

Partie I : L'emphytéose : application d'une loi presque
bicentenaire dans la pratique notariale actuelle

Partie II : Le bail à vie au service de la pratique notariale

Mémoire réalisé par
Anaïs Henneaux

Promoteur
Etienne Beguin

Année académique 2014-2015
Master complémentaire en notariat

Plagiat et erreur méthodologique grave

Le plagiat entraîne l'application des articles 87 à 90 du règlement général des études et des examens de l'UCL.

Il y a lieu d'entendre par « plagiat », l'utilisation des idées et énonciations d'un tiers, fussent-elles paraphrasées et quelle qu'en soit l'ampleur, sans que leur source ne soit mentionnée explicitement et distinctement à l'endroit exact de l'utilisation.

La reproduction littérale du passage d'une oeuvre, même non soumise à droit d'auteur, requiert que l'extrait soit placé entre guillemets et que la citation soit immédiatement suivie de la référence exacte à la source consultée.*.

En outre, la reproduction littérale de passages d'une oeuvre sans les placer entre guillemets, quand bien même l'auteur et la source de cette oeuvre seraient mentionnés, constitue une erreur méthodologique grave pouvant entraîner l'échec.

* A ce sujet, voy. notamment <http://www.uclouvain.be/plagiat>.

En préambule à ce mémoire, je voudrais tout d'abord adresser toute ma gratitude à mon promoteur, Monsieur Etienne Beguin. Je voudrais également exprimer ma reconnaissance envers les différentes personnes qui m'ont apporté leur support moral et intellectuel tout au long de ma démarche et qui ont contribué à l'élaboration de ce mémoire.

PARTIE I : L'EMPHYTÉOSE :
APPLICATION D'UNE LOI PRESQUE BICENTENAIRE
DANS LA PRATIQUE NOTARIALE ACTUELLE

Introduction

Consacré par une loi de 1824 inchangée à ce jour, le droit d'emphytéose survit malgré les années et semble même vivre depuis quelques temps une seconde jeunesse¹. En effet, complétant son but initial à savoir, permettre aux propriétaires de valoriser leurs terres en accordant la jouissance à une personne tierce, les divers avantages qui lui sont actuellement reconnus justifient l'intérêt porté au droit d'emphytéose². Ainsi, utilisée à l'origine principalement pour permettre la culture des terres, l'emphytéose permet notamment aujourd'hui à des gérants de sociétés de mettre à disposition de leur société certains de leurs immeubles, elle permet également la réalisation de projets immobiliers de grande importance³ et la mise en place pour les pouvoirs publics de leur politique foncière⁴. De plus, elle permet aux personnes n'ayant pas les moyens d'investir dans une propriété de néanmoins bénéficier de la jouissance d'un bien, et permet enfin une économie au niveau des droits d'enregistrement⁵. A titre d'exemple de l'utilisation actuelle du droit d'emphytéose, nous relèverons l'arrêté royal constatant la conclusion d'un bail emphytéotique entre l'Etat et la ville de Bastogne relatif à l'exploitation du Mémorial du Mardasson⁶ ou, encore plus récemment, le bail emphytéotique signé ce mardi 22 avril 2015 par l'Université Catholique de Louvain-la-Neuve en vue de permettre la création du « China-Belgium Technology Center »⁷.

Afin de permettre une utilisation correcte de ce mécanisme qu'est l'emphytéose malgré l'évolution de l'utilisation qui en est faite, il me paraît utile d'en rappeler les principes. Ayant été confrontée au droit d'emphytéose lors de mon stage dans une étude notariale, j'aborderai cette matière au départ d'un cas concret rencontré et pouvant être résumé comme suit :

Monsieur X, âgé de 32 ans, adepte d'équitation tout comme sa fille, envisage d'acheter des chevaux. Afin de pouvoir les accueillir, il prévoyait d'acheter un terrain situé de l'autre côté de la rue appartenant à son vieux voisin, Monsieur Z, âgé de 65 ans. L'achat de ce

¹ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose. Chronique de jurisprudence 2001-2008 », in *Chronique de jurisprudence en droit des biens* (sous la dir. de P. LECOCQ), Commission Université-Palais, 2008, vol. 104, p. 358.

² C. MOSTIN, « Introduction », in *Emphytéose et superficie: aspects civil et fiscaux*, Bruxelles, Larcier, 2004, pp. 65-66.

³ E. SANZOT, « Le financement des opérations de démembrement », *Revue pratique de l'immobilier*, 2009, liv. 3, p. 27.

