

Le notaire, pour ce qui compte vraiment.



Priorités du notariat pour
les élections du 9 juin 2024

MEMORANDUM

FEDNOT 

Introduction

Dans ce Mémorandum, la Fédération du notariat (Fednot) formule des propositions politiques concrètes pour les niveaux de pouvoir régional, fédéral et européen en vue des élections de 2024.

Le notariat est convaincu de l'importance des propositions présentées dans ce Mémorandum pour les citoyens, les entreprises et les différentes autorités publiques.

Ces propositions ont été formulées sur la base des résultats d'une vaste enquête récemment organisée par Fednot auprès de tous les notaires et candidats-notaires de Belgique. Elles ont ensuite été examinées et débattues par des notaires au sein de divers comités et conseils de Fednot. En résumé, ces propositions politiques bénéficient de la longue expérience des notaires en tant que personnes de confiance des citoyens et des entrepreneurs ainsi que de leur positionnement de longue date en tant que partenaires fiables des différentes autorités publiques.

Dans ce Mémorandum, nous commençons par décrire brièvement en quoi consiste aujourd'hui le notariat et par présenter une série de données pertinentes recueillies par les notaires dans le domaine de l'immobilier, des affaires familiales et de l'entreprise. Nous avons ensuite regroupé toutes les propositions politiques autour des cinq thèmes suivants :

- **Administrations publiques efficaces et performantes ;**
- **Procédures juridiques adaptées au citoyen ;**
- **Cadre juridique clair et transparence de l'information ;**
- **Numérisation au service de tous ;**
- **Crédibilité de la fiscalité.**

Nous espérons ainsi que ce présent Mémorandum et ses propositions apporteront une contribution utile aux décideurs politiques, à quelque niveau que ce soit.



Jan Sap

Directeur général
de Fednot

Katrin Roggeman

Présidente
de Fednot



Les termes
« **il** » **ou** « **lui** »
utilisés dans ce
mémoire
impliquent tant
les hommes
que les femmes
notaires.

Table des matières

Introduction 3

À propos du notaire et du notariat..... 9

Évolutions récentes dans les domaines de l'immobilier, des affaires familiales et des entreprises 16

67 Priorités politiques du notariat, en 5 thèmes 17

Une administration publique efficace et performante 19

1. Contact direct avec les administrations 21

2. Rationalisation et centralisation des certificats et attestations lors d'une transaction immobilière..... 22

3. Raccourcissement des délais légaux dans la phase préparatoire d'une transaction immobilière dans les trois régions 23

4. Représentation des institutions publiques 24

5. Attestation « as-built » exécutoire 25

Procédures juridiques adaptées aux citoyens 27

6. Vers une cohabitation légale 2.0 29

7. Protection des personnes vulnérables dans tous les pays de l'Union européenne..... 30

8. Reconnaissance prénatale d'un enfant né d'une mère porteuse 30

9. Optimisation du divorce par consentement mutuel 31

10. Promouvoir la médiation 32

11. Protection des héritiers réservataires limités à leur réserve « en valeur » et donc à une créance 32

12. Simplification du contrôle des libéralités entre vifs à des associations et des fondations..... 33

13. Publicité en cas d'acceptation d'une succession préalablement refusée .. 34

14. Base légale explicite pour l'administrateur ad hoc désigné dans certaines successions 35

15. Assouplissement des règles pour l'établissement d'un inventaire par acte notarié..... 35

16. Solution plus efficace pour l'octroi d'autorisations dans le cadre de la vente d'un bien immobilier appartenant à plusieurs personnes incapables 36

17. Suppression de la procédure d'envoi en possession 37

Clarté du cadre juridique et transparence de l'information pour les citoyens et les entrepreneurs 39

18. Harmonisation des exigences en matière d'information pour le transfert de biens immobiliers 41

19. Clarification, dépénalisation et simplification de la régularisation des infractions urbanistiques / Amnistie pour les infractions urbanistiques . 42

20. Harmonisation de la réglementation locale dans le respect de l'autonomie communale..... 43

21. Lifting pour la loi Breyne et un cadre juridique casco 44

22. Clarification et optimisation des règles de lotissement 45

23. Mise en place d'une base de données des terrains donnés à bail 45

24. Solution juridique pour la vente des parties communes en cas de copropriété forcée 46

25. Procédure simplifiée de dissolution-liquidation de l'association des copropriétaires en cas de copropriété forcée 46

26. Intervention législative concernant la mitoyenneté en cas de droit de superficie perpétuel dans le cadre d'un ensemble immobilier complexe et hétérogène 47

Poursuite de la digitalisation pour tous. 49

27. Signature numérique de tous les actes en présence du notaire 51

28. Suppression d'un acte papier en cas de passation par vidéoconférence. . . 52

29. Poursuite de la digitalisation du droit des sociétés 52

30. Contribution du notariat à la centralisation et au déverrouillage des informations essentielles dans le portail de santé du citoyen 53

31. Digitalisation des renseignements urbanistiques en vue d'une simplification, d'une harmonisation entre les communes et d'une amélioration des délais de délivrance 54

32. Digitalisation des droits de préemption 54

33. Accès du notaire à toutes les bases de données dans lesquelles le gouvernement flamand conserve les attestations et les certificats. 55

34. Sources authentiques et archivage à long terme 55

35. Lien vers l'eIDAS et l'identification numérique. 56

36. Poursuite de l'interconnexion des registres 56

37. Nouveau règlement sur l'intelligence artificielle (IA). 57

Crédibilité de la fiscalité 59

38. Modernisation de la catégorie en « ligne directe » 61

39. Extension de l'exonération des droits de succession sur l'assurance groupe au profit du partenaire non marié 61

40. Indexation des tranches d'imposition. 62

41. Suppression de la réserve de progressivité en matière de droits de succession pour les donations effectuées dans les 3 ans précédant le décès 62

42. Suppression de la globalisation 62

43. Uniformisation de la valorisation de l'usufruit en droit civil et en droit fiscal. 63

44. Valorisation des biens lors d'un changement de dévolution donnant lieu au dépôt d'une nouvelle déclaration 63

45. Introduction de la possibilité d'opter pour un montant forfaitaire à titre de passif dans les successions 63

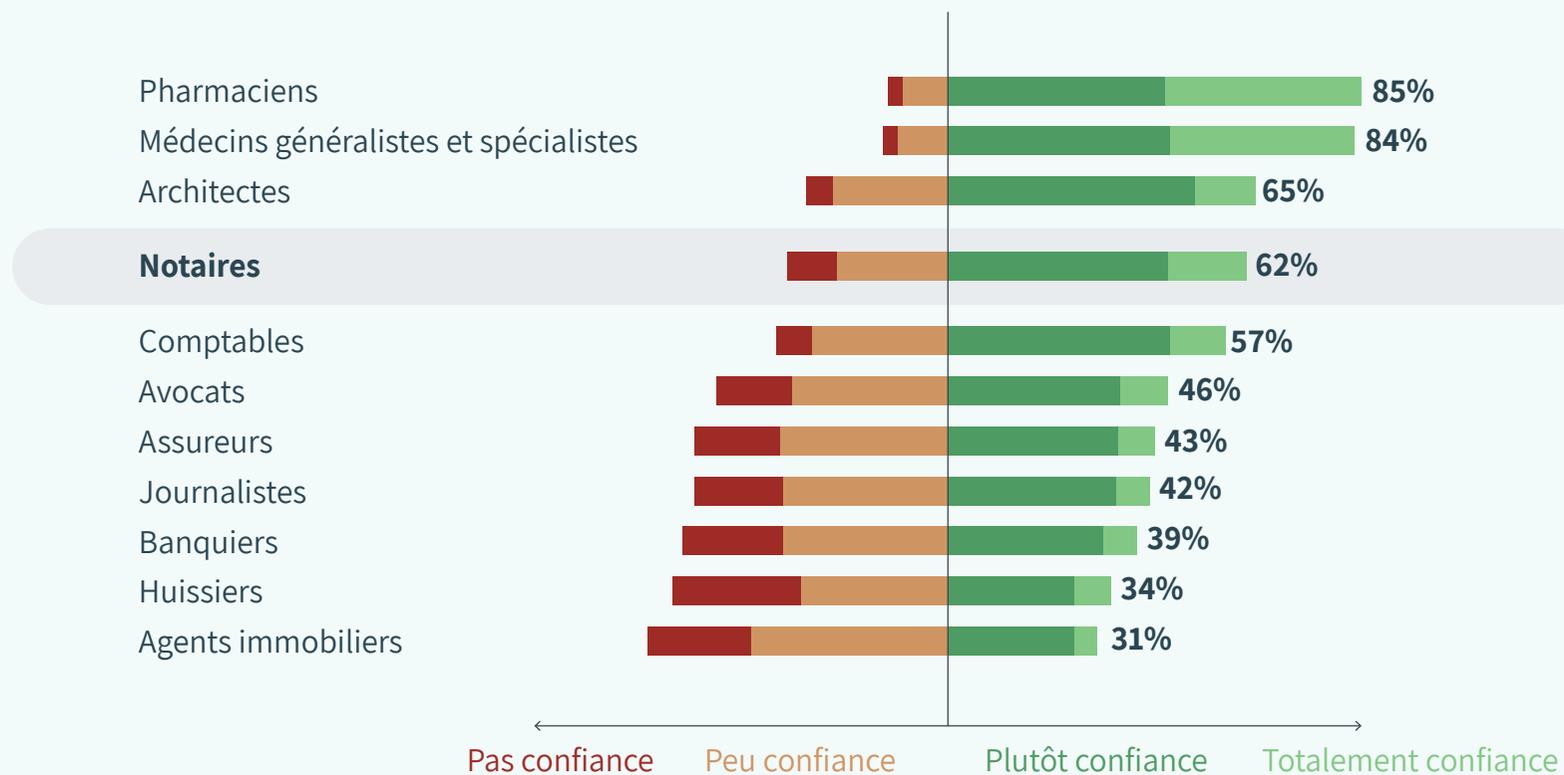
46. Permettre la preuve contraire partielle en cas de legs fictif suite à une « acquisition scindée » 64

47. Possibilité de différer le paiement de l'impôt de succession pour le nu-propriétaire 64

- 48. Rendre attractif le saut de génération fiscal 65
- 49. Assouplissement de la condition du délai de 5 ans pour la réduction des droits de succession sur le logement familial. 65
- 50. Augmentation du montant minimum de 620 € pour lequel aucun droit de succession n'est dû 65
- 51. Suppression de la responsabilité personnelle en cas de signature d'une déclaration de succession par procuration 66
- 52. Suppression de la solidarité des héritiers, légataires universels et donataires à payer les droits de succession dus par les légataires et donataires à titre universel ou à titre particulier relativement à tous les legs fictifs 67
- 53. Libération plus aisée des biens successoraux pour les successeurs résidant en dehors de l'Espace économique européen (EEE) 68
- 54. Introduire un saut de génération fiscal ou, s'il existe déjà, en assouplir les conditions 68
- 55. Taux réduit pour la donation de biens immobiliers faisant l'objet d'une rénovation énergétique ou d'une location avec certificat de conformité . 69
- 56. Extension de l'exemption pour la transmission d'actifs d'une entreprise familiale à la donation d'un bien immeuble, réalisée après que le donateur ait déjà donné l'activité 69
- 57. Extension de l'exonération du droit de vente pour les actes à l'amiable portant sur des biens immobiliers destinés à des fins spécifiques 70
- 58. Extension du droit de vente réduit de 3 % pour l'acquisition d'une habitation propre et unique 70
- 59. Remplacement du taux réduit pour l'achat d'une habitation modeste par une augmentation du montant de l'abattement existant 71
- 60. Introduction d'un abattement par restitution 71
- 61. Suppression de la condition relative à la valeur maximale pour l'obtention de l'abattement lors de l'achat d'une habitation propre et unique 72
- 62. Tarif réduit pour les marchands de biens en cas de vente publique 72
- 63. Révision du coefficient relatif au bénéfice de l'exonération des droits d'enregistrement en cas d'échange de biens ruraux non bâtis 72
- 64. Adaptation du régime d'acquisition par les associés/actionnaires d'un bien immobilier détenu par une société 73
- 65. Mise en place de sanctions administratives proportionnées 73
- 66. Introduction d'un taux d'intérêt conforme aux conditions du marché pour les intérêts de retard et moratoires 74
- 67. Prolongation des délais de réclamation 74

Niveau de confiance accordé aux notaires en comparaison avec différentes professions

Enquête réalisée en 2022 auprès d'un échantillon représentatif de la population belge.



À propos du notaire et du notariat

Le notaire, gage de confiance

D'éminents professeurs belges¹ décrivent le notaire comme « l'expert juridique le plus accessible ». En tant qu'expert juridique neutre et impartial, il accompagne le citoyen tout au long de sa vie, dans tous les événements importants de son quotidien : achat du logement familial, préparation du contrat de mariage, création d'une société, établissement d'une procuration ou d'un testament, règlement d'une succession... En raison de l'impartialité et de l'expertise de la profession dans de nombreuses matières juridiques, le législateur a prévu l'intervention du notaire dans toute une série de situations. L'objectif est le plus souvent de protéger la partie vulnérable.

Préalablement à l'établissement d'un acte notarié, dans quelque domaine que ce soit, le notaire fournit des conseils juridiques aux parties concernées. Mieux, il le fait de manière structurée. Conseiller les parties afin qu'elles puissent signer l'acte en toute connaissance de cause fait partie intégrante de la profession.

Le notaire doit maintenir ses connaissances professionnelles parfaitement à jour et suivre de près l'évolution de la législation. Ce n'est qu'ainsi qu'il peut informer correctement les citoyens et établir les actes en tenant compte des nouvelles dispositions légales, dès le jour de leur entrée en vigueur.

Le notaire est tenu à une obligation de formation juridique continue. Il est en effet amené à engager chaque jour sa responsabilité personnelle, qui est très importante. Il se porte garant pour chaque acte et offre ainsi un très précieux cadeau : la sé-

curité juridique. Dans notre pays, les citoyens ont la certitude de se voir offrir, grâce à l'acte notarié, une solution parfaite qui garantit cette sécurité juridique.

Compte tenu des nombreux changements législatifs intervenus ces dernières années – songeons notamment à la réforme du droit successoral et du droit des régimes matrimoniaux, aux audacieuses adaptations du droit immobilier ou encore aux nouvelles dispositions du droit des obligations –, cette actualisation des connaissances implique de très nombreuses heures d'étude supplémentaires pour le notaire et ses collaborateurs. Le transfert de compétences aux régions entraîne en outre une diversification accrue de la législation. À cette complexité s'ajoute encore une multitude de règles fiscales spécifiques et complexes, qui varient souvent d'une région à l'autre, et un nombre croissant d'aspects d'ordre administratif.

Le nombre minime de plaintes fondamentales témoigne à lui seul du fait que le notaire s'acquitte de sa mission de manière consciencieuse et rigoureuse. Les enquêtes régulièrement organisées par la Fédération Royale du Notariat belge (Fednot) auprès d'un échantillon représentatif de citoyens montrent que le notaire jouit d'une grande confiance de leur part, un degré de confiance qui augmente avec le nombre de contacts avec le notaire.

¹ *Audition au Parlement fédéral du 29 juin 2021 concernant les propositions de loi du 16 septembre 2019 (DOC 55 0343/ 001) et audition du 27 avril 2021 (DOC 55 1952/001) qui ne sont toutefois pas encore accessibles sur le site internet de la Chambre.*

Le notaire, la garantie d'un conseil personnalisé et impartial pour tous

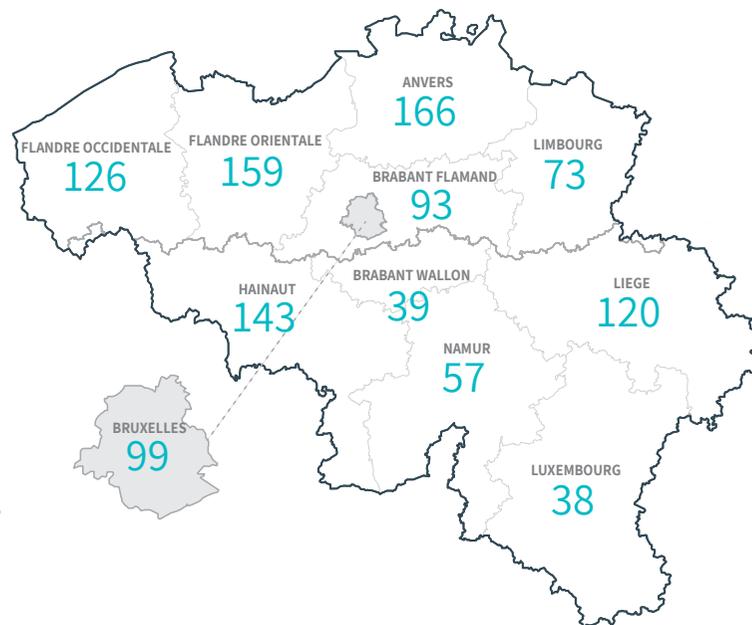
La grande confiance du citoyen dans l'institution notariale n'est pas seulement due à l'expertise juridique du notaire. Un autre point positif est que le citoyen peut faire appel à son notaire en toute discrétion pour des conseils tenant compte de ses préoccupations personnelles ou de sa situation spécifique. Une étude notariale n'est pas un guichet impersonnel. Le service personnalisé est également inscrit dans l'ADN de la profession. Lorsqu'il est consulté, le notaire doit toutefois veiller à prendre en compte les intérêts de toutes les parties concernées.

