d'une réserve de 2/3 ; cette solution permet, selon ses partisans, de respecter davantage la volonté du défunt, notamment en cas de donation rapportable consentie à un héritier réservataire lorsqu'une libéralité a, par ailleurs, été consentie à un tiers, ainsi que nous le verrons ci-dessous.

La question du caractère global ou individuel de la réserve héréditaire se pose essentiellement dans un contexte particulier : celui d'une donation rapportable (donc imputable sur la réserve) consentie à un héritier réservataire, lorsque ladite donation excède la part réservataire du donataire. Dans ce contexte particulier, le choix entre l'une ou l'autre opinion conduit en effet à des solutions pratiques radicalement différentes.

Prenons l'exemple ⁽⁴⁾ d'un défunt laissant deux enfants (A et B), dont le patrimoine existant au jour du décès s'élève à 300.000 € et qui avait consenti une donation à son fils A de 600.000 € en avancement d'hoirie. Ajoutons à cela un legs d'une somme de 300.000 €, consenti à un tiers (Z). La masse de calcul du disponible sera, conformément à la formule énoncée à l'article 922 du Code civil, de 900.000 € : biens existants (300.000 €) – dettes (0 €) + donations (600.000 €), de sorte que la quotité disponible sera de 300.000 € et les réserves de A et B respectivement de 300.000 € (ou globalement de 600.000 €, si l'on opte pour la théorie dite « de la réserve globale ». Le legs consenti à Z pourra-t-il être exécuté ? En l'occurrence, la situation du légataire (Z) sera fort différente, selon que l'on opte pour la théorie de la réserve individuelle ou pour celle de la réserve globale :

- Selon la théorie dite « de la réserve individuelle », la donation consentie au fils A (1^{ère} libéralité, dans l'ordre chronologique) devra s'imputer prioritairement sur sa réserve individuelle (s'agissant d'une donation rapportable), le surplus devant s'imputer sur la quotité disponible. La donation de 600.000 € s'imputera dès lors à concurrence de 300.000 € sur la réserve de A (épuisant ainsi ladite réserve), le solde (300.000 €) devant s'imputer sur la quotité disponible (épuisant ainsi ladite quotité) ⁽⁵⁾. La donation consentie à A ne sera pas réduite, mais épuisera entièrement le disponible, de sorte que le legs consenti à Z ne pourra être





exécuté. La donation conservera toutefois son caractère rapportable pour le tout à l'égard de B, de sorte que A devra rapporter à l'égard de son frère B, la somme de 600.000 € dans le cadre des opérations de partage. A et B se partageront dès lors concrètement 900.000 €, à savoir les biens existants (300.000 €) + la donation rapportable consentie à A (600.000 €), de sorte que la part de chacun sera de 450.000 € (c'est-à-dire plus que leur

réserve ...).

- Selon la théorie dite « de la réserve globale », la donation consentie au fils A (1^{ère} libéralité, dans l'ordre chronologique) devra, s'agissant d'une donation rapportable, s'imputer prioritairement sur la réserve globale de A et B. La donation de 600.000 € s'imputera dès lors sur la réserve globale (de 600.000 €), laissant la quotité disponible (300.000 €) intacte, pour l'exécution du legs consenti à Z. Z bénéficiera ainsi de son legs de 300.000 € (ce qui correspond aux biens existants), A et B devant se partager la donation de 600.000 € (rapportée par A), de sorte qu'ils se verront respectivement attribuer chacun une part de 300.000 € (correspondant à leurs réserves respectives).

On le voit, certaines questions – pourtant essentielles – restent controversées en droit des successions et des libéralités, avec des conséquences non négligeables en pratique.

Affaire à suivre ...