⁴ *Ibid.*

⁵ C. MOSTIN, « Introduction », *op. cit.*, Bruxelles, Larcier, 2004, pp. 65-66.

⁶ A.R. du 11 septembre 2013 organisant la mise à disposition d'un bien immobilier, propriété de l'Etat et géré par la Régie des Bâtiments, à la ville de Bastogne par la conclusion d'un bail emphytéotique, *M.B.*, 29 novembre 2013, p. 94243.

⁷ U.C.L., *Première signature pour le projet CBTC*, <http://www.uclouvain.be/511813> (page consultée le 23 avril 2015).

terrain aurait été idéal vu la présence d'un hangar abritant des boxes, construit par Monsieur Z lorsqu'il possédait lui-même des chevaux. Monsieur X avait d'ailleurs déjà prévu de construire une extension au hangar existant afin d'y entreposer le matériel agricole nécessaire pour l'entretien du terrain et le foin nécessaire aux chevaux. Monsieur Z désire toutefois rester propriétaire de ce terrain afin que ses enfants en héritent lors de son décès.

Afin de pouvoir, dans le second chapitre de cette analyse consacrée au droit d'emphytéose, exposer la solution apportée à cette situation, j'aborderai, dans un premier chapitre, l'emphytéose d'un point de vue théorique. J'entamerai cet exposé théorique par une première section rappelant quelques notions relatives au droit d'emphytéose. La seconde section consacrée à la constitution de l'emphytéose fera état des trois modes de constitution d'un tel droit⁸, des personnes autorisées à le concéder ou à en bénéficier ainsi que de la nature immobilière des biens pouvant faire objet de ce droit. L'emphytéose étant un droit dont la durée doit impérativement être de minimum 27 ans et maximum 99 ans⁹, je consacrerai la section suivante à la durée de ce droit en y abordant la durée de principe, les sanctions applicables au non-respect des prescriptions applicables en matière de durée ainsi que les possibilités de renouvellement et d'extinction anticipée du droit d'emphytéose. J'exposerai ensuite respectivement, au sein des sections quatre, cinq et six, les droits dont bénéficie l'emphytéote en vertu du droit de jouissance qui lui est accordé, les obligations dont il a la charge ainsi que les droits et obligations dont est titulaire le propriétaire du bien objet de l'emphytéose. J'analyserai ensuite le droit d'emphytéose au regard des droits d'enregistrement pour finalement aborder, au sein de la dernière section de ce premier chapitre, l'application de la mesure anti-abus au droit d'emphytéose.

⁸ C. MOSTIN, « Les aspects civils » in *Emphytéose et superficie : aspects civils et fiscaux*, Bruxelles, Larcier, 2004, pp. 93-96.

⁹ E. SANZOT, *Les droits réels démembreés. Aspects civils, fiscaux, comptables et financiers*, Bruxelles, Larcier, 2008, p. 72.

Chapitre 1 : L'emphytéose d'un point de vue théorique

Section 1 : Notions

Sous-section 1 : La loi

Bien que le droit d'emphytéose fasse déjà partie des pratiques lorsqu'en 1804 la Belgique se dote de son Code civil, aucune des dispositions de celui-ci ne fait état de l'existence de ce droit¹⁰. Ce n'est que vingt années plus tard que le législateur belge codifie les pratiques existantes et reconnaît expressément l'existence du droit d'emphytéose à travers une loi réglementant ce mécanisme juridique¹¹. En légiférant dans ce sens, le législateur entendait permettre aux propriétaires de biens immeubles de valoriser ceux-ci en les mettant à disposition d'une autre personne¹². Il en était notamment ainsi lorsqu'un bail emphytéotique portait sur un terrain de manière à permettre à l'emphytéote, c'est-à-dire le bénéficiaire du droit d'emphytéose, de le cultiver¹³.

Sur les dix-huit articles que comporte cette loi entièrement dédiée à l'emphytéose, seul l'article 2 est considéré comme étant impératif, voire d'ordre public selon certains¹⁴, et empêchant donc les parties d'y déroger¹⁵. Sans doute, l'évolution de l'utilisation qui est faite de l'emphytéose évoquée précédemment a-t-elle été possible en raison de la place laissée à l'autonomie de volonté des parties par la loi¹⁶.