Le rôle social du notaire est tout aussi important : le notaire est ouvert à tous, sans distinction et sans discrimination. Chacun peut s'adresser à lui pour obtenir facilement des conseils de première ligne sur des questions juridiques importantes. Ce rôle social s'exprime, entre autres, par le fait que tout le monde peut renoncer gratuitement devant notaire à une succession grevée de dettes.

Une étude notariale dans la quasi-totalité des communes belges

La proximité du notaire est une autre caractéristique inhérente à la profession. Grâce à la répartition géographique des études notariales dans tout le pays et à la présence d'un notaire dans la (quasi-) totalité des communes de Belgique, les citoyens n'ont absolument pas à pâtir des rationalisations parfois imposées dans des secteurs commerciaux.

À titre d'illustration : fin 2022, la Belgique comptait 1 693 notaires actifs dans 1 113 études (pour 581 communes belges). Le graphique ci-dessous montre la répartition des études notariales dans les différentes provinces belges :



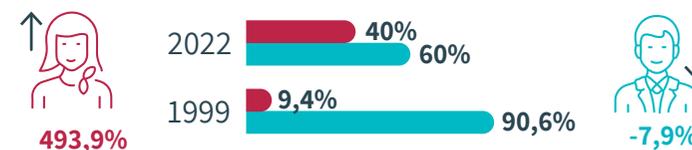
1.113

Etudes notariales

Fin 2022

Une autre tendance irréversible à l'œuvre dans la profession est la forte féminisation du notariat au cours des dernières décennies. Par rapport à la fin du dernier millénaire, le nombre de femmes notaires a ainsi presque doublé.

Évolution du ratio femmes/hommes dans le notariat depuis 1999



Les notaires ne sont pas uniquement des officiers publics. Ils exercent une profession libérale et à ce titre, supportent le risque entrepreneurial et investissent en permanence dans les infrastructures et le personnel. Les notaires créent de nombreux emplois. En 2022, les études notariales employaient près de 10 000 (9 868) collaborateurs.

Le notariat, une profession qui a récemment fait l'objet d'une réforme majeure

La profession a récemment été confrontée à la plus grande réforme du tarif des honoraires depuis une septantaine d'années.

Ces adaptations font suite à l'Arrêté royal du 22 novembre 2022 modifiant l'annexe à l'Arrêté royal du 16 décembre 1950 portant le tarif des honoraires des notaires¹. L'objectif de cet arrêté, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2023, est double : garantir l'accès des citoyens au marché immobilier et augmenter la transparence, pour les citoyens, du décompte définitif du notaire.

Concrètement, les **tarifs des honoraires** ont été **réduits pour toute une série de transactions immobilières** telles que l'achat ou l'acte de crédit. En outre, pour la plupart de ses interventions, le notaire ne peut facturer, pour les frais encourus, que des montants forfaitaires limités par la loi.

Pour qu'un large public puisse continuer à franchir la porte d'une étude notariale, l'AR du 22 novembre 2022 introduit des tarifs fixes pour certains actes à caractère familial. Ceux-ci ne tiennent pas compte du nombre d'heures que le notaire y a consacré. L'AR a ainsi imposé des tarifs fixes pour le mandat de protection extrajudiciaire, l'acte de succession, les pactes successoraux, l'acte de liquidation-partage dans le cadre d'un divorce par consentement mutuel ou le changement de régime matrimonial. Tous ces actes à caractère familial sont particulièrement chronophages, notamment en raison des conseils préalables requis dans des situations familiales très différentes et parfois complexes.

Il est important de noter que, jusqu'à la fin de l'année 2022, le temps consacré par les notaires aux affaires familiales était dans une certaine mesure compensé par les honoraires perçus pour les actes immobiliers. C'est cependant beaucoup moins le cas depuis le début 2023, avec l'entrée en vigueur de la réforme du tarif des honoraires. À titre purement indicatif, la baisse des honoraires se traduit par une économie d'environ 1000 € pour les particuliers qui achètent un logement pour y habiter eux-mêmes.

Enfin, les entrepreneurs bénéficient également d'une révision des honoraires. Depuis le 1^{er} janvier 2023, les honoraires pour les actes de société sont fonction de la complexité du dossier. Un tarif forfaitaire d'un montant d'environ 1000 € a également été introduit pour la forme de société la plus courante – la société à responsabilité limitée (SRL) –, à condition qu'il s'agisse d'une constitution en personne physique avec apport numéraire. Ce montant comprend tous les frais (honoraires fixes, frais d'acte et frais de publication au Moniteur belge).

La réforme a été mise en œuvre dans un contexte de hausse continue des prix de l'immobilier, conséquence des taux d'intérêt durablement bas sur les marchés financiers et de la « ruée » sur les biens immobiliers observée depuis le début de la crise sanitaire du COVID-19, en mars 2020. Cependant, depuis la mi-2022, le contexte a considérablement changé.

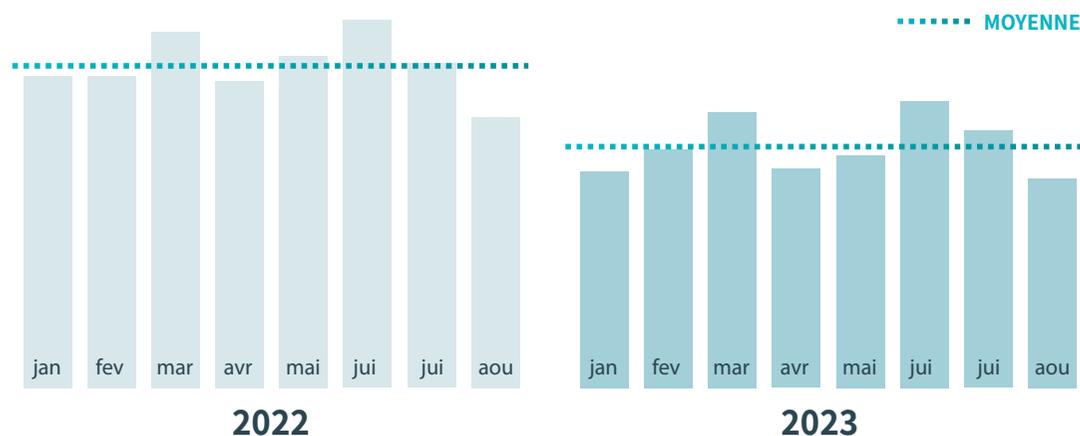
La hausse des taux d'intérêt a fait reculer le nombre de transactions immobilières depuis le dernier trimestre 2022. Au cours des 8 premiers mois de 2023, le nombre d'actes immobiliers a diminué de 25,2 % par rapport à la même période de l'année précédente. Les prix des maisons et des appartements s'orientent eux aussi à la baisse depuis la fin de l'année 2022.

Bien que la loi ait prévu certains mécanismes pour faire passer la pilule, comme la solidarité notariale, la réforme des honoraires se traduit pour les notaires par une lourde ponction financière, en particulier dans les régions où les prix de l'immobilier sont moins élevés.

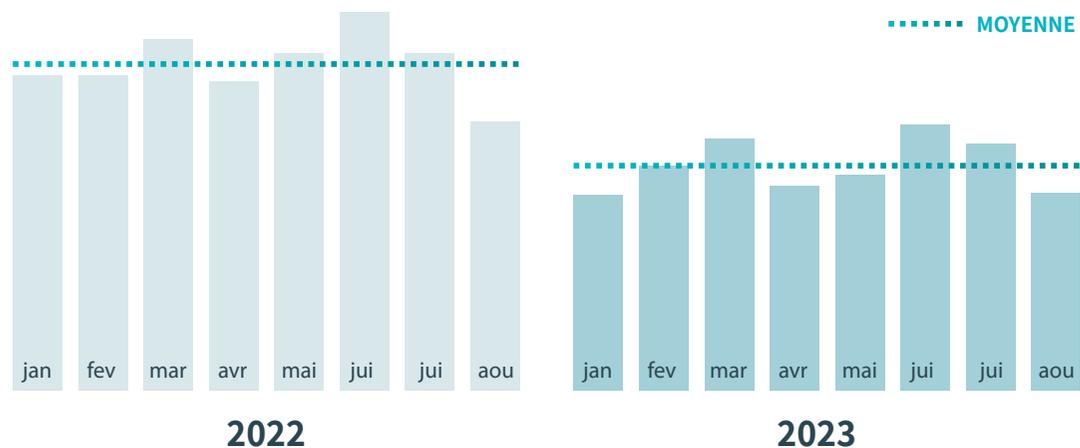
Compte tenu du contexte économique et de la forte augmentation des charges – à commencer par l'explosion des coûts salariaux –, le notariat demande l'indexation de la totalité des honoraires. En effet, la non-indexation des honoraires pèse de plus en plus lourdement sur la rentabilité des études notariales et les désavantage considérablement par rapport aux prestataires de services qui répercutent l'augmentation des coûts sur leurs clients.

¹ Arrêté royal du 22 novembre 2022 modifiant l'annexe à l'Arrêté royal du 16 décembre 1950 portant le tarif des notaires. Moniteur belge du 22 décembre 2022, 98870

Nombre moyen d'actes immobiliers en 2023 par rapport à 2022 (-25,2 %)



Nombre moyen d'actes de crédit en 2023 par rapport à 2022 (- 31,4 %)



Depuis le 1^{er} janvier 2023, le notariat a fait l'objet d'**autres réformes fondamentales. Pour élargir l'accès à la profession et la rendre plus attrayante**, deux mesures ont ainsi été prises (*).

1. Le Roi peut désormais nommer chaque année au moins 120 candidats-notaires, au lieu de 90 maximum précédemment.
2. Le tout nouveau statut de « notaire adjoint » a également été introduit. Le notaire adjoint est un notaire à part entière, dont les compétences et les obligations sont exactement identiques à celles d'un notaire ordinaire, mais qui travaille dans l'étude en tant que salarié et non en tant qu'indépendant. Ce statut donne aux jeunes juristes la possibilité de travailler comme notaire dans une étude, même s'ils ne sont pas (encore) prêts à assumer le risque entrepreneurial et s'ils souhaitent préserver un bon équilibre entre leur vie professionnelle et leur vie privée. Ce statut permet également aux notaires expérimentés qui ont déjà un certain âge de mettre l'expertise qu'ils ont accumulée au service d'une étude.

La loi du 22 novembre 2022 a également introduit d'autres nouveautés, parmi lesquelles l'objectivation des procédures disciplinaires. À partir du 1^{er} janvier 2024, les procédures disciplinaires ne seront plus menées par les Chambres provinciales de notaires, mais par un Conseil (chambre) disciplinaire national, présidé par un magistrat de carrière assisté de deux assesseurs-notaires. Cette nouveauté vise à mettre la profession à l'abri des critiques – infondées – de « corporatisme ».

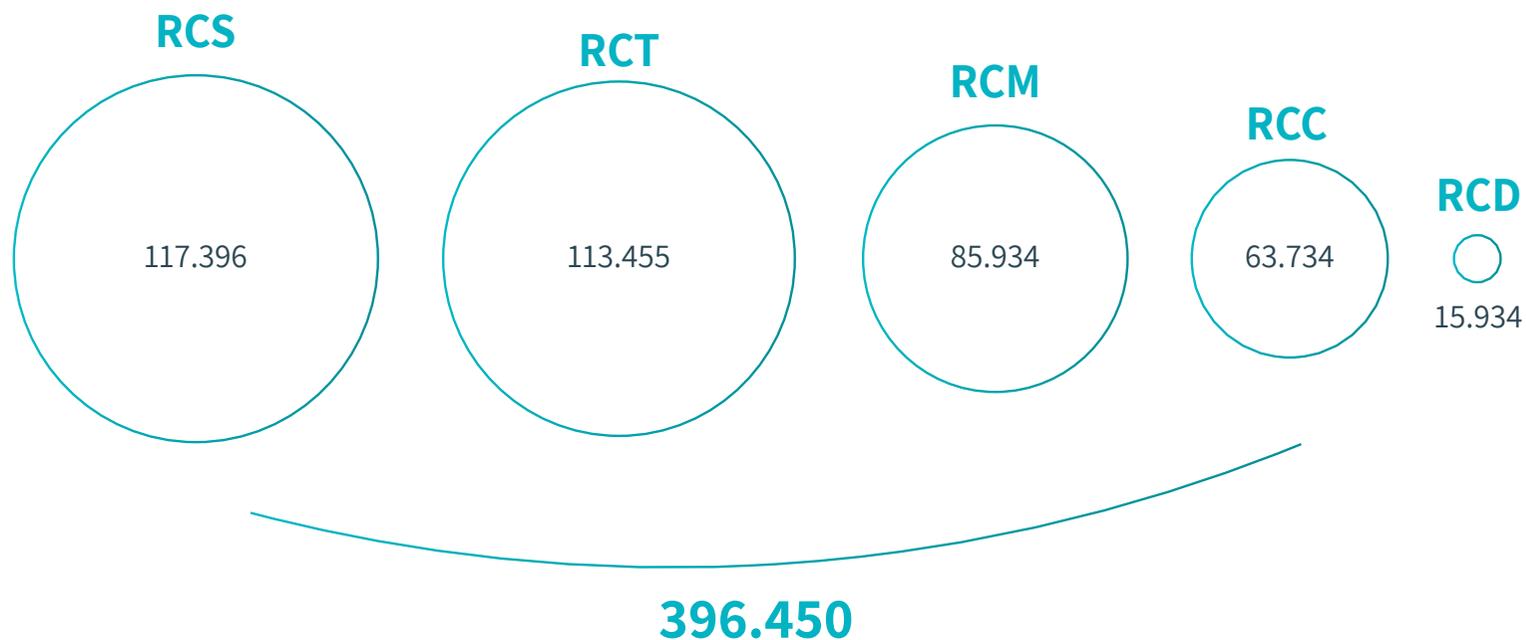
(*) *Loi du 22 novembre 2022 portant modification de la loi du 16 mars 1803 contenant organisation du notariat, introduisant un conseil de discipline pour les notaires et les huissiers de justice dans le code judiciaire et des dispositions diverses. Moniteur belge 22 décembre 2022, http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&c-n=2022112206&table_name=loi*

Le notariat, un partenaire fiable qui a toute sa place dans la société du numérique

Les notaires sont également un partenaire fiable pour les pouvoirs publics, et ce dans plusieurs domaines :

- **Les notaires belges sont des officiers publics agissant en qualité de collecteurs d'impôts.** Aucun acte n'est passé devant notaire sans que les parties ne s'acquittent préalablement de taxes et droits dus, à charge pour le notaire de transférer sans retard « l'impôt » collecté à l'autorité compétente. C'est le cas des droits d'enregistrement lors de l'achat d'un bien immobilier, mais aussi des droits de donation ou de succession, par exemple. Avec le notaire, les pouvoirs publics peuvent compter sur un partenaire fiable qui ne leur coûte rien et qui apporte une contribution majeure à la perception correcte des taxes et impôts.
- Depuis 2000, de **nombreux projets de numérisation ont été développés et lancés en collaboration avec les administrations compétentes et/ou en étroite concertation avec celles-ci.** Le notaire doit enregistrer les actes passés devant lui. Dans le cadre de la préparation de l'acte notarié, il doit vérifier diverses informations et demander des attestations. De nombreux projets ont donc pour but de numériser ces processus et d'en améliorer l'efficacité. Citons par exemple eDepot qui simplifie la création et le lancement d'une entreprise ; ASF, une application permettant de vérifier l'existence de dettes fiscales et/ou sociales dans le chef d'une personne ; eRegistration pour l'enregistrement numérique des actes et le Self-Service Hypothèques (SSH) pour les recherches hypothécaires.
- Le notariat se profile depuis plusieurs années déjà comme un **pionnier de la numérisation de la justice, y compris au bénéfice du citoyen.** Le notariat a réussi, plus que toute autre profession juridique, à mener à bien de nombreux projets de numérisation. Ces projets nécessitent des investissements importants et, indirectement, une contribution financière de la part de tous les notaires belges. Citons par exemple la plateforme de vente immobilière en ligne Bid-dit, le registre électronique des titres eStox (développé en collaboration avec l'Institute for Tax Advisors and Accountants, ITAA) ou Izimi, le coffre-fort numérique ultrasécurisé que le notariat met gratuitement à la disposition de tous les citoyens belges majeurs pour qu'ils puissent conserver et transmettre divers documents personnels.
- Enfin, la profession notariale tient plusieurs registres dans lesquels sont stockées les données et informations d'actes de toute nature. Ces registres peuvent être consultés par les personnes autorisées, sous certaines conditions. Il s'agit de registres centraux, sources de données authentiques. Citons par exemple le Registre central des Testaments (RCT), le Registre central des Contrats de Cohabitation et de Mariage (RCC), le Registre central des Contrats de Mandat (RCM) qui contient notamment les données des mandats de protection extrajudiciaire, le Registre central des Déclarations (RCD) ou encore le Registre central Successoral (RCS).