Charlotte Aughuet

(1) Voyez notamment, sur la discussion : H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, tome VIII, vol. II, 2^{ème} éd., Bruxelles, Bruylant, 1974, pp. 1487 et suiv., n° 1487 ; Ph. DE PAGE et I. DE STEFANI, *Liquidation et partage - Commentaire pratique, ouvrage sur feuillets mobiles*, Bruxelles, Kluwer, nos 371 à 373 (partie mise en jour en juin 2004) ; C. SLUYTS, « L'article 868 du Code civil belge », in *Liber Amicorum Léon RAUCENT*, Presses Universitaires de Louvain, Louvain-la-Neuve, Academia-Bruylant, 1992, pp. 412 et suiv. ; F. LALIERE, « La réserve et la réduction », 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, pp. 481 et 482.

(2) Voyez notamment H. DE PAGE, *op. cit.*, p. 1654, n° 1487, 3° ; R. DEKKERS, *Précis de droit civil belge*, tome III, Bruxelles, Bruylant, 1955, p. 828, n° 1378 ; F. LAURENT, *Principes de droit civil*, tome XII, Bruxelles, Bruylant, 1874, p. 146, n° 108 in fine ; R.P.D.B., v° *Donations et testaments*, n° 352 ; L. RAUCENT, *Les successions*, tome I, 3^{ème} éd., Academia-Bruylant, Maison du Droit de Louvain, 1988, p. 207, n° 339.

(3) M. PUELINCKX-COENE, *Erfrecht*, 2^{ème} éd., Antwerpen, Kluwer, 1996, pp. 401 et suiv., n° 321 ; R. DILLEMANS, *De erfrechtelijke reserve*, Katholieke Universiteit te Leuven, Leuven, Drukkerij Ceuterick, 1960, pp. 147 et suiv., nos 187 et suiv.

(4) Exemple proposé par Ph. DE PAGE, « La réserve - Les réserves ; Le rapport des libéralités à la masse de partage », in « *Module Successions* », syllabus distribué lors de l'Université d'été 2009 du Conseil francophone de la FRNB, 2009, n° 12, note infra-paginale n° 23.

(5) Cette solution est également consacrée en France, aux termes de l'article 919-1, al. 1^{er}, du Code civil français (tel qu'il résulte de la loi du 23 juin 2006), selon lequel : « La donation faite en avancement de part successorale à un héritier réservataire qui accepte la succession s'impute sur sa part de réserve et, subsidiairement, sur la quotité disponible, s'il n'en a pas été autrement convenu dans l'acte de donation. L'excédent est sujet à réduction » (nous soulignons).

Module « Vente de gré à gré »

La vente de gré à gré constituait le sujet retenu pour le 2^{ème} Module.

La matinée du 4 septembre fut consacrée à un rafraîchissement, parfois bien indispensable, des notions et règles fondamentales applicables au contrat de vente d'immeuble de gré à gré. Furent ainsi examinés, par exemple, la distinction entre la vente et d'autres proches institutions (par exemple la dation en paiement, l'échange ou encore la cession de droits indivis), les conséquences juridiques de la clause de transfert différé de la propriété, le régime des conditions suspensives et des conditions résolutoires, les principes essentiels relatifs à la délivrance du bien et à la remise des clés ou encore la rédaction des clauses relatives à la garantie d'éviction et à la garantie des vices cachés. L'après-midi, deux thématiques plus spécifiques avaient été retenues : d'abord l'analyse des relations délicates entre notaires et agents immobiliers et des limites apportées au droit des premiers d'exercer une activité de courtage immobilier (notamment à la lumière de la jurisprudence

récente, en particulier les arrêts du Conseil d'Etat du 6 mai 2009 et l'arrêt de la Cour d'appel de Mons du 15 juin 2009) ; ensuite l'examen de certaines problèmes en lien avec les formalités à accomplir à l'occasion de la préparation et de la passation de l'acte authentique (relatifs, par exemple, à la comparaison des parties, à la compétence du notaire, à l'origine de propriété, à l'inscription d'office et ses exceptions, aux charges et avantages pro fisco, à la clôture de l'acte ou encore à la transcription).