Nombre d'actes enregistrés dans les registres en 2022



RCS - Registre central Successoral

RCT - Registre central des Testaments*

CRM - Registre central des Contrats de Mandat qui contient notamment les données des mandats de protection extrajudiciaire

RCC - Registre central des Contrats de Cohabitation et de Mariage**

RCD - Registre central des Déclarations

(*) Le RCT centralise non seulement les testaments enregistrés mais aussi d'autres dispositions testamentaires, telles que les déclarations de maintien, les institutions contractuelles, les clauses d'attribution ou les dispositions dans le cadre d'un divorce par consentement mutuel.

()** Le RCC comprend non seulement les contrats de mariage enregistrés mais aussi d'autres actes, tels que les déclarations d'apport anticipé ou les contrats de cohabitation légale.

Évolutions récentes dans les domaines de l'immobilier, des affaires familiales et des entreprises

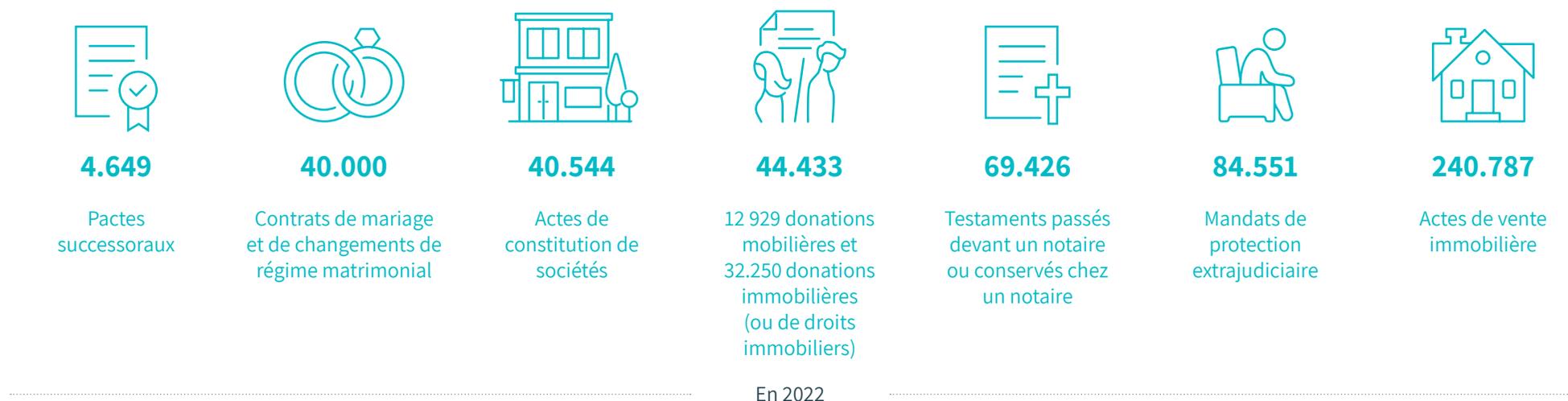
En 2022, 1 250 454 actes au total ont été enregistrés en Belgique. Grâce à ces actes, le notariat dispose de toute une série de données sociétales pertinentes qui représentent souvent un baromètre important pour suivre l'évolution de la société. Le meilleur exemple est celui des données sur l'évolution du nombre de transactions immobilières et des prix de l'immobilier.

En outre, et cet aspect est tout aussi important, ces données et évolutions sont partagées avec le grand public via les « Baromètres des notaires ». Ces baromètres sont régulièrement publiés dans la presse et sur le site internet Notaire.be/Notaris.be. Grâce à des investissements supplémentaires de Fednot, chaque citoyen peut également consulter depuis l'année der-

nière le site de la Fédération pour s'informer de l'évolution des prix de l'immobilier dans sa commune.

Le notariat fournit également des données fiables sur l'évolution de divers aspects en lien avec la vie familiale (nombre de testaments enregistrés, nombre de contrats de mariage, nombre de mandats de protection extrajudiciaire, etc.) et le monde des entreprises (nombre de sociétés nouvellement créées, etc.).

Voici les données chiffrées recueillies par Fednot pour l'année 2022 :



67 Priorités politiques du notariat, en 5 thèmes

Comme expliqué plus haut, l'ensemble de la profession a récemment été confronté à une profonde réforme des tarifs des honoraires et des frais. Cette situation, associée aux fluctuations du marché immobilier et à un taux élevé d'inflation, s'accompagne de défis supplémentaires pour les notaires, en termes de gestion de leur étude et du personnel.

L'indexation des honoraires est donc jugée prioritaire pour maintenir la rentabilité des études notariales à un niveau acceptable.

Dans le même temps, les membres de la profession notariale continuent à suivre en permanence les évolutions numériques et à œuvrer à la réalisation de projets numériques, souvent en étroite concertation avec les autorités compétentes et des partenaires externes.

Pour évaluer les préoccupations et les priorités du terrain, Fednot a organisé au printemps 2023 une enquête auprès de tous les notaires belges (titulaires, candidats et adjoints) en vue des élections de 2024. Avec un taux de réponse de plus de 40 %, les résultats peuvent être considérés comme représentatifs du secteur.

L'enquête met clairement en avant une préoccupation majeure, un véritable fil rouge : servir les citoyens de la manière la plus efficace possible et les décharger de leurs soucis.

Il ne fait aucun doute que le notaire doit pouvoir continuer à remplir son rôle d'intermédiaire fiable entre les autorités publiques et les citoyens.

L'enquête a en outre permis de dégager les cinq priorités politiques suivantes :

1. **Les services publics doivent être performants dans leurs contacts avec les notaires, les citoyens et les entreprises ;** p. 19
2. **Les procédures juridiques doivent répondre encore mieux aux besoins de la société actuelle ;** p. 27
3. **Il est nécessaire de créer un cadre juridique pour que les citoyens, les entreprises et les autres professionnels puissent bénéficier des conseils juridiques qui leur sont indispensables ;** p. 39
4. **Les autorités publiques doivent continuer à numériser l'offre de services aux citoyens et aux entrepreneurs ;** p. 49
5. **Il y a lieu de mettre au point un régime fiscal bénéficiant d'une large base de soutien dans l'opinion publique.** p. 59

Nous reviendrons plus loin de manière détaillée sur les propositions du notariat concernant les différents niveaux de pouvoir.

Pratique !

- ▶ Aux pages 75 et suivantes de ce Mémoire, vous trouverez un aperçu pratique des propositions politiques par niveau de compétence (fédéral, wallon, bruxellois, flamand et européen).
- ▶ Si une proposition politique est destinée à une région spécifique, le drapeau de la région est indiqué à côté de la proposition politique. Les drapeaux régionaux sont également présents si une proposition est destinée à plusieurs régions en même temps.
- ▶ Aucun drapeau n'est indiqué pour les propositions politiques fédérales et/ou européennes. Il en va de même lorsqu'une proposition est destinée aux trois régions de notre pays.





THEME

1

Une administration publique efficace et performante

Une administration publique efficace et performante



Depuis le début du millénaire, le notariat a beaucoup investi dans la numérisation. Dans un premier temps, ces investissements visaient à maximiser l'efficacité des contacts avec les différentes administrations. Un bon exemple est l'application eDepot qui permet de lancer rapidement et efficacement une entreprise, avec à la clé des gains d'efficacité indéniables.

Dans une phase ultérieure, les notaires ont investi dans des services modernes et numériques pour les citoyens. L'exemple par excellence est celui de la plateforme de vente immobilière en ligne Biddit. Mais ce n'est pas tout : en collaboration avec l'Institute for Tax Advisors and Accountants (ITAA), le notariat a aussi lancé le Registre électronique des titres eStox. Ce registre permet, entre autres, de mettre un frein aux discussions incessantes entre actionnaires sur leur participation exacte dans une entreprise. Autre exemple, le coffre-fort numérique Izimi, dans lequel chaque citoyen belge majeur peut stocker gratuitement des documents personnels et qui permet également une communication ultrasécurisée entre les notaires et leurs clients.

L'automatisation de ces processus de base permet aux notaires de consacrer davantage de temps à l'offre de conseils juridiques personnalisés et actualisés aux citoyens. L'objectif de cette numérisation est de servir encore mieux et plus rapidement les citoyens.

Cependant, l'évolution incessante de la législation et les exigences toujours nouvelles en matière d'information, par exemple lors d'un transfert de biens immobiliers, font souvent obstacle au traitement rapide des dossiers.

Le notariat propose dès lors une série de mesures pour améliorer l'efficacité de la procédure de transfert de biens immobiliers.

En outre, à la suite du transfert de compétences fiscales aux régions, il est de plus en plus difficile de savoir quelles sont exactement les règles applicables. Il en résulte de nombreuses questions pour lesquelles les citoyens, les entreprises et les professionnels sont en droit d'obtenir une réponse dans un bref délai.

C'est particulièrement vrai en ce qui concerne l'administration fiscale. Pour un traitement et un règlement rapides des dossiers, il est essentiel que les agents du fisc répondent aux questions qui leur sont posées dans un délai acceptable.

Le notariat peut contribuer à améliorer l'efficacité des services publics ; il l'a d'ailleurs déjà montré par le passé.

À cette fin, Fednot présente cinq propositions politiques concrètes.

Propositions politiques concrètes

1. Contact direct avec les administrations

Certaines administrations fiscales sont pratiquement impossibles à joindre alors que le citoyen, l'entrepreneur et le professionnel doivent faire appel à elles au quotidien. Ainsi, les bureaux sécurité juridique du SPF Finances ne sont plus accessibles librement mais uniquement sur rendez-vous. Même par téléphone, c'est un parcours du combattant pour avoir la bonne personne au bout du fil.

Bien que le notariat communique déjà souvent par voie électronique avec les différentes administrations fiscales (par exemple, pour vérifier s'il existe des dettes lors d'une vente ou d'un acte de succession), certains dossiers nécessitent régulièrement de s'entretenir de vive voix avec le gestionnaire du dossier, par exemple, lors d'une demande de mainlevée de dettes notifiées, en cas de problèmes avec un certificat hypothécaire,

en cas de mention erronée du propriétaire sur l'extrait cadastral, en cas de discussion juridique concernant l'enregistrement ou la formalité hypothécaire, etc.

9 notaires sur 10 estiment qu'il s'agit là d'une proposition politique importante ou prioritaire.



Fednot propose :

- ▶ De prendre des mesures pour assurer un service correct de la part de l'administration fiscale dans un délai acceptable. Cela implique de pouvoir joindre facilement cette administration et de pouvoir s'entretenir oralement avec le gestionnaire de l'administration fiscale en charge du dossier lorsque celui-ci pose problème.

2. Rationalisation et centralisation des certificats et attestations lors d'une transaction immobilière

Dans les trois régions, nous constatons que plusieurs domaines politiques - principalement ceux liés à l'urbanisme, à l'environnement et à l'énergie - contiennent des obligations d'information à charge du vendeur. Ces obligations valent généralement dès la formation du contrat mais parfois déjà lors de la mise en vente du bien. Au fil des années, le notariat a constaté une augmentation notable des informations administratives devant figurer dans un acte immobilier.

L'obtention de ces informations se fait via différentes voies et auprès de services distincts.

La dispersion de ces informations liées à un logement ralentit le processus de vente des biens immobiliers pour le citoyen.

Dans un souci de simplification administrative, le notariat demande une centralisation et une rationalisation par région de l'ensemble des informations administratives relatives aux biens immeubles et la mise en place d'une voie d'accès unique.

Le gouvernement doit également veiller à ce que les obligations d'information toujours plus nombreuses, et en particulier l'obligation de disposer d'attestations et de certificats spécifiques en cas de transfert de biens immobiliers, n'entraînent pas une augmentation excessive des coûts. Aujourd'hui déjà, il n'est pas évident pour certains citoyens de supporter tous les coûts des différentes attestations obligatoires (certificat PEB, certificat d'amiante, etc.). Il est donc recommandé d'introduire un certificat unique intégrant toutes les données imposées par la loi. Cela permettrait également de répondre immédiatement à la demande d'uniformité et de rationalisation des réglementations (voir point 18).



Fednot propose :



► La poursuite du développement de la 'Vastgoedinformatieplatform', afin de permettre la centralisation de toutes les informations et de toutes les attestations/certificats nécessaires pour le transfert d'un bien immobilier. À terme, il est toutefois souhaitable de les remplacer par une seule attestation ou un seul certificat reprenant toutes les données du certificat PEB, du certificat d'amiante, du certificat de sol, etc.



► La mise en place d'un passeport logement, déjà entamé par Bruxelles-Environnement. Le passeport logement permettra l'accès à toutes les informations relatives à un logement.



► À tout le moins, concernant les renseignements urbanistiques imposés par le CoDT, la mise en place d'un service centralisé et digitalisé pour l'introduction des demandes et la réception des réponses des communes, ainsi que la mise en place d'un modèle de réponse.

3. Raccourcissement des délais légaux dans la phase préparatoire d'une transaction immobilière dans les trois régions

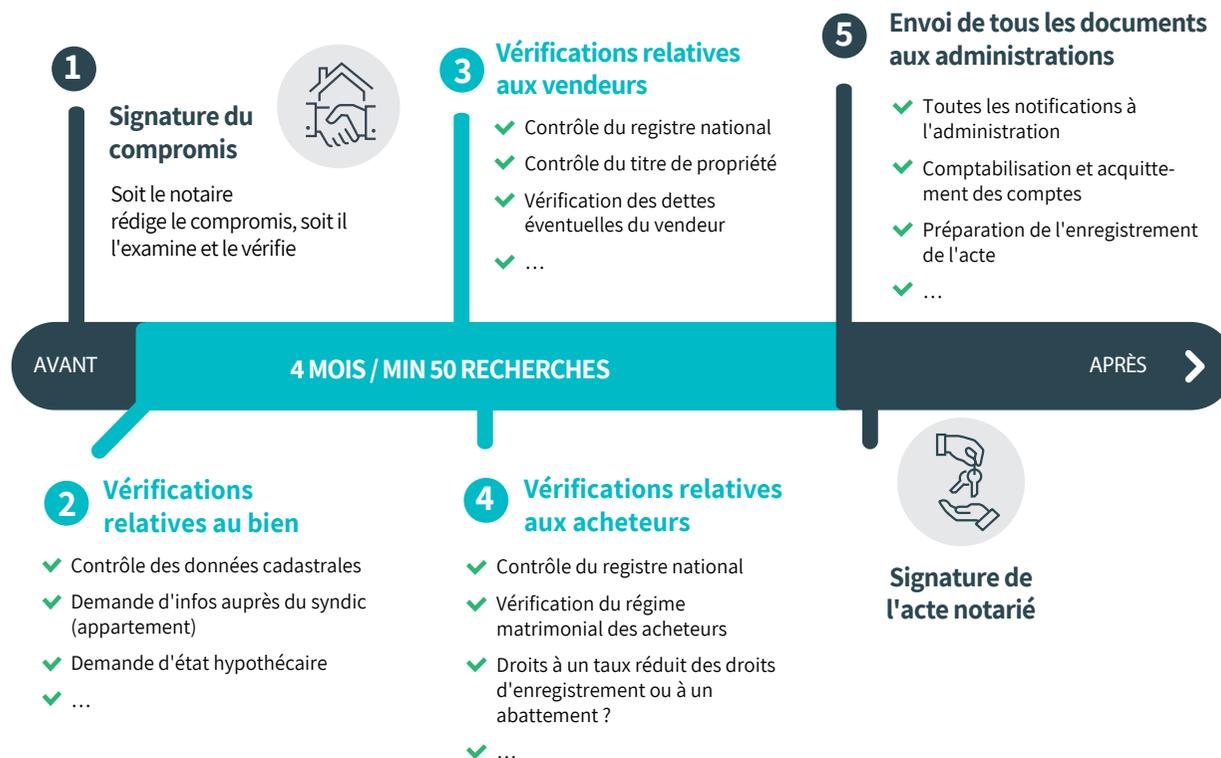
Des études internationales mettent en avant la longueur du délai d'exécution des transactions immobilières en Belgique. Par exemple, le délai pour l'exercice du droit de préemption en cas de vente de gré à gré en Flandre est aujourd'hui de 60 jours. Cela

entrave le bon déroulement de la transaction immobilière. La procédure et les prestataires de service professionnels sont à tort montrés du doigt, alors que leur intervention vise en premier lieu à garantir la sécurité juridique.



Fednot propose :

- ▶ De réduire les délais légaux dans la phase préparatoire d'une transaction immobilière.



4. Représentation des institutions publiques

Au cours de la précédente législature, le Parlement flamand a autorisé les communes et les CPAS à donner procuration à un collaborateur d'étude notariale pour la signature d'un acte authentique se rapportant à des opérations immobilières.

Grâce à cette mesure, le président du Conseil communal/conseil du Centre public d'action sociale ainsi que son directeur général – qui sont extrêmement sollicités – ne doivent plus être présents lors de la signature d'actes authentiques, qui ont d'ailleurs souvent déjà été approuvés par le Conseil communal.

Cette faculté est particulièrement appréciable dans le cas de projets de grande envergure impliquant de nombreuses ventes (grands lotissements par exemple).



Fednot propose :



► De permettre, à l'instar des communes et des CPAS, aux fabriques d'église et aux provinces de donner procuration pour la signature de l'acte authentique dans les transactions immobilières.



► De permettre aux représentants des communes, des CPAS, des provinces et des fabriques d'église de donner procuration à un collaborateur notarial pour la signature d'actes authentiques de transfert de biens immobiliers.



► Cette idée est déjà amorcée pour les communes et les CPAS. Cette faculté devrait également être étendue aux provinces (pas pour Bruxelles) ainsi qu'aux fabriques d'église.

5. Attestation « as-built » exécutoire

De nombreux projets de construction nécessitent souvent de s'écarter quelque peu des plans autorisés. Pour ces écarts limités, le Code flamand de l'aménagement du territoire (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, VCRO) contient déjà la règle du « as-built ».

Pour des raisons de sécurité juridique, il est important que les travaux ainsi réalisés soient effectivement reconnus « as-built », par le biais d'une attestation « as-built ». La pratique montre toutefois que peu d'architectes sont disposés à établir une telle attestation.

Il arrive en outre que des modifications (plus importantes) nécessitant un permis soit réalisées pendant l'exécution des travaux. Or l'obtention d'une modification de permis prend beaucoup de temps.



Fednot propose :



- ▶ De simplifier les procédures de modification et d'introduire une attestation as-built exécutoire/utilisable pour les projets de construction. À l'heure actuelle, des modifications mineures apportées aux projets de construction sont à l'origine d'incertitudes et de retards d'exécution.



THEME

2

Procédures juridiques adaptées aux citoyens

Procédures juridiques adaptées aux citoyens



Au cours des dernières décennies, de nombreux efforts ont été déployés pour moderniser le « mastodonte judiciaire ». De nombreux projets de numérisation ont été lancés, des économies d'échelle ont été réalisées, plusieurs codes majeurs ont été profondément remaniés et actualisés. Le notariat est ainsi encore plus en mesure de contribuer à l'optimisation du fonctionnement du pouvoir judiciaire.

Dans un divorce par consentement mutuel, le rôle du tribunal se limite à constater l'accord des futurs ex-époux. En effet, ceux-ci ont déjà réglé toutes les conséquences de leur désunion dans des conventions préalables. Afin de réduire la charge de travail des tribunaux et par souci de simplification administrative, il serait opportun de sortir la procédure de divorce par consentement mutuel de la sphère judiciaire en faisant acter le divorce par un notaire.

En outre, les procédures juridiques doivent être adaptées aux nouvelles formes de cohabitation afin de mieux prendre en compte les souhaits des citoyens. La cohabitation légale s'impose en effet de plus en plus dans notre société. Cette forme de cohabitation a un

impact considérable sur la situation financière des deux partenaires. Il convient donc de renforcer cette législation.

Voici 12 propositions politiques concrètes pour des procédures plus proches des citoyens.

6. Vers une cohabitation légale 2.0

Fednot propose d'augmenter le potentiel du contrat de cohabitation légale.

La cohabitation légale a un impact considérable sur la situation patrimoniale des deux partenaires. Les cohabitants légaux achètent des biens ensemble, ont un compte bancaire commun ou effectuent des transferts d'argent d'un patrimoine à l'autre. Le cadre juridique régissant la cohabitation légale est cependant limité. Par conséquent, les cohabitants légaux s'en remettent souvent au droit commun. Même si les cohabitants légaux peuvent prendre des dispositions supplémentaires dans un contrat de cohabitation légale, rares sont ceux qui concluent un tel contrat de vie commune.



Fednot propose :

- ▶ D'adapter la législation pour renforcer le régime primaire applicable aux cohabitants légaux et d'introduire des règles spécifiques en ce qui concerne la charge de la preuve pour les cohabitants légaux.
- ▶ D'améliorer le potentiel du contrat de cohabitation légale, par exemple en permettant aux cohabitants légaux de prévoir un certain degré de solidarité mutuelle.
- ▶ De renforcer les droits successoraux du partenaire survivant dans certaines situations.

7. Protection des personnes vulnérables dans tous les pays de l'Union européenne

La loi du 17 mars 2013 réformant les régimes d'incapacité et instaurant un nouveau statut de protection conforme à la dignité humaine a eu pour effet de modifier en profondeur la législation applicable aux « personnes majeures protégées ». Un nouvel instrument a par ailleurs été ajouté au droit belge : le mandat de protection extrajudiciaire. Une période de presque dix ans s'étant écoulée depuis lors, une première évaluation a été lancée avec les différents acteurs concernés, parmi lesquels le notariat. Cette évaluation s'impose, à la lumière de l'application concrète de la protection extrajudiciaire dans la pratique (voir plus loin le point 32).

Il est également important que cette protection ne s'applique pas seulement en Belgique, mais qu'une mesure de protection, sous la forme d'un mandat de protection extrajudiciaire, puisse également prendre effet dans d'autres pays de l'Union européenne, et que des ressortissants de l'UE puissent également demander dans notre pays l'application de mesures de protection déjà prises dans un autre État membre. Les autorités belges doivent donc s'engager à appliquer correctement les dispositions européennes en matière de protection des majeurs vulnérables et veiller à ce que les possibilités étendues de protection dont disposent les citoyens belges soient respectées dans les autres États membres.

8. Reconnaissance prénatale d'un enfant né d'une mère porteuse

Dans l'intérêt de toutes les parties concernées, et plus particulièrement dans l'intérêt de l'enfant à naître, il serait souhaitable que les parents d'intention signent une convention avec la mère porteuse avant sa naissance.

Le droit belge ne prévoit pas la possibilité de conclure une convention de mère porteuse. Dans l'intérêt de

toutes les parties concernées, et plus particulièrement dans l'intérêt de l'enfant à naître, il serait souhaitable que les parents d'intention signent une convention avec la mère porteuse avant sa naissance. Cette possibilité facilitera la reconnaissance dans l'ordre juridique belge des actes de naissance étrangers après une gestation pour autrui.



Fednot propose :

► De se concentrer sur la mise en œuvre adéquate des règles européennes relatives à la protection des personnes majeures vulnérables et de s'assurer que les différentes possibilités de protection offertes aux citoyens belges soient respectées dans les autres États membres de l'UE.

► De créer un cadre juridique général, dans l'intérêt supérieur de l'enfant, pour que les parents d'intention et la mère porteuse puissent signer une convention avant la naissance de l'enfant désiré et que le lien de filiation entre l'enfant et les parents (d'intention) soit établi dès la naissance.

9. Optimisation du divorce par consentement mutuel

Le divorce par consentement mutuel permet aux époux de s'accorder sur le principe du divorce mais également de convenir – dans le même temps – de tous les effets de leur désunion. Il présente ainsi l'avantage d'être une « formule deux en un » : en même temps que leur divorce, les époux règlent amiablement les conséquences de celui-ci, s'agissant notamment des enfants (autorité parentale, hébergement, contribution alimentaire), de la pension entre époux, du partage de leurs biens (liquidation du régime matrimonial), etc.

Par conséquent, les conjoints qui ont déposé un dossier complet auprès du tribunal doivent généralement attendre plusieurs mois avant que le divorce ne soit effectivement prononcé.

Constituant par essence le divorce « à l'amiable », le divorce par consentement mutuel est assurément une forme de divorce devant être privilégiée, voire encouragée.

Malheureusement, malgré la suppression – dans une mesure limitée – de l'obligation, pour les parties, de comparaître devant le tribunal, le notariat doit constater que d'importants retards subsistent dans le traitement écrit des demandes, avec pour conséquence que des époux ayant déposé un dossier complet au tribunal doivent généralement attendre plusieurs mois avant que leur divorce soit effectivement prononcé.

Cette situation suscite naturellement une certaine incompréhension dans le chef des citoyens qui, lorsqu'ils choisissent la voie d'un divorce non-contentieux, perçoivent celui-ci comme un évènement d'ordre administratif, pour lequel l'intervention du tribunal ne semble pas justifiée, en l'absence de litige à trancher.

Le notariat propose donc d'optimiser la procédure de divorce par consentement mutuel pour la rendre plus conforme aux attentes des citoyens en termes d'efficacité et de rapidité.

Dans cette optique, le notaire, en sa qualité d'officier public, pourrait être une alternative naturelle au juge pour constater la volonté des époux de divorcer sur la base des conventions préalablement conclues entre eux et par conséquent, pour acter le divorce.



Fednot propose :

- ▶ D'optimiser la procédure de divorce par consentement mutuel et de permettre au notaire d'enregistrer le divorce par consentement mutuel afin de réduire la charge de travail des tribunaux.

10. Promouvoir la médiation

Dans l'optique d'apaiser les relations entre les citoyens et de désengorger les cours et les tribunaux, il est souhaitable de privilégier les modes de résolution amiable des litiges.

Le cadre spécifique de la médiation – un processus permettant aux parties de rechercher une solution acceptable, grâce à l'accompagnement d'un médiateur – répond à un réel besoin.

La médiation ne s'arrête pas aux frontières nationales. Des notaires-médiateurs sont par exemple sollicités pour la recherche de solutions dans des dossiers incluant des éléments internationaux, afin que les citoyens puissent parvenir à un accord sans devoir se lancer dans de longues procédures judiciaires. Les institutions européennes continuent elles aussi de promouvoir la médiation dans le cadre d'une justice préventive.

11. Protection des héritiers réservataires limités à leur réserve « en valeur » et donc à une créance

La réforme du droit des successions entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2018 visait notamment à remplacer l'ancien principe de réserve héréditaire « en nature » par une réserve « en valeur ». Alors qu'auparavant les héritiers réservataires devaient recevoir leur réserve « en nature » (c'est-à-dire par le biais de biens liés à la succession), les héritiers réservataires la reçoivent désormais « en valeur », c'est-à-dire sous la forme d'une compensation financière versée par le bénéficiaire de la libéralité à réduire.

L'héritier réservataire déshérité (ou limité à sa réserve) détient donc une créance vis-à-vis du bénéficiaire redevable de la compensation financière. C'est à lui d'obtenir le paiement de la compensation à la-

quelle il a droit sur les avoirs personnels du bénéficiaire-débiteur.

La créance de l'héritier réservataire exhérédé n'est malheureusement en aucun cas garantie. N'étant pas un créancier privilégié, il n'a aucune garantie de recevoir sa compensation, ce qui le place dans une position vulnérable. L'héritier réservataire exhérédé est en effet exposé au risque d'insolvabilité du bénéficiaire-débiteur. En outre, l'objectif recherché – le paiement d'une compensation financière à l'héritier réservataire concerné – risque de ne pas être atteint.



Fednot propose :

► De continuer à promouvoir et à encourager la médiation comme alternative aux procédures judiciaires, en particulier pour les dossiers ayant une dimension européenne.

► D'examiner dans quelle mesure il serait souhaitable de garantir le bon fonctionnement du principe de la réserve en valeur pour l'héritier réservataire exhérédé et – le cas échéant – de quelle façon.

12. Simplification du contrôle des libéralités entre vifs à des associations et des fondations

La loi exige que les libéralités à une ASBL, une AISBL ou une fondation d'un montant supérieur à 100 000 € – à l'exclusion des dons manuels – soient soumises au contrôle du ministre de la justice.

Dans la pratique, il existe cependant un double contrôle. En effet, avant le contrôle ministériel, le notaire effectue déjà un contrôle identique. Les deux contrôles visent à protéger les intérêts de la famille du donateur, à garantir le respect de la législation, à vérifier l'objet social des personnes morales bénéficiaires, tel que fixé dans leurs statuts, et à s'assurer du dépôt des actes, tels que les comptes annuels.

L'autorisation du ministre de la justice est donc devenue une pure formalité qui allonge considérablement la procédure. Le ministre a en effet trois mois pour réagir alors que la libéralité n'est que très rarement refusée. Il en va de même pour d'autres dispositions légales spécifiques prévoyant une obligation d'autorisation pour des libéralités à certaines personnes morales de droit public.



Fednot propose :

- ▶ De supprimer l'autorisation du ministre ou de son délégué et de la remplacer par le seul contrôle du notaire, qui offre les mêmes garanties en termes de sécurité juridique et de protection des droits des tiers. En outre, le contrôle purement notarial entraîne la suppression du délai de 3 mois, ce qui permet de valider plus rapidement les libéralités décrites ci-avant.

13. Publicité en cas d'acceptation d'une succession préalablement refusée

À l'ouverture d'une succession, trois options s'offrent aux héritiers :

- Accepter la succession purement et simplement
- Accepter la succession sous bénéfice d'inventaire
- Renoncer à la succession

La loi ne prévoit aucune exigence de forme ou de publicité pour l'acceptation de la succession en l'état. Les héritiers peuvent donc l'accepter tacitement.

Dans le cas d'une acceptation sous bénéfice d'inventaire ou d'une renonciation à la succession, la loi impose l'établissement devant notaire d'une déclaration expresse d'acceptation ou de renonciation. Les informations enregistrées dans cette déclaration sont consignées dans le Registre central Successoral afin que les tiers intéressés puissent prendre connaissance des choix successoraux.

Lorsqu'aucun co-successible n'a encore accepté la succession, le successible ayant dans un premier temps renoncé à la succession peut révoquer sa renonciation. Il peut donc encore accepter la succession et agir ainsi en qualité d'héritier.

Cette rétractation ne nécessite ni formalités ni publicité. Toutefois, les données de la déclaration de renonciation sont enregistrées dans le Registre central Successoral. Dès lors, un tiers intéressé qui consulterait ultérieurement ce registre ne disposera pas d'informations actualisées et ne sera donc pas informé de cette révocation. Il serait utile de rendre également publique cette « révocation » de la renonciation.



Fednot propose :

- ▶ D'inclure dans le Registre central Successoral les données de la déclaration d'acceptation de la succession passée devant notaire d'un héritier ayant dans un premier temps renoncé à la succession. Les données figurant dans le Registre central Successoral devraient être complétées par ces déclarations afin que tout tiers intéressé soit correctement informé.

14. Base légale explicite pour l'administrateur ad hoc désigné dans certaines successions

Pour débloquer certaines situations de fait en matière successorale, il est souvent fait appel à un « administrateur ad hoc » de la succession – ou d'une partie de celle-ci –, désigné par le président du tribunal. C'est notamment le cas à l'ouverture d'une succession impliquant de nombreux héritiers, et où certains héri-

tiers sont inconnus. Cette désignation repose sur une interprétation large de l'article 584 du Code judiciaire, qui dispose que le président du tribunal de première instance statue au provisoire dans les cas où il reconnaît l'urgence.

15. Assouplissement des règles pour l'établissement d'un inventaire par acte notarié

De par sa nature conservatoire et sa fonction probatoire, l'inventaire est un outil important et efficace : il fournit des informations, identifie clairement les biens de la succession du défunt, protège les droits des personnes intéressées/débiteurs...

Néanmoins, l'établissement d'un inventaire, par exemple en cas de changement de régime matrimonial, soulève parfois des problèmes et des difficultés

d'ordre pratique. La description et l'estimation de chaque bien meuble corporel peuvent représenter une procédure particulièrement longue et fastidieuse, d'autant plus que le nombre d'objets du quotidien dans les ménages a augmenté de manière exponentielle ; en outre, certaines exigences de forme peuvent parfois sembler inutilement lourdes, etc.



Fednot propose :

► D'élaborer une base juridique explicite pour la désignation de l'« administrateur ad hoc » régissant ses compétences, sa rémunération, etc.

► D'assouplir la procédure d'établissement de l'inventaire par acte notarié et d'autoriser la renonciation à l'inventaire matériel des biens meubles corporels.

16. Solution plus efficace pour l'octroi d'autorisations dans le cadre de la vente d'un bien immobilier appartenant à plusieurs personnes incapables

La vente d'un bien immobilier par une personne incapable (par exemple, un mineur, une personne sous tutelle, un failli, etc.) est soumise à la demande d'une autorisation préalable au juge. Si plusieurs copropriétaires sont frappés d'incapacité, une autorisation distincte doit être demandée pour chacun d'eux.

Il peut en outre arriver que ces autorisations doivent être demandées auprès de différents tribunaux : justice de paix, tribunal de la famille, tribunal du travail, juge-commissaire ou tribunal de l'entreprise. Cette procédure est particulièrement chronophage, tant pour les citoyens que pour les tribunaux.



Fednot propose :

- ▶ De centraliser auprès d'un seul tribunal l'octroi des autorisations nécessaires dans l'hypothèse où un bien immobilier est détenu en copropriété par plusieurs personnes incapables. Le juge peut alors prendre en compte les droits de tous les copropriétaires et créanciers.

17. Suppression de la procédure d'envoi en possession

En l'absence d'héritiers réservataires, les légataires universels institués par testament olographe doivent obtenir du tribunal le droit à la prise de possession des biens. Cette procédure d'envoi en possession vise à donner « force exécutoire » au testament olographe. Par contre, le testament par acte authentique a automatiquement force exécutoire.

Le tribunal dispose d'un pouvoir d'appréciation prima facie de la validité du testament sous seing privé et de la qualification des legs en legs réellement universels.



Fednot propose :

- ▶ D'évaluer la valeur ajoutée de ce pouvoir de contrôle du tribunal dans la procédure d'envoi en possession.



Clarté du cadre juridique et transparence de l'information pour les citoyens et les entrepreneurs

Clarté du cadre juridique et transparence de l'information pour les citoyens et les entrepreneurs

La sécurité juridique est une évidence dans notre société actuelle. Pourtant, les citoyens n'en sont pas suffisamment conscients. Dans notre pays, très peu d'actions en justice concernent l'achat et la vente d'un logement. L'acquéreur d'un bien immobilier a ainsi la certitude que le propriétaire est bien le véritable propriétaire du bien. Bien entendu, le notaire joue ici un rôle crucial. Il assure la sécurité juridique des transactions dont il garantit l'authenticité. L'intervention de cet acteur impartial permet d'éviter les erreurs juridiques et autres procédures. Il s'agit là d'une forme caractéristique de « justice préventive ».