Le samedi 5 septembre, les participants au module furent invités à se pencher sur deux autres questions, qui constituent de fréquentes sources de litiges, dans lesquels la responsabilité du notaire est parfois invoquée : d'une part, la problématique de la vente du bien loué, en tenant compte notamment de l'incidence en cette matière des nouveautés introduites en 2006 et 2007 dans la législation relative au bail de résidence principale ; d'autre part, les difficultés générées par l'identification du champ d'application de la loi Breyné. L'après-midi fut consacrée à un échange libre entre ►

les participants et les formateurs à propos des difficultés rencontrées dans leur pratique quotidienne, liées à la vente d'immeuble ; les participants eurent également l'occasion de se livrer à un exercice de correction d'un acte authentique de vente d'immeuble (à construire) comportant diverses fautes et omissions.

L'on retiendra des travaux effectués pendant

ces deux journées que la vente d'immeuble, quoique constituant sans doute l'opération lui plus courante réalisée par les études notariales, génère cependant toujours son lot de questions les plus diverses, tant en ce qui concerne la négociation (et ses limites) et la rédaction du compromis de vente qu'en ce qui concerne la préparation et la passation de l'acte authentique.

Benoît Kohl

Module « Fiscalité »



L'échange d'idées lors du débat qui s'est ouvert entre orateurs et participants a notamment permis de constater que le dépôt d'un compromis de vente au rang des minutes d'un notaire pouvait s'avérer intéressant sur un plan fiscal. Cette formalité permettrait ainsi de remplir la condition de forme parfois imposée par le Code des droits d'enregistrement pour obtenir un taux réduit : la présentation à la formalité de l'enregistrement d'un acte notarié.

Ainsi, en utilisant cette formalité, l'acquéreur pourrait à la fois respecter les délais d'enregistrement et bénéficier du taux réduit prévu pour les marchands de biens au sens du Code des droits d'enregistrement (C. enr., art. 62). Il en serait de même pour pouvoir respecter la condition de revente dans le délai fixé par l'article 64 C. enr.

Mais il est une autre matière qui fait de l'acte authentique une condition essentielle : la restitution prévue à l'article 212 C. enr.. En effet, l'acte authentique de revente du bien doit avoir été enregistré dans les deux ans de l'acte authentique d'acquisition dudit bien : le dépôt au rang des minutes permettra de respecter cette condition.

Lors d'un des débats du vendredi, l'attention a été attirée sur le fait que, pour le calcul de la plus-value taxable en vertu

de l'art. 90, 8° et 90, 10° CIR92, la valeur d'acquisition se calcule sur base de la valeur qui a servi de base à la perception du droit d'enregistrement et non pas sur base du prix réellement payé. Au cas où un acquéreur compte revendre à bref délai avec plus-value – et pour autant que la plus-value puisse être considérée comme réalisée dans le cadre de la gestion de patrimoine privé et donc taxable en vertu de l'art. 90, 8° ou 10° – il peut être intéressant qu'il déclare, pour la perception des droits d'enregistrement, une valeur vénale plus élevée que le prix réellement payé. Il en résulte qu'il paiera plus de droits d'enregistrement (à 12,5%) mais moins d'impôt des personnes physiques au moment de la revente (taux 16,5% + additionnels communaux ou 33% + additionnels communaux). Notons que cette déclaration pro fisco au pied de l'acte d'acquisition doit avoir l'accord de toutes les parties à l'acte (vendeur et acquéreur). En effet, il se pourrait que le vendeur se trouve également dans une situation de taxation d'une plus-value suite à la vente de l'immeuble. Dans son chef, il faut également tenir compte de la valeur vénale qui a servi de base pour la perception des droits d'enregistrement en tant que 'valeur de cession' (élément du calcul de la plus-value imposable dans le chef du vendeur). Il peut donc être dangereux d'ajouter une déclaration pro fisco qui n'émanerait que de l'acquéreur sans accord du vendeur.

André Culot - Hilde Pelgroms

15 NOV. 2009

novembre 2009