Les certificats requis pour le transfert d'un bien immobilier varient en fonction de la région et de la nature de l'acte juridique.

Robert Shiller, économiste américain renommé de l'Université de Yale, a réalisé une analyse approfondie de la crise bancaire de 2008. Il a entre autres constaté que les acheteurs de biens immobiliers n'étaient pas suffisamment informés de la valeur réelle du bien et qu'il n'y avait pas suffisamment de conseillers indépendants sur le marché américain. La plupart des victimes de cette crise étaient des personnes d'un faible niveau d'éducation ou issues de l'immigration. Robert Shiller a clairement affirmé qu'une telle crise ne se serait pas produite en cas d'intervention d'une personne de confiance impartiale, comme le notaire selon le modèle latin, un conseiller indépendant et neutre qui veille à ce qu'aucune des parties ne soit lésée.

Le notaire aide les autorités publiques à veiller au respect de la loi et à son application correcte, pour les parties concernées et pour les tiers ainsi que dans l'intérêt général. Il garantit la sécurité juridique pour tous les citoyens, les puissants comme les plus vulnérables.

Pour garantir cette sécurité juridique, le notaire doit entre autres vérifier que toutes les attestations exigées par la loi pour le transfert d'un bien immobilier soient bien présentes et qu'elles aient été délivrées correctement.

Le transfert de compétences aux régions a mis fin à une réglementation uniforme. Pire : les exigences légales quant aux attestations et documents précis à fournir dans le cadre du transfert d'un bien immobilier varient d'une région à l'autre.

En outre, les règles et prescriptions changent constamment.

Pire encore, les exigences en termes d'attestations à fournir varient aussi en fonction de la nature de l'acte juridique : les attestations à fournir sont ainsi différentes selon qu'il s'agit de la vente d'un bien immobilier ou d'une donation d'un bien immobilier, pour ne citer qu'un exemple. Une telle situation met en péril la sécurité juridique.

Fednot formule 9 propositions politiques concrètes pour plus de sécurité juridique.

18. Harmonisation des exigences en matière d'information pour le transfert de biens immobiliers

Les réglementations existantes manquent d'uniformité et de clarté, faisant du transfert un processus fastidieux.

Nous avons déjà soulevé plus haut la question de la simplification en ce qui concerne la délivrance des attestations nécessaires en cas de transfert d'un bien immobilier (une administration publique efficace, proposition 2, p. 22).

Le notariat constate que les exigences en matière d'information dans les différentes régions ont énormément changé au cours de ces dernières années, et à plusieurs reprises.

L'absence d'assise juridique est également à déplorer, étant donné que chaque domaine politique a sa propre définition du terme « transfert ». Dès lors, les informations et les attestations requises varient en fonction de l'acte juridique (vente, donation, apport dans la communauté matrimoniale, fusion ou scission en vertu du droit des sociétés, etc.). Les réglementations existantes manquent d'uniformité et de clarté, faisant du transfert de biens immobiliers un processus fastidieux.



Fednot propose :

- ▶ D'harmoniser, autant que faire se peut, les exigences en matière d'information pour le transfert de biens immobiliers, qu'il s'agisse d'une vente, d'un apport, d'une fusion ou d'une scission.
- ▶ De ne pas modifier constamment les obligations d'information existantes.
- ▶ D'intégrer dans la création de nouvelles exigences en matière d'information un « réflexe de simplification », afin que les autorités publiques informent à l'avance les acteurs concernés de tout nouveau changement qui aura un impact sur leur pratique.

19. Clarification, dépenalisation et simplification de la régularisation des infractions urbanistiques / Amnistie pour les infractions urbanistiques

Il s'agit d'un enjeu majeur à Bruxelles et en Flandre. D'anciennes infractions urbanistiques polluent le patrimoine immobilier de ces 2 régions. En cas de cession d'un bien, il est souvent difficile de savoir si le bien cédé est conforme à la situation urbanistique autorisée ou non. En Flandre, en raison du manque de clarté et de la diversité des réglementations, ce contrôle n'est pas ou très peu souvent réalisé par les communes. À Bruxelles, ce contrôle est plus sou-

vent réalisé mais il arrive que certaines communes indiquent dans les renseignements urbanistiques qu'elles « suspectent » le bien d'être en infraction urbanistique alors qu'il n'existe aucun procès-verbal constatant l'infraction et sans donner d'information quant à la façon de lever la suspicion d'infraction. Cela freine les acquéreurs potentiels dans leur achat et complique sérieusement les négociations.



Fednot propose :



► De mettre en place un système harmonisé permettant aux communes, en cas de cession, de contrôler la régularité urbanistique du bien, de se positionner de manière définitive sur la situation urbanistique permise et, en cas de suspicion d'infraction, sur la façon de lever une telle suspicion.



► De dépenaliser certaines infractions anciennes (amnistie) et également simplifier la procédure de régularisation des infractions urbanistiques.



20. Harmonisation de la réglementation locale dans le respect de l'autonomie communale

Si elle présente des avantages, l'autonomie communale aboutit à une réglementation différente dans pratiquement toutes les villes et communes. Ces dernières ont ainsi leurs propres règles fiscales, leurs propres règlements urbanistiques...

En outre, l'accès aux réglementations communales et leur consultation sont souvent difficiles. Par conséquent, il n'est pas toujours évident de savoir quelles sont les réglementations communales applicables.

Cependant, l'information correcte des parties lors d'une cession est l'une des tâches principales du notaire, qui se doit de garantir la sécurité juridique. Compte tenu de la diversité des réglementations communales, cette tâche représente un défi de plus en plus complexe.

Force est malheureusement de constater que les administrations ont parfois elles-mêmes une connaissance insuffisante de leurs propres réglementations. C'est alors au notaire d'attirer l'attention, en dernier recours, sur certaines obligations légales. Il arrive par exemple que les communes rendent un avis incorrect sur des demandes de lotissement. Il arrive aussi régulièrement en Flandre que l'administration n'accorde pas dans les délais le droit de préférence de la Vlaamse Landmaatschappij.



Fednot propose :



▶ De réexaminer la notion d'autonomie communale et d'uniformiser la réglementation en vue de clarifier les règlements urbanistiques.

▶ D'exiger des communes qu'elles communiquent elles-mêmes de manière proactive les obligations et/ou les taxes applicables pour le transfert d'un bien immobilier spécifique.



▶ Une meilleure harmonisation entre les communes concernant notamment les demandes de renseignements urbanistiques. Cela passe par l'uniformisation et la digitalisation des demandes de renseignements urbanistiques. Pour les communes bruxelloises, un projet dans ce sens est déjà amorcé. La mise en place du passeport bâtiment permettrait également de rationaliser et simplifier l'accès à toutes les informations relatives à un bâtiment.



▶ Dans un souci d'efficacité et sur une base volontaire des communes, que les services communaux liés à l'urbanisme, au logement et aux travaux publics puissent être mutualisés, à l'instar de ce qui s'est fait au niveau des services de secours et des services de police. Les législations ne cessent, en effet, de se complexifier, ce qui demande aux communes beaucoup d'effort pour former leurs agents.

21. Lifting pour la loi Breyne et un cadre juridique casco

La loi Breyne remonte à 1971 et n'a été modifiée substantiellement qu'une seule fois, en 1993. La pratique montre qu'en ce qui concerne certains aspects, il est de plus en plus nécessaire de clarifier et d'actualiser cette loi.

S'agissant du champ d'application de cette loi, la question se pose régulièrement de savoir si un contrat porte sur un logement normalement habitable lorsque certains travaux, tels que l'installation d'une cuisine, sont exclus. En outre, il n'est pas toujours possible de savoir avec certitude si la loi Breyne est également d'application lorsqu'un droit réel d'usage tel qu'un droit de superficie ou une emphytéose est établi au lieu d'un droit de propriété au sens strict du terme. La doctrine majoritaire estime que c'est effectivement le cas. Il en va de même pour les contrats d'échange et de coordination. La jurisprudence a confirmé depuis lors que les contrats d'échange et de coordination peuvent entrer dans le champ d'application de la loi Breyne.

En ce qui concerne la règle de la garantie, il convient de donner suite à la procédure d'infraction engagée par la Commission européenne à l'encontre de la Belgique. En outre, il n'est pas toujours dans l'intérêt du consommateur d'exiger des garanties différentes d'un entrepreneur agréé et d'un entrepreneur non-agréé.

La loi Breyne impose de fournir un certain nombre d'informations et d'annexes. Or, il n'est pas toujours facile de prouver que ces éléments ont bien été

transmis. Il peut en outre arriver que des annexes se perdent.

Enfin, des problèmes sont parfois identifiés en ce qui concerne la conformité du compromis ou de la promesse de vente avec la loi Breyne, plus particulièrement pour ce qui est de l'article 7.



Fednot propose :

- ▶ De définir plus clairement la notion d'« habitabilité normale » dans le cadre de la loi Breyne. Cela améliorera la sécurité juridique : que faut-il (au minimum) pour parler d'habitabilité normale ?
- ▶ De consacrer en droit que la loi Breyne s'applique aux contrats d'échange, aux contrats de coordination et aux contrats portant sur des droits réels d'usage (droits de superficie, emphytéose, etc.).
- ▶ De revoir le système de garantie actuel, qui établit une distinction entre les entrepreneurs agréés et non-agrégés. Une garantie d'achèvement et de remboursement qui soit uniforme mais dégressive pourrait ici être envisagée.
- ▶ De prévoir que les informations devant être communiquées et les annexes devant être transmises soient mises à la disposition des parties de manière sécurisée et électronique.
- ▶ De rechercher une solution, dans l'intérêt de la sécurité juridique de toutes les parties concernées, pour pouvoir régler certains problèmes relatifs à la conformité du compromis ou de la promesse avec la loi Breyne, plus particulièrement en ce qui concerne l'article 7, avant la signature de l'acte.

22. Clarification et optimisation des règles de lotissement

Le champ d'application de l'obligation de lotissement en Flandre reste problématique. La réglementation existante a parfois un impact économique négatif trop important dans un dossier par rapport aux avantages d'un permis de lotir. Les règles sont peu claires, difficiles à appliquer et inadaptées à certaines nouvelles tendances. Par exemple, le notariat constate qu'un permis d'environnement pour un lotissement n'offre souvent que peu de protection supplémentaire par rapport au permis d'environnement pour une construction groupée d'habitations. De plus, un permis d'environnement pour le lotissement de terrains doit souvent être demandé à un moment où il n'existe pas encore de vision claire du projet final (par exemple, lorsqu'un promoteur immobilier achète des parcelles d'un jardin pour y réaliser un projet).

La réglementation ne tient pas non plus compte de l'aménagement en 3D des parcelles de plus en plus courant.

En tant que personne qui veille à la validité du contrat, c'est souvent le notaire qui doit constater, à un stade tardif du dossier, qu'un lotissement est nécessaire. Cela suscite l'incompréhension des parties, en particulier dans les situations où la valeur ajoutée d'un lotissement n'apparaît pas clairement. Ces dernières années, Fednot a déjà présenté un certain nombre de propositions et d'idées visant à modifier l'obligation de lotissement.

23. Mise en place d'une base de données des terrains donnés à bail

La création d'une base de données pour les terrains donnés à bail simplifierait grandement certaines tâches du notaire. Or, il n'est souvent pas évident de savoir qui est le preneur d'un terrain, no-

tamment en raison de cessions de bail successifs, d'accords oraux, etc.



Fednot propose :



- ▶ Que ce dossier soit remis sur le tapis et que le nouveau gouvernement travaille à la clarification et à l'optimisation des règles en matière de lotissement.



- ▶ De créer une base de données des terrains donnés à bail en Région flamande et wallonne.

24. Solution juridique pour la vente des parties communes en cas de copropriété forcée

La loi donne expressément à l'assemblée générale de l'association des copropriétaires le pouvoir de décider à la majorité des 4/5 de tous les actes de disposition des biens immobiliers communs (art. 577-7, §1, 2°, e) ancien CC, actuellement art. 3.88, § 1, 2°, e) CC). Ce pouvoir comprend la vente des parties communes (par exemple la conciergerie) à un copropriétaire ou à un tiers.

Le problème est que si l'assemblée générale peut décider de vendre une partie commune, elle n'est pas propriétaire des parties communes. De nombreuses

formalités de transmission doivent dès lors être effectuées au nom de tous les copropriétaires. Tout cela rend souvent la mise en œuvre de la décision de vendre une opération complexe, longue et coûteuse pour les copropriétaires.

9 notaires sur 10 sont dès lors favorables à une solution juridique pour la vente des parties communes.

25. Procédure simplifiée de dissolution-liquidation de l'association des copropriétaires en cas de copropriété forcée

En cas de dissolution et de liquidation d'une société, il est possible de procéder à une dissolution et liquidation en un seul acte (article 2.80 et suivants du Code des sociétés et des associations (CSA)). Cela peut se faire lorsqu'il n'y a pas de dettes exigibles. Strictement parlant, cette procédure simplifiée ne peut être

appliquée à la dissolution et à la liquidation de l'association des copropriétaires, car l'article 3.98, 3^{ème} alinéa du Code civil ne fait pas référence aux articles 2.80 et suivants du CSA. Il y a peu de raisons, voire aucune, de refuser cette procédure à l'association des copropriétaires.



Fednot propose :

► De simplifier les formalités complexes, longues et coûteuses liées à la vente des parties communes en cas de copropriété forcée.

► D'ouvrir la procédure de dissolution et de liquidation en un seul acte, comme cela est déjà possible pour les sociétés, à la dissolution et à la liquidation de l'association des copropriétaires en cas de copropriété forcée.

26. Intervention législative concernant la mitoyenneté en cas de droit de superficie perpétuel dans le cadre d'un ensemble immobilier complexe et hétérogène

Depuis l'introduction du nouveau Livre 3 du Code civil, le droit de superficie peut être perpétuel dès lors et aussi longtemps qu'il est constitué par le propriétaire du terrain pour permettre la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe et hétérogène comportant plusieurs volumes susceptibles d'usage autonome et divers qui ne présentent entre eux aucune partie commune (article 3.180, deuxième alinéa, 2° du Code civil).

L'une des conditions est que les volumes ne présentent pas de partie commune entre eux. Dans ce contexte, la question se pose du statut de la copropriété entre volumes puisque la mitoyenneté est aussi une forme de copropriété forcée : la présence d'une copropriété forcée entre les volumes peut-elle exclure la possibilité d'un droit de superficie perpétuel ?



Fednot propose :

- ▶ De préciser que la mitoyenneté ne doit pas être considérée comme une partie commune au sens de l'article 3.180, deuxième alinéa, 2° du Code civil. Une intervention législative est nécessaire pour clarifier la situation.



THEME

4

Poursuite de la digitalisation pour tous

Poursuite de la digitalisation pour tous



La profession notariale est avant tout une affaire de personnes. Pour conserver cette dimension humaine, nous devons continuer à investir dans la digitalisation de la profession notariale. Comme déjà signalé, l'automatisation des processus de base permet aux notaires de consacrer plus de temps à conseiller leurs clients.

Au cours des 20 dernières années, la profession notariale a déjà fait de grands progrès en matière de digitalisation, mais il s'agit d'un processus continu dont les opportunités et les défis évoluent sans cesse. Réfléchissons encore au potentiel mais aussi aux risques associés à l'intelligence artificielle. Le législateur, à quelque niveau que ce soit, doit suivre ces évolutions à un rythme de plus en plus rapide.

L'un des défis majeurs est la question de la fiabilité des informations diffusées par un nombre croissant de canaux.

L'un des défis majeurs est la question de la fiabilité des informations diffusées par un nombre croissant de canaux. Pour le justiciable, il est important de pouvoir

s'adresser à un expert juridique pour obtenir des informations juridiques précises, ou même pour s'assurer qu'il peut s'appuyer sur des documents juridiques importants, tels qu'un testament.

Puisque le notariat dispose de bases de données contenant des données authentiques (testaments, contrats de mariage, pactes successoraux, etc.), le notaire peut « authentifier » les documents concernés, un rôle qui pourrait encore gagner en importance. Il s'agit notamment du Registre central des contrats de mandat (RCCM), qui contient déjà des données authentiques sur un nombre croissant de mandats extrajudiciaires.

En outre, il est important que le contrôle d'identité, que le notaire effectue pour tout acte juridique, reste étanche afin de garantir la validité d'un acte juridique et d'éviter qu'il n'entraîne des litiges juridiques prolongés.

Enfin, le notaire appelle à la poursuite de la digitalisation et de l'accès numérique à certains documents gouvernementaux et à la prise en compte des initiatives du régulateur européen.

27. Signature numérique de tous les actes en présence du notaire

Les notaires peuvent également contribuer à réduire le nombre de documents papier. Il est d'ores et déjà possible de passer certains actes authentiques sous forme dématérialisée (c'est-à-dire purement numérique). C'est le cas de la procuration authentique et certains actes de personnes morales. Pour ces actes, à proprement parler, il n'y a pas besoin de papier supplémentaire. L'ensemble du processus, de la signature à la conservation, est digital.

Mais pour la plupart des actes, une signature numérique, par exemple via une carte d'identité électronique, n'est pas encore possible. La passation de la plupart des actes nécessite dès lors encore l'impression sur papier.

Les notaires demandent que tous les actes puissent être passés de façon purement électronique, à condition que les parties se présentent devant le notaire lors de la signature numérique. En effet, la présence physique lors de la signature de l'acte dans l'étude du notaire reste la meilleure garantie pour le notaire de pouvoir identifier correctement les parties concernées. En augmentant le nombre d'actes passés sous

forme dématérialisée, le notariat réduit son empreinte écologique.

Une exception ne devrait être faite que pour les dispositions de dernières volontés. Il est préférable de laisser les dispositions de dernières volontés sur papier. En effet, en raison de la nature hautement confidentielle de ces actes, ils ne peuvent être inclus dans une base de données électronique.



Fednot propose :

- ▶ De prévoir la possibilité de passer tout acte, quel que soit son objet, sous forme dématérialisée pour autant que les parties se présentent physiquement devant le notaire, à l'exception des dispositions de dernières volontés.

28. Suppression d'un acte papier en cas de passation par vidéoconférence

Aujourd'hui, les parties à un même acte peuvent comparaître physiquement devant leur « propre » notaire et l'acte peut ensuite être passé par vidéoconférence entre les différentes études notariales. Par exemple, l'acheteur wallon d'un appartement à la mer ne doit pas se rendre chez le notaire du vendeur à la Côte. Il suffit qu'il s'adresse au notaire dans son quartier qui établit ensuite une connexion en vidéoconférence avec le notaire à la Côte.

Mais même dans ce cas, l'acte définitif doit être signé sur papier, c'est-à-dire chez le notaire qui détient l'acte papier. La partie qui se trouve dans l'autre

étude notariale doit alors donner une procuration à une personne qui est physiquement présente dans l'étude du notaire-détenteur de la minute. Cela permet de s'affranchir en partie du moment solennel de la signature. En outre, la procédure actuelle n'apporte aucune valeur ajoutée si toutes les parties concernées peuvent suivre la passation de l'acte par vidéoconférence.

La technologie permettant de signer l'acte par voie électronique est depuis lors disponible.

29. Poursuite de la digitalisation du droit des sociétés

De nombreux actes des dossiers de sociétés ne sont pas encore accessibles par voie électronique. Les personnes qui souhaitent prendre connaissance de ces actes doivent généralement se rendre au tribunal (de l'entreprise) pour y consulter les actes de société dans les dossiers papier conservés au greffe.

Cependant, la Belgique a pris de l'avance sur les pays voisins en matière de bases de données, grâce à des initiatives telles que eGreff (aujourd'hui JustAct) et eDepot (de Fednot) qui permettent déjà de déposer une partie des documents par voie électronique. Ces projets nécessitent l'intervention et l'engagement de

nombreux services publics, notamment le SPF Justice, Économie (BCE) et BOSA.

Cependant, l'Europe ne cesse de lancer de nouvelles réglementations visant à rendre également électroniques tous les autres processus de dépôt et de publication. L'avance prise a depuis lors été presque entièrement rattrapée par le cadre juridique européen.



Fednot propose :

- ▶ De prévoir que, lorsque chacun est physiquement présent chez son propre notaire lors de la signature de l'acte par vidéoconférence, ils puissent également le signer par voie électronique et que l'acte puisse être passé sous forme dématérialisée, quel que soit son objet.
- ▶ De prévoir la possibilité de passer tout acte, quel que soit son objet, sous forme dématérialisée dans la mesure où les parties se présentent physiquement devant le notaire, à l'exception des testaments.
- ▶ Que le gouvernement reste déterminé à poursuivre la digitalisation de ces processus. Fednot est elle-même l'un des moteurs de la digitalisation du volet authentique de ces dépôts. L'élan a déjà été donné lors des législatures précédentes, mais il ne doit pas faiblir si la Belgique veut remplir ses obligations européennes à temps.
- ▶ Que la Belgique s'engage au sein de l'Union européenne à veiller à ce que les données des registres étrangers aient le même degré de fiabilité afin que les notaires puissent s'y fier lorsqu'ils traitent des dossiers internationaux.

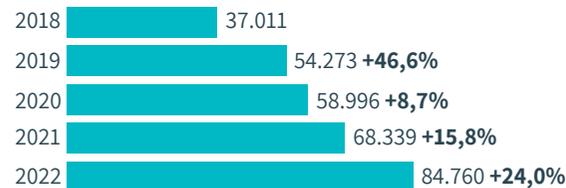
30. Contribution du notariat à la centralisation et au déverrouillage des informations essentielles dans le portail de santé du citoyen

Le portail de santé du citoyen contient de nombreuses informations sur sa santé. À des moments cruciaux et chargés d'émotion, par exemple dans un état comateux ou au cours de la dernière phase de vie d'un patient en phase terminale, les prestataires de soins de santé, en particulier le médecin traitant, doivent souvent agir rapidement. Une décision difficile repose alors sur les épaules des proches et des membres de la famille lorsque les souhaits du patient ne sont pas clairs. Le patient souhaitait-il l'euthanasie s'il tombait dans un coma irréversible ? Voulait-il des traitements qui prolongent sa vie ? Le patient souhaitait-il faire don de ses organes en cas de décès ?

Trois des cinq déclarations de volonté antérieures existantes peuvent être enregistrées aujourd'hui auprès de la commune à des fins de publicité. Cet enregistrement n'est toutefois pas une obligation. Même les déclarations de volonté non enregistrées sont valables. Cependant, la notification est essentielle pour respecter les souhaits de la personne concernée.

Hormis les déclarations de volonté antérieures, toute personne peut, depuis quelques années, donner certaines instructions concernant les soins souhaités par le biais d'un mandat de protection extrajudiciaire. Un mandat de protection extrajudiciaire peut comporter un volet personnel en plus d'un volet patrimonial. Par exemple, le mandant peut désigner une personne de confiance pour communiquer avec les médecins le cas échéant, désigner un centre de soins résidentiels où il souhaite être admis, ou encore exprimer ses souhaits concernant ses droits en tant que patient (sauf exceptions).

De plus en plus de Belges établissent un mandat de protection extrajudiciaire. Le graphique ci-dessous montre combien de Belges ont enregistré un mandat de protection extrajudiciaire au cours des cinq dernières années :



Le contenu des mandats de protection extrajudiciaires est strictement personnel. Les parties non impliquées dans le mandat de protection extrajudiciaire n'en connaissent pas le contenu. Il incombe alors au mandataire d'un mandat de protection extrajudiciaire d'informer les prestataires de soins de santé des décisions prises par le mandant en matière de soins de santé, le cas échéant. À défaut, l'information ne va pas plus loin.

Mais comment le secteur des soins de santé peut-il savoir que le patient a pris des dispositions concernant ses soins ? Il n'existe pas de point de contact unique auquel les secteurs médical et des soins de santé sont connectés. Le Registre central des contrats de mandat (RCCM), qui est la source authentique des données en matière de mandats de protection extrajudiciaires, sert de point de contact unique pour les informations qu'il contient. Les informations contenues dans ce registre peuvent être étendues à d'autres déclarations de volonté importantes et être accessibles, de manière sécurisée, à l'ensemble du secteur médical et des soins de santé.



Fednot propose :

- ▶ De modifier en profondeur le Registre central des contrats de mandat (RCCM), notamment en séparant les clauses relatives au patrimoine et celles relatives à la personne dans le mandat de protection extrajudiciaire. En complétant les informations du RCCM par des détails sur les déclarations de dons d'organes, les déclarations de volonté positives et négatives, etc.
- ▶ D'élargir l'accès à certaines données du RCCM pour les secteurs médical et des soins de santé. Ce n'est qu'ainsi que ce secteur disposera d'une base juridique pour s'informer s'il s'avère que le patient avait organisé certains aspects des soins et pour communiquer de manière appropriée avec ses proches.
- ▶ D'exiger l'enregistrement légal des déclarations de volonté antérieures afin que la personne concernée ait la certitude que ses déclarations de volonté puissent être consultées et exécutées le cas échéant. Sans enregistrement obligatoire, la connaissance n'est pas garantie.

31. Digitalisation des renseignements urbanistiques en vue d'une simplification, d'une harmonisation entre les communes et d'une amélioration des délais de délivrance

Le notariat constate un manque d'harmonisation des réponses apportées par les communes aux demandes de renseignements urbanistiques. Les tarifs appliqués sont également différents d'une commune à une autre pour la Région Wallonne. Pour la Région Bruxelloise, le tarif est fixé dans une ordonnance mais les communes appliquent différemment l'indexation du tarif.

Les délais de remise des renseignements urbanistiques sont parfois excessifs dans certaines communes.

Pour la Région Bruxelloise, une digitalisation est déjà amorcée par le gouvernement. Elle devrait être mise en place fin 2023. La digitalisation concernera toutes les communes bruxelloises. Il devrait donc y avoir un accord entre les communes. Cela signifie que tous les documents demandés devraient être identiques, les tarifs aussi.

En Région Wallonne, les renseignements urbanistiques sont encore demandés par écrit auprès de la commune concernée.

32. Digitalisation des droits de préemption

Une nouvelle Ordonnance concernant le droit de préemption généralisé et les droits de préemption spécifiques est en cours de finalisation. Une digitalisation est également amorcée par le Gouvernement Bruxellois. Elle devrait être mise en place en janvier 2024.

La notification et l'exercice du droit de préemption se font actuellement par lettre recommandée avec accusé de réception. Une digitalisation permettra une simplification de la procédure.



Fednot propose :



► La mise en place d'un service centralisé et digitalisé pour l'introduction des demandes de renseignements urbanistiques et la réception des réponses des communes, tant pour la Région Bruxelloise que pour la Région Wallonne.



► Dans un souci d'harmonisation et de sécurité juridique, la mise en place éventuelle d'un modèle de réponse peut avoir une plus-value. Cela simplifiera également la procédure pour le citoyen et les notaires.



► Que ce projet soit poursuivi, aussi bien sur le plan juridique que sur le plan de la digitalisation.

33. Accès du notaire à toutes les bases de données dans lesquelles le gouvernement flamand conserve les attestations et les certificats.

Le notaire peut ainsi vérifier si le client a sur lui l'attestation/le certificat le plus récent, vérifier si l'attestation/le certificat est correct(e) ou retrouver l'attestation/le certificat si le client ne le trouve plus.

Le notaire peut ainsi décharger le citoyen et le gouvernement est sûr que l'objectif de la réglementation derrière les attestations/certificats est atteint.

Il est important que le gouvernement flamand s'engage à collecter et à mettre à disposition des données authentiques.

34. Sources authentiques et archivage à long terme

Le progrès technologique a fait que de plus de plus de données officielles se retrouvent dans des sources authentiques et des archives électroniques. On peut par exemple penser au Registre national et à la Banque de données des Actes de l'Etat Civil, au dossier de la personne morale et à la Banque-Carrefour des Entreprises, aux Registres Centraux de Solvabilité et de Règlement Collectif des Dettes et au Registre Central des Testaments, à la Banque des Actes Notariés et aux Archives du Royaume, etc. Il est d'importance primordiale que la valeur probante de ces données et sources survive pendant la très longue durée de conservation de ces informations, souvent 100 ans ou plus.

Pour cette raison, il relève de l'intérêt général de réfléchir sur le financement ou la subvention de solutions d'archivage à long terme, de services d'archivage qualifié agréés et de préservation de valeur probante. En effet, la technologie ne ralentit pas et du coup, les risques pour l'intégrité de ces sources non plus.



Fednot propose :



► D'accorder aux notaires l'accès à toutes les bases de données dans lesquelles le gouvernement flamand stocke et conserve les attestations et les certificats et que le gouvernement flamand s'engage à collecter et à mettre à disposition des données authentiques.

► Que le gouvernement investisse dans la préservation de la valeur probante des sources authentiques qu'il gère ou qui sont gérées pour son compte.

35. Lien vers l'eIDAS et l'identification numérique

Avec la réforme du règlement de l'eIDAS, l'Europe s'engage à faciliter l'utilisation transfrontalière des identifiants électroniques et des services de confiance au sein de l'UE. En outre, chaque État membre devra fournir un portefeuille numérique européen qui facilitera l'accès aux services publics et privés à l'étranger.

36. Poursuite de l'interconnexion des registres

L'interconnexion des registres testamentaires permet de prendre connaissance rapidement et efficacement d'un testament établi par un testateur à l'étranger. Comme les citoyens s'installent de plus en plus à l'étranger pendant une période importante de leur vie, l'interconnexion des registres des contrats de mariage et des certificats successoraux entre les différents États membres de l'UE offre également une plus-value. Le législateur européen propose déjà l'interconnexion des registres avec les mandats de protection extrajudiciaire dans une proposition de règlement récemment publiée.



Fednot propose :

► De veiller à ce que les identifiants étrangers et les portefeuilles numériques répondent aux exigences de qualification les plus élevées afin que les notaires puissent continuer à assurer une vérification d'identité de haute qualité, même dans les fichiers numériques transfrontaliers. Il est également important qu'il n'y ait pas d'impact sur les règles nationales applicables à la conclusion et à la validité des contrats ou autres obligations légales, ainsi que sur les exigences formelles spécifiques imposées, notamment en ce qui concerne l'accès aux registres publics tels que le cadastre et le registre de la sécurité juridique.

► Que le législateur belge mise sur la poursuite de l'interconnexion des registres susmentionnés et veille à contribuer activement à l'élaboration et à l'implémentation de la législation européenne par laquelle est prévue l'interconnexion des registres avec les mandats de protection extrajudiciaire.

37. Nouveau règlement sur l'intelligence artificielle (IA)

Concernant la récente évolution de ChatGPT, la Commission européenne ne s'est pas fait attendre pour fixer un cadre juridique autour de l'intelligence artificielle, toujours plus présente de nos jours dans la société.

Il est intéressant de voir la distinction opérée dans le règlement sur l'intelligence artificielle entre les différentes catégories d'intelligence artificielle (IA). En fonction du type de catégorie, des obligations plus ou moins sévères s'appliquent allant de l'interdiction

de l'intelligence artificielle aux simples obligations de transparence en passant par des obligations spécifiques pour les systèmes d'IA à haut risque.

Fednot et les notaires dans leur ensemble n'ayant pas recours à des formes prohibées ni à une forme d'IA à haut risque, il est souhaitable que les législateurs européen et belge ne fassent pas peser d'autres obligations que l'obligation de transparence sur le notariat.



Fednot propose :

- Pour cette raison, à ce que les pouvoirs fédéraux et fédérés étudient de près le futur règlement sur l'intelligence artificielle afin d'exclure l'IA utilisée dans le notariat de l'IA considérée comme étant à haut risque.



THEME

5

Crédibilité de la fiscalité

Crédibilité de la fiscalité

En Belgique, les régions et les autorités locales disposent de nombreux pouvoirs en matière fiscale. Outre les impôts fédéraux traditionnels, les compétences fiscales régionales et locales sont définies de manière plus large depuis des années. Dans le cadre de diverses transactions, les notaires se chargent de la perception des droits d'enregistrement et parfois même de l'impôt sur les plus-values, par exemple lors de l'achat et de la vente d'un bien immobilier. Le notariat veille à ce que les impôts dus soient perçus efficacement et transmis à l'autorité compétente.

La complexité de la fiscalité engendre beaucoup d'incertitudes auprès des contribuables et, par conséquent, un manque d'acceptation. Il appartient au notaire de leur expliquer simplement ces règles complexes.

Il existe un certain nombre de domaines dans lesquels nos règles fiscales pourraient être adaptées afin qu'elles soient perçues comme transparentes et équitables par les contribuables et qu'elles soutiennent la réalisation de certains choix politiques. Dans ce dernier cas, nous pensons aux stimuli fiscaux visant à encourager les rénovations énergétiques ou à permettre aux citoyens d'acquérir leur habitation propre.

Notre fiscalité ne doit pas seulement être réformée en ce qui concerne la consommation ou les charges du travail. Il y a également pas mal de travail en perspective en ce qui concerne les droits d'enregistrement et de succession. Fednot formule ci-après 30 propositions très concrètes de politique fiscale.

Contribution du notariat à la réalisation des compétences fiscales par les régions

Comme on le sait, l'État assure gratuitement le service des taxes régionales jusqu'au moment où la région en décide autrement. En ce qui concerne les droits d'enregistrement et de succession, seule la Région flamande a déjà pris en charge la perception et le recouvrement de ces impôts. Ce n'est pas encore le cas pour les régions de Bruxelles-Capitale et wallonne. Le notariat souhaite tenir un rôle important dans la future mise en œuvre de la reprise de ces taxes régionales. Le notaire n'exerce pas seulement un rôle d'intermédiaire entre le citoyen et l'administration. Il est également le principal partenaire des différentes autorités pour le calcul et la perception correcte des droits d'enregistrement. L'expertise et l'expérience accumulées tant auprès de l'administration fédérale que de l'administration fiscale flamande peuvent apporter une contribution précieuse à la préparation de la reprise par les 2 autres régions. Fednot invite donc les gouvernements bruxellois et wallon à impliquer activement et en temps utile le notariat dans la poursuite de l'élaboration de cette reprise.

Droits de succession

38. Modernisation de la catégorie en « ligne directe »

Dans les 3 régions, il existe déjà un alignement entre les enfants d'un autre lit et les enfants propres en matière de droits de succession. En régions flamande et wallonne, cet alignement s'applique également aux droits de donation. Une extension de cet alignement aux beaux-petits-enfants nous semble nécessaire. Cela concerne donc à la fois les enfants d'un enfant d'un autre lit ainsi que les beaux-enfants d'un enfant propre.

Aujourd'hui, il existe également, sous certaines conditions, un alignement entre les enfants d'accueil et les enfants propres, ainsi que pour les enfants adoptés, mais ces conditions sont perçues comme trop strictes.

39. Extension de l'exonération des droits de succession sur l'assurance groupe au profit du partenaire non marié

L'exonération des droits de succession dans le cadre d'une assurance de groupe auprès de l'employeur du défunt ne s'applique en Régions flamande et wallonne qu'au conjoint survivant et non au partenaire survivant. En Région de Bruxelles-Capitale, à partir du 1er janvier 2024, le partenaire cohabitant légal pourra bénéficier de cette exonération mais pas le partenaire

cohabitant de fait, bien qu'il pourra bénéficier du taux entre partenaires.



Fednot propose :



► D'étendre l'assimilation entre les enfants d'un autre lit et les enfants propres aux enfants de ceux-ci.



► D'assouplir les conditions pour mettre à égalité les enfants d'accueil et les enfants adoptés avec les enfants propres.



► De mettre à égalité les conditions concernant les partenaires cohabitants de fait avec celles des conjoints et des partenaires cohabitants légaux.



► De mettre à égalité les taux de droits de donation applicables pour les enfants d'un autre lit avec ceux pour les enfants propres.



► D'étendre l'exonération des droits de succession pour les assurances groupe en faveur du partenaire cohabitant légal survivant et du partenaire cohabitant de fait survivant.

40. Indexation des tranches d'imposition

Fednot propose d'indexer les tranches d'imposition en matière de droits de succession tous les 5 ans.

Compte tenu de l'évolution des prix de l'immobilier, « l'héritage » passe plus rapidement dans une tranche

supérieure et les héritiers se voient imposés à un taux plus élevé. Contrairement à l'impôt fédéral sur les revenus, les tranches d'imposition en matière de droits de succession ne sont pas indexées.

41. Suppression de la réserve de progressivité en matière de droits de succession pour les donations effectuées dans les 3 ans précédant le décès

Les droits de succession sont prélevés à des taux progressifs. Lorsqu'une donation a été effectuée dans les 3 ans précédant le décès, la base imposable sur laquelle les droits de donation ont été prélevés est ajoutée à la base imposable en matière de droits de succession (ce que l'on appelle la réserve de progres-

sivité). Il existe déjà un certain nombre d'exceptions à cette règle, notamment pour certaines donations mobilières. En Région de Bruxelles-Capitale, cette réserve de progressivité a déjà été complètement abrogée.

42. Suppression de la globalisation

Les taux des droits de succession prévoient différentes catégories en Région de Bruxelles-Capitale et en Région flamande. En cas d'acquisition entre oncles ou tantes et neveux et/ou nièces ou par d'autres personnes, la part nette est calculée sur la somme des parts nettes acquises par l'ensemble des ayants droit de cette catégorie et, par conséquent, les droits de succession sont calculés selon le pourcentage moyen dû sur le total des parts nettes de l'ensemble de ces

ayants droit. Dans les autres catégories, la part nette est imposée par personne de manière à ce que le taux le plus bas soit appliqué pour chacune d'elle dès le départ. En Région flamande, la part nette en ligne directe et entre partenaires est en outre scindée en patrimoine mobilier et immobilier, chacun étant imposé séparément au taux le plus bas.



Fednot propose :



► D'indexer les tranches d'imposition en matière de droits de succession tous les 5 ans et d'arrondir le montant ainsi indexé à la dizaine de milliers la plus proche afin d'accroître la facilité d'utilisation des tranches d'imposition indexées.



► De supprimer complètement la réserve de progressivité.



► De supprimer la globalisation pour que chaque héritier soit taxé sur la part nette qu'il reçoit.

43. Uniformisation de la valorisation de l'usufruit en droit civil et en droit fiscal

En droit civil, il existe pour la valorisation de l'usufruit du conjoint survivant ou du cohabitant légal survivant, des tables de conversion qui sont établies annuellement par arrêté ministériel et publiées au Moniteur belge. En ce qui concerne le droit fiscal, il n'existe pas d'uniformisation avec la valorisation civile. Ainsi,

l'usufruit viager portant sur un bien (établi sur la tête d'un tiers) est valorisé de manière forfaitaire. Une telle valorisation forfaitaire ne correspond pas à la réalité et aux règles de droit civil.

44. Valorisation des biens lors d'un changement de dévolution donnant lieu au dépôt d'une nouvelle déclaration

En principe, tous les biens du défunt figurant dans la déclaration de succession doivent être valorisés à la date du décès. Lors de certains événements nouveaux, tels que l'apparition d'un nouvel héritier ou lorsque le tribunal déclare un testament invalide, une

nouvelle déclaration de succession doit être déposée. Dans cette nouvelle déclaration, les biens du défunt doivent être valorisés selon la valeur qu'ils ont au jour du nouvel événement.

45. Introduction de la possibilité d'opter pour un montant forfaitaire à titre de passif dans les successions

Afin d'éviter les discussions entre l'administration et le contribuable, il semble opportun de prévoir la possibilité d'opter pour un passif forfaitaire. Un tel forfait facilite donc la charge de la preuve du contribuable

et évite à l'administration de devoir procéder à des contrôles.



Fednot propose :



- ▶ D'uniformiser la valorisation civile et fiscale de l'usufruit.



- ▶ De maintenir la valorisation à la date du décès si la nouvelle déclaration fait suite à un changement de dévolution.



- ▶ De prévoir une possibilité d'opter pour un passif forfaitaire et de prévoir une indexation annuelle de ces montants pour tenir compte de l'inflation.

46. Permettre la preuve contraire partielle en cas de legs fictif suite à une « acquisition scindée »

Il arrive fréquemment que parents et enfants achètent un bien immobilier de manière « scindée » : les parents achètent l'usufruit et les enfants la nue-propriété.

Dans le cas d'une acquisition scindée, une fiction s'applique en matière de droits de succession. En cas de décès des parents usufruitiers (avant les enfants), les enfants nus-propriétaires doivent payer des droits de succession sur la pleine propriété du bien. Si les enfants prouvent qu'ils ont payé le prix de la nue-pro-

priété avec des « fonds propres », cette fiction ne s'applique pas.

C'est « tout ou rien » : si les enfants démontrent qu'ils ont payé une partie du prix de la nue-propriété à l'aide de fonds propres, la fiction s'applique dans son intégralité et ils devront payer des droits de succession sur la totalité de la pleine propriété.

47. Possibilité de différer le paiement de l'impôt de succession pour le nu-propriétaire

Lorsqu'un héritier n'hérite que de la nue-propriété, il ressent parfois comme une injustice le fait de devoir payer immédiatement l'impôt de succession alors qu'il ne reçoit pas les fruits du bien hérité. En Région flamande, depuis le 1er janvier 2015, il n'est plus possible d'obtenir un report de paiement pour les biens acquis en nue-propriété.

Les légataires de la nue-propriété doivent parfois longuement réfléchir entre accepter la succession d'un membre de la famille qui leur a légué un bien

en nue-propriété, ce qui les oblige à s'endetter pour payer l'impôt de succession, ou refuser la succession.



Fednot propose :



- ▶ De permettre la preuve contraire partielle en cas « d'acquisition scindée ». L'imposition en tant que legs fictif ne s'applique alors qu'à concurrence d'un certain pourcentage de la valeur du bien à la date du décès.



- ▶ De permettre à nouveau au nu-propriétaire de différer le paiement de l'impôt de succession.

48. Rendre attractif le saut de génération fiscal

La renonciation à succession est la technique appropriée pour réaliser un saut de génération successoral dit « volontaire ». Comme il s'agit d'une technique tout à fait légitime, il semble injuste de continuer à sanctionner fiscalement l'utilisation de cette technique. En Région flamande et à partir du 1er janvier

2024 en Région de Bruxelles-Capitale, la renonciation à la succession n'est plus sanctionnée fiscalement.

49. Assouplissement de la condition du délai de 5 ans pour la réduction des droits de succession sur le logement familial

En Région wallonne, le conjoint survivant et le cohabitant légal ne bénéficient d'une exonération des droits de succession sur la transmission du logement familial que pour autant que l'immeuble servait de résidence principale depuis au moins 5 ans à la date du décès. Dans la pratique, certains couples

sont contraints de changer de résidence pour des raisons de santé. Si l'un d'eux vient à décéder avant l'échéance du délai de 5 ans, le conjoint survivant ou le cohabitant légal ne peut bénéficier de l'exonération mentionnée ci-dessus, l'administration n'y voyant pas dans tous les cas une cause de force majeure.

50. Augmentation du montant minimum de 620 € pour lequel aucun droit de succession n'est dû

Actuellement, le minimum imposable en Région wallonne est fixé à 620 €. Ce montant n'a plus été revu depuis 1967. Une révision de ce montant permettrait de

décharger l'administration de la gestion de dossiers dont le rapport coût/bénéfice est défavorable à l'Etat.



Fednot propose :



- ▶ De ne plus sanctionner un saut de génération via une renonciation à succession.



- ▶ D'assouplir les conditions relatives à la durée d'habitation de 5 ans en acceptant les cas de force majeure et de clairement définir ceux-ci.



- ▶ D'augmenter le montant minimum imposable. Ce montant pourrait être augmenté à concurrence du montant pris en compte pour la gratuité d'une renonciation à succession, à savoir 5.000 €.

51. Suppression de la responsabilité personnelle en cas de signature d'une déclaration de succession par procuration

Les représentants des héritiers, les curateurs à successions vacantes, les séquestres, les exécuteurs testamentaires et toute autre personne ayant pour mission ou ayant assumé la charge de déposer la déclaration sont personnellement tenus envers l'Etat du paiement des droits de succession ou de mutation par décès ainsi que des intérêts et des amendes.

Une lecture strictement littérale de la législation pourrait susciter une difficulté lorsqu'un notaire qui est chargé d'introduire la déclaration de succession, la signe sur la base d'une procuration donnée par les déclarants. Or, le notaire qui introduit une déclaration de succession sur la base d'une procuration le fait « pour le compte » des héritiers : il complète la

déclaration sur la base de leurs indications et signe celle-ci sur instruction expresse et sous le contrôle des héritiers.

Cette législation constitue par conséquent un frein à la digitalisation du dépôt d'une déclaration de succession. Une distinction devrait être faite entre les professionnels qui complètent la déclaration sur la foi des déclarations des héritiers et la signent sur instruction et moyennant une procuration de ceux-ci, et ceux qui complètent et signent la déclaration en lieu et place des héritiers, en se substituant à ceux-ci en vertu d'une mission légale ou judiciaire.



Fednot propose :



- ▶ De permettre aux professionnels de signer les déclarations de succession par procuration sans voir leur responsabilité engagée quant au paiement des droits et des accessoires.

52. Suppression de la solidarité des héritiers, légataires universels et donataires à payer les droits de succession dus par les légataires et donataires à titre universel ou à titre particulier relativement à tous les legs fictifs

Les héritiers, légataires et donataires universels d'une succession sont tenus ensemble, chacun en proportion de sa part héréditaire, de la totalité des droits et intérêts dus par les légataires et donataires à titre universel ou à titre particulier. Cette solidarité concerne tant le paiement des droits de succession sur les biens qui se trouvent dans la succession du défunt que ceux applicables à des biens fictivement considérés comme se trouvant dans la succession.

Dans ce dernier cas, les héritiers, légataires ou donataires universels se retrouvent dans une situation particulièrement délicate car ils doivent parfois supporter des droits de succession sans être au courant de l'existence des actes entre vifs posés par le défunt qui entraînent la perception de ces droits.

Deux fictions de legs ont notamment déjà été écartées de cette solidarité de paiement.



Fednot propose :



- De modifier la règle de la solidarité afin d'exclure son application aux droits de succession applicables en raison de tous les legs fictifs.

53. Libération plus aisée des biens successoraux pour les successeurs résidant en dehors de l'Espace économique européen (EEE)

De nombreux problèmes se posent lorsqu'il est question de libérer les biens issus d'une succession en faveur de successeurs résidant en dehors de l'EEE. Les banques ne peuvent libérer les fonds provenant de la succession d'un résident belge en faveur d'un héritier, d'un légataire ou d'un donataire résidant en dehors de l'EEE qu'après paiement des droits de succession (ou après garantie). Le plus souvent, les fonds de la succession ainsi bloqués sont nécessaires afin d'acquitter les droits de succession.

Aujourd'hui, les fonds ne peuvent être libérés que si les droits de succession sont d'abord payés à l'aide de fonds propres. Les réglementations fiscales et de sécurité sociale relatives à la libération des biens successoraux permettent cependant de payer les dettes sociales et fiscales notifiées à l'aide de fonds provenant de la succession.

Droits de donation

54. Introduire un saut de génération fiscal ou, s'il existe déjà, en assouplir les conditions

Il convient d'introduire le saut d'héritage fiscal à Bruxelles et en Wallonie également.

Lorsqu'une personne est appelée à une succession, sa seule possibilité est d'accepter ou de renoncer à la totalité de la succession. Si cette personne ne souhaite obtenir qu'une partie des biens qui lui reviennent, elle doit d'abord accepter la succession, puis faire une donation des biens qu'elle ne souhaite pas conserver. Aujourd'hui, tant les droits de succession que les droits de donation sont alors dus.

En Région flamande, un tel « saut de génération fiscal » (également appelé « donation en cascade ») existe déjà. Celui-ci consiste en une exemption de l'impôt de donation. Une des conditions est que la donation doit être effectuée dans un délai d'1 an après le décès et que l'impôt de succession ait déjà été acquitté au moment de la donation. Il ressort de la pratique que cette période d'1 an est trop courte.



Fednot propose :



- ▶ De permettre aux successeurs résidant en dehors de l'EEE de payer les droits de succession avec les fonds issus de la succession.



- ▶ D'introduire un saut de génération fiscale permettant au successeur de donner les biens hérités dans un certain délai, tout en bénéficiant d'une exemption des droits de donation.



- ▶ De porter de 1 à 3 ans la période pendant laquelle la donation peut être effectuée.

55. Taux réduit pour la donation de biens immobiliers faisant l'objet d'une rénovation énergétique ou d'une location avec certificat de conformité

En Régions wallonne et flamande, des taux réduits de droits de donation s'appliquent en cas de donation d'un bien immobilier qui fait ensuite l'objet d'une rénovation énergétique. La condition est que, dans un délai de 5 ans après la donation, certains travaux de rénovation soient effectués sur le bien.

En Région flamande, un taux réduit similaire s'applique si, dans un délai de 3 ans, le bien est loué pendant une durée de 9 ans avec un certificat de conformité.

Pour que la mesure puisse avoir l'effet escompté, il serait préférable de transformer le système wallon et flamand de restitution après la réalisation des travaux en un régime dans lequel le donataire a le choix entre l'octroi immédiat de l'avantage fiscal avec engagement d'exécuter les travaux ou l'obtention du taux réduit via restitution après l'exécution des travaux.

56. Extension de l'exemption pour la transmission d'actifs d'une entreprise familiale à la donation d'un bien immeuble, réalisée après que le donateur ait déjà donné l'activité

Il arrive que des parents, qui donnent leur entreprise familiale à leurs enfants, décident dans un premier temps de ne pas transmettre en même temps le bien immeuble dans lequel l'entreprise est exploitée. Plus tard, les parents décident de tout de même donner le

bien. L'exemption relative à la donation d'actifs d'une entreprise familiale ne s'applique pas à cette donation.



Fednot propose :



► De donner au donataire le choix entre l'application immédiate du taux réduit ou l'octroi du taux réduit par restitution après la réalisation des travaux.



► De limiter la condition relative à la location d'une durée de 9 ans à la présentation d'un contrat de bail enregistré d'une durée minimale de 9 ans sans condition supplémentaire de location effective.



► D'introduire un allègement de l'impôt similaire.



► D'introduire l'exemption de l'impôt de donation lors de la donation d'un bien immeuble, si ce bien est donné dans les 3 ans suivant la donation de l'entreprise familiale à laquelle il appartenait.

Droits de vente

57. Extension de l'exonération du droit de vente pour les actes à l'amiable portant sur des biens immobiliers destinés à des fins spécifiques

Une exonération du droit de vente est déjà accordée en Région flamande pour les actes à l'amiable portant sur des biens immobiliers exclusivement destinés à

l'enseignement. La destination requise à l'éducation stricte est jugée trop limitée.

58. Extension du droit de vente réduit de 3 % pour l'acquisition d'une habitation propre et unique

En Région flamande, le droit de vente réduit de 3 % est appliqué pour l'acquisition d'une habitation propre et unique. Ce taux réduit ne s'applique pas en cas d'achat d'un terrain à bâtir ou d'un bien destiné à être transformé en habitation.

Le taux réduit applicable à l'achat d'une telle habitation ne s'applique que si une ou plusieurs personnes physiques acquièrent ensemble et simultanément la pleine propriété de l'habitation. Le taux réduit ne peut ainsi pas être obtenu si l'un des partenaires achète

une partie de l'habitation de l'autre. La seule solution fiscalement « abordable » consiste à se marier et à apporter le bien dans la communauté matrimoniale.



Fednot propose :



► D'étendre l'exonération aux biens immobiliers destinés à la garde et/ou à la formation de personnes (mineures) (par exemple, logements pour moins valides).



► D'étendre le taux réduit de 3 % à l'achat d'un terrain à bâtir ou d'un bien destiné à être transformé en habitation.



► D'appliquer le taux réduit lorsqu'une partie indivise d'une habitation est acquise par le partenaire d'un propriétaire (indivis).

59. Remplacement du taux réduit pour l'achat d'une habitation modeste par une augmentation du montant de l'abattement existant

Le taux réduit pour l'acquisition d'une habitation « modeste » est accordé sur la base du revenu cadastral qui ne reflète pas nécessairement la valeur réelle de l'habitation. Par ailleurs, pour pouvoir bénéficier de ce taux réduit, une série de conditions doivent être remplies dont certaines sont considérées comme abusives.

En outre, l'obtention de « l'attestation » garantissant le taux réduit constitue, dans certains cas, une charge administrative importante pour laquelle le notaire doit attendre un délai déraisonnable, notamment en raison d'un contrôle sur place par les services du cadastre.

60. Introduction d'un abattement par restitution

Si l'acquéreur ne peut bénéficier immédiatement de l'abattement parce qu'il possède encore une autre habitation ou un terrain à bâtir, il serait bien de pouvoir obtenir l'avantage ultérieurement par restitution au moment où la maison ou le terrain qui empêchaient l'abattement immédiat a été aliénés (par exemple dans un délai de 2 ans). Un tel régime permet à l'ache-

teur d'éviter de devoir d'abord vendre son habitation actuelle (et donc de louer temporairement une autre habitation) avant de pouvoir acheter une nouvelle habitation. Cela implique également une sorte de portabilité (mais alors un régime beaucoup plus simple que le régime flamand complexe de portabilité).



Fednot propose :



- ▶ De supprimer le régime de faveur spécifique et d'utiliser le budget libéré pour augmenter l'abattement existant.



- ▶ D'introduire un abattement par restitution au moment de la vente de l'ancienne habitation propre et unique.

61. Suppression de la condition relative à la valeur maximale pour l'obtention de l'abattement lors de l'achat d'une habitation propre et unique

En Région de Bruxelles-Capitale, lorsque la valeur vénale du bien ne dépasse pas 600 000 €, une réduction de la base imposable de 200 000 € (abattement) est accordée lors de l'achat d'une habitation propre et unique. Ce plafond détermine si l'avantage fiscal de 25 000 € est accordé ou non. Ceci peut engendrer des

litiges avec l'administration fiscale relatifs à la détermination de la valeur vénale. Il en résulte qu'aucune habitation n'est vendue à un prix légèrement supérieur ou inférieur à 600 000 €.

62. Tarif réduit pour les marchands de biens en cas de vente publique

Les acteurs immobiliers professionnels peuvent bénéficier d'un taux réduit de droit de vente sous certaines conditions. Mais cela n'est pas possible en cas de vente publique. Depuis l'augmentation à 12 % du taux des droits de vente en Région flamande, ces acteurs professionnels sont moins intéressés par les

ventes publiques à moins qu'ils ne soient certains de pouvoir revendre les biens dans une période de 2 ans avec l'application d'un autre régime favorable. Il arrive dès lors que de grands immeubles nécessitant une démolition, une rénovation importante ou un assainissement ne soient parfois pas vendus.

63. Révision du coefficient relatif au bénéfice de l'exonération des droits d'enregistrement en cas d'échange de biens ruraux non bâtis

Au vu de l'augmentation du prix des terres agricoles depuis la fixation du coefficient en cas d'échange de biens ruraux non bâtis déterminant la valeur vénale maximale pour laquelle on peut bénéficier de

l'exemption des droits d'enregistrement proportionnel, pratiquement plus aucun échange ne peut bénéficier de ce régime en Région wallonne.



Fednot propose :



- ▶ De supprimer le plafond comme condition d'obtention de l'abattement.



- ▶ De faire en sorte que le taux réduit pour les marchands de biens puisse également s'appliquer en cas de vente publique.



- ▶ D'actualiser le coefficient ou remplacer ce coefficient par une obligation d'exploiter le bien à des fins agricoles pendant 5 ans.

64. Adaptation du régime d'acquisition par les associés/ actionnaires d'un bien immobilier détenu par une société

Afin d'éviter les abus, il existe des dispositions légales dans les 3 Régions instaurant une fiction légale concernant l'acquisition d'un immeuble d'une société par ses actionnaires. Cette acquisition, de quelque façon que ce soit, est alors en principe assimilée à une vente et taxée au droit (élevé) de vente (« fiction de vente ») même lorsque l'opération consiste en réalité en un partage ou en une acquisition en vertu de la loi. Pour certains types de sociétés, il existe toutefois des exceptions à cette « fiction de vente » dont les actionnaires peuvent se prévaloir afin d'éviter que l'attribu-

tion de l'immeuble de la société soit d'office soumise au droit de vente. Cependant, le texte wallon a été modifié afin de limiter les cas dans lesquels ces exceptions à la « fiction de vente » peuvent être invoquées.

Cette modification conduit parfois à des taxations très malheureuses ou discriminatoires qui ne peuvent pas avoir été souhaitées par le législateur.

Sanctions et délais équitables

65. Mise en place de sanctions administratives proportionnées

Le notariat constate que, dans certains cas, les sanctions administratives prévues en matière fiscale peuvent être disproportionnées par rapport aux manquement sanctionnés. Ainsi, il arrive que l'on perde le régime favorable si un document requis est présenté avec 1 jour de retard. Par exemple en matière de transmission d'entreprise, la sanction pour le non-respect du délai pour le dépôt de l'attestation de maintien est

la perte totale du bénéfice du taux réduit et l'exigibilité, selon le cas, du droit de donation ou du droit de succession au taux ordinaire.



Fednot propose :



► De revoir cette disposition en vue de la rendre plus équitable et de corriger les cas malheureux et les éventuelles discriminations.



► De prévoir des sanctions proportionnées en cas de non-respect d'un délai.



► En matière d'abattement, de prévoir une perte proportionnelle de l'abattement en cas de non-respect de l'obligation de domiciliation par l'acquéreur.

66. Introduction d'un taux d'intérêt conforme aux conditions du marché pour les intérêts de retard et moratoires

En Régions wallonne et de Bruxelles-Capitale, les intérêts de retard et moratoires sont actuellement encore calculés à 7 %. Toutefois, un taux d'intérêt aussi élevé n'est pas conforme aux conditions du marché.

67. Prolongation des délais de réclamation

Les réclamations doivent, sous peine de déchéance, être introduites dans un délai de 3 mois à compter de la réception de l'avis d'imposition. Dans la pratique, ce délai est jugé très court.



Fednot propose :



► De réformer dans le même sens que pour les impôts sur les revenus le taux des intérêts de retard et des intérêts moratoires au niveau des droits d'enregistrement et de succession.



► De prolonger de manière significative le délai de réclamation pour le contribuable.

Les 67 propositions politiques classées par niveau de compétence

Fédéral

1. Contact direct avec les administrations
3. Raccourcissement des délais légaux dans la phase préparatoire d'une transaction immobilière dans les trois régions
6. Vers une cohabitation légale 2.0
7. Protection des personnes vulnérables dans tous les pays de l'Union européenne
8. Reconnaissance prénatale d'un enfant né d'une mère porteuse
9. Optimisation du divorce par consentement mutuel
10. Promouvoir la médiation
11. Protection des héritiers réservataires limités à leur réserve « en valeur », et donc à une créance
12. Simplification du contrôle des libéralités entre vifs à des associations et des fondations
13. Publicité en cas d'acceptation d'une succession préalablement refusée
14. Base légale explicite pour l'administrateur ad hoc désigné dans certaines successions
15. Assouplissement des règles pour l'établissement d'un inventaire par acte notarié
16. Solution plus efficace pour l'octroi d'autorisations dans le cadre de la vente d'un bien immobilier appartenant à plusieurs personnes incapables
17. Suppression de la procédure d'envoi en possession
21. Lifting pour la loi Breyne et un cadre juridique casco
24. Solution juridique pour la vente des parties communes en cas de copropriété forcée
25. Procédure simplifiée de dissolution-liquidation de l'association des copropriétaires en cas de copropriété forcée
26. Intervention législative concernant la mitoyenneté en cas de droit de superficie perpétuel dans le cadre d'un ensemble immobilier complexe et hétérogène
27. Signature numérique de tous les actes en présence du notaire
28. Suppression d'un acte papier en cas de passation par vidéoconférence
29. Poursuite de la digitalisation du droit des sociétés
30. Contribution du notariat à la centralisation et au déverrouillage des informations essentielles dans le portail de santé du citoyen
34. Sources authentiques et archivage à long terme
35. Lien vers l'eIDAS et l'identification numérique
36. Poursuite de l'interconnexion des registres
37. Nouveau règlement sur l'intelligence artificielle (IA)

Bruxelles

1. Contact direct avec les administrations
2. Rationalisation et centralisation des certificats et attestations lors d'une transaction immobilière
3. Raccourcissement des délais légaux dans la phase préparatoire d'une transaction immobilière dans les trois régions
4. Représentation des institutions publiques
10. Promouvoir la médiation
18. Harmonisation des exigences en matière d'information pour le transfert de biens immobiliers
19. Clarification, dépenalisation et simplification de la régularisation des infractions urbanistiques / Amnistie pour les infractions urbanistiques
20. Harmonisation de la réglementation locale dans le respect de l'autonomie communale
31. Digitalisation des renseignements urbanistiques en vue d'une simplification, d'une harmonisation entre les communes et d'une amélioration des délais de délivrance
32. Digitalisation des droits de préemption
37. Nouveau règlement sur l'intelligence artificielle (IA)
38. Modernisation de la catégorie en « ligne directe »
39. Extension de l'exonération des droits de succession sur l'assurance groupe au profit du partenaire non marié
40. Indexation des tranches d'imposition
42. Suppression de la globalisation
43. Uniformisation de la valorisation de l'usufruit en droit civil et en droit fiscal
44. Valorisation des biens lors d'un changement de dévolution donnant lieu au dépôt d'une nouvelle déclaration
45. Introduction de la possibilité d'opter pour un montant forfaitaire à titre de passif dans les successions
46. Permettre la preuve contraire partielle en cas de legs fictif suite à une « acquisition scindée »
51. Suppression de la responsabilité personnelle en cas de signature d'une déclaration de succession par procuration
52. Suppression de la solidarité des héritiers, légataires universels et donataires à payer les droits de succession dus par les légataires et donataires à titre universel ou à titre particulier relativement à tous les legs fictifs
53. Libération plus aisée des biens successoraux pour les successeurs résidant en dehors de l'Espace économique européen (EEE)
54. Introduire un saut de génération fiscale ou, s'il existe déjà, en assouplir les conditions
55. Taux réduit pour la donation de biens immobiliers faisant l'objet d'une rénovation énergétique ou d'une location avec certificat de conformité
61. Suppression de la condition relative à la valeur maximale pour l'obtention de l'abattement lors de l'achat d'une habitation propre et unique
65. Mise en place de sanctions administratives proportionnées
66. Introduction d'un taux d'intérêt conforme aux conditions du marché pour les intérêts de retard et moratoires

Flandre



1. Contact direct avec les administrations
2. Rationalisation et centralisation des certificats et attestations lors d'une transaction immobilière
3. Raccourcissement des délais légaux dans la phase préparatoire d'une transaction immobilière dans les trois régions
4. Représentation des institutions publiques
5. Attestation « as-built » exécutoire
10. Promouvoir la médiation
18. Harmonisation des exigences en matière d'information pour le transfert de biens immobiliers
19. Clarification, dépénalisation et simplification de la régularisation des infractions urbanistiques / Amnistie pour les infractions urbanistiques
20. Harmonisation de la réglementation locale dans le respect de l'autonomie communale
22. Clarification et optimisation des règles de lotissement
23. Mise en place d'une base de données des terrains donnés à bail
33. Accès du notaire à toutes les bases de données dans lesquelles le gouvernement flamand conserve les attestations et les certificats.
37. Nouveau règlement sur l'intelligence artificielle (IA)
38. Modernisation de la catégorie en « ligne directe »
39. Extension de l'exonération des droits de succession sur l'assurance groupe au profit du partenaire non marié
40. Indexation des tranches d'imposition
41. Suppression de la réserve de progressivité en matière de droits de succession pour les donations effectuées dans les 3 ans précédant le décès
42. Suppression de la globalisation
43. Uniformisation de la valorisation de l'usufruit en droit civil et en droit fiscal
44. Valorisation des biens lors d'un changement de dévolution donnant lieu au dépôt d'une nouvelle déclaration
46. Permettre la preuve contraire partielle en cas de legs fictif suite à une « acquisition scindée »
47. Possibilité de différer le paiement de l'impôt de succession pour le nu-propriétaire
52. Suppression de la solidarité des héritiers, légataires universels et donataires à payer les droits de succession dus par les légataires et donataires à titre universel ou à titre particulier relativement à tous les legs fictifs
53. Libération plus aisée des biens successoraux pour les successeurs résidant en dehors de l'Espace économique européen (EEE)
54. Introduire un saut de génération fiscal ou, s'il existe déjà, en assouplir les conditions
55. Taux réduit pour la donation de biens immobiliers faisant l'objet d'une rénovation énergétique ou d'une location avec certificat de conformité
56. Extension de l'exemption pour la transmission d'actifs d'une entreprise familiale à la donation d'un bien immeuble, réalisée après que le donateur ait déjà donné l'activité
57. Extension de l'exonération du droit de vente pour les actes à l'amiable portant sur des biens immobiliers destinés à des fins spécifiques
58. Extension du droit de vente réduit de 3 % pour l'acquisition d'une habitation propre et unique
62. Tarif réduit pour les marchands de biens en cas de vente publique
67. Prolongation des délais de réclamation

Wallonie



1. Contact direct avec les administrations
2. Rationalisation et centralisation des certificats et attestations lors d'une transaction immobilière
3. Raccourcissement des délais légaux dans la phase préparatoire d'une transaction immobilière dans les trois régions
4. Représentation des institutions publiques
10. Promouvoir la médiation
18. Harmonisation des exigences en matière d'information pour le transfert de biens immobiliers
19. Clarification, dépenalisation et simplification de la régularisation des infractions urbanistiques / Amnistie pour les infractions urbanistiques
20. Harmonisation de la réglementation locale dans le respect de l'autonomie communale
23. Mise en place d'une base de données des terrains donnés à bail
31. Digitalisation des renseignements urbanistiques en vue d'une simplification, d'une harmonisation entre les communes et d'une amélioration des délais de délivrance
37. Nouveau règlement sur l'intelligence artificielle (IA)
38. Modernisation de la catégorie en « ligne directe »
39. Extension de l'exonération des droits de succession sur l'assurance groupe au profit du partenaire non marié
40. Indexation des tranches d'imposition
41. Suppression de la réserve de progressivité en matière de droits de succession pour les donations effectuées dans les 3 ans précédant le décès
43. Uniformisation de la valorisation de l'usufruit en droit civil et en droit fiscal
44. Valorisation des biens lors d'un changement de dévolution donnant lieu au dépôt d'une nouvelle déclaration
45. Introduction de la possibilité d'opter pour un montant forfaitaire à titre de passif dans les successions
46. Permettre la preuve contraire partielle en cas de legs fictif suite à une « acquisition scindée »
48. Rendre attractif le saut de génération fiscal
49. Assouplissement de la condition du délai de 5 ans pour la réduction des droits de succession sur le logement familial
50. Augmentation du montant minimum de 620 € pour lequel aucun droit de succession n'est dû
51. Suppression de la responsabilité personnelle en cas de signature d'une déclaration de succession par procuration
52. Suppression de la solidarité des héritiers, légataires universels et donataires à payer les droits de succession dus par les légataires et donataires à titre universel ou à titre particulier relativement à tous les legs fictifs
53. Libération plus aisée des biens successoraux pour les successeurs résidant en dehors de l'Espace économique européen (EEE)
54. Introduire un saut de génération fiscal ou, s'il existe déjà, en assouplir les conditions
55. Taux réduit pour la donation de biens immobiliers faisant l'objet d'une rénovation énergétique ou d'une location avec certificat de conformité
59. Remplacement du taux réduit pour l'achat d'une habitation modeste par une augmentation du montant de l'abattement existant

- 60. Introduction d'un abattement par restitution
- 63. Révision du coefficient relatif au bénéfice de l'exonération des droits d'enregistrement en cas d'échange de biens ruraux non bâtis
- 64. Adaptation du régime d'acquisition par les associés/actionnaires d'un bien immobilier détenu par une société
- 65. Mise en place de sanctions administratives proportionnées

Europe

- 7. Protection des personnes vulnérables dans tous les pays de l'Union européenne
- 10. Promouvoir la médiation
- 29. Poursuite de la digitalisation du droit des sociétés
- 35. Lien vers l'eIDAS et l'identification numérique
- 36. Poursuite de l'interconnexion des registres
- 37. Nouveau règlement sur l'intelligence artificielle (IA)

FEDNOT 

Fédération Royale du Notariat belge
Rue de la Montagne 30-34
1000 Bruxelles

www.fednot.be