Sous-section 2 : La définition

L'emphytéose peut être définie, conformément aux articles 1 et 2 de la loi du 10 janvier 1824¹⁷, comme étant un droit réel accordé à son bénéficiaire pour une durée au moins égale à 27 ans mais ne dépassant pas 99 ans et ayant pour effet de lui attribuer la pleine jouissance d'un immeuble appartenant à autrui moyennant le paiement d'une redevance¹⁸. Le droit d'emphytéose constate donc la relation existante entre l'emphytéote, titulaire de ce droit, et le propriétaire du

¹⁰ C. MOSTIN, « Les aspects civils », *op. cit.*, Bruxelles, Larcier, 2004, p. 73.

¹¹ L. du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose, *M.B.*, 10 janvier 1824.

¹² C. MOSTIN, « Introductions », *op. cit.*, Bruxelles, Larcier, 2004, p. 65.

¹³ *Ibid.*

¹⁴ X. ULRICI, « Analyse des conséquences fiscales de la cessation anticipée des droits réels démembrés immobiliers: emphytéose, superficie et usufruit », *Rec. gén. enr. Not.*, 2014/6, pp. 222-223 ; J-P NEMERY DE BELLEVAUX, « Emphytéose et mesures générales « anti-abus » », *Journ. dr. fisc.*, 2013, p. 211. ; Gand, 16 mars 1972, *R.W.*, 1971-1972, col. 1986.

¹⁵ X. ULRICI, « Analyse des conséquences fiscales de la cessation anticipée des droits réels démembrés immobiliers: emphytéose, superficie et usufruit », *op. cit.*, p. 222.

¹⁶ I. DE STEFANI, « Quelques notions civiles relatives au droit d'emphytéose », in *Les droits de jouissance: aspects civils et fiscaux*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2007, p. 93.

¹⁷ L. du 10 janvier 1824 précitée, art. 1-2.

¹⁸ K. VERHEYDEN, « Erpachtcontracten binnen het onderwijs », *T.O.R.B.*, 2004-2005, n°4, p. 308.

bien dont il a la jouissance¹⁹.

Sous-section 3 : La nature du droit d'emphytéose

L'emphytéose est un droit réel démembre de la propriété, immobilier, temporaire et à titre onéreux²⁰.

A l'instar de l'usufruit, mécanisme juridique mieux connu, l'emphytéose est un droit réel constituant un démembrement du droit de propriété²¹. Le démembrement a pour conséquence que des personnes différentes à savoir, dans ce cas, l'emphytéote et le propriétaire, puissent exercer leurs droits de nature différente sur un même bien²². Le caractère réel de l'emphytéose permet, quant à lui, que l'emphytéote exerce directement son droit sur le bien qui en est l'objet sans qu'une personne intermédiaire intervienne²³. Le droit d'emphytéose s'oppose en ce sens au droit de bail qui est un droit personnel conféré au locataire par l'intermédiaire du bailleur²⁴.

Les caractères immobilier, temporaire et à titre onéreux reconnus au droit d'emphytéose seront abordés par la suite, respectivement dans les sections 2, 3 et 5 du présent chapitre.

Section 2 : Constitution

Sous-section 1 : Les modes de constitution

Différents procédés peuvent être utilisés afin d'établir un droit d'emphytéose. Outre la convention appelée bail emphytéotique, on considère que le testament et la prescription sont également susceptibles de faire naître un droit d'emphytéose²⁵. Précisons toutefois que l'emphytéose n'est créée par prescription ou par testament qu'à titre exceptionnel, la constitution de l'emphytéose via une convention entre vifs restant le principe. Lorsqu'il est constitué par convention entre vifs et prend la forme d'un bail emphytéotique, le droit d'emphytéose, qui requiert un acte authentique de par sa vocation à constituer un droit réel immobilier, doit faire l'objet d'une transcription pour être opposable aux tiers²⁶.

¹⁹ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », in *Guide juridique de l'entreprise*, titre III, livre 34, Waterloo, Kluwer, 2007, p. 34.

²⁰ C. MOSTIN, « Les aspects civils », *op. cit.*, pp. 79-82 ; I. DE STEFANI, « Quelques notions civiles relatives au droit d'emphytéose », *op. cit.*, p. 96.

²¹ X. ULRICI, « Analyse des conséquences fiscales de la cessation anticipée des droits réels démembrés immobiliers: emphytéose, superficie et usufruit », *op. cit.*, pp. 222-223.

²² E. SANZOT, *Les droits réels démembrés. Aspects civils, fiscaux, comptables et financiers*, *op. cit.*, p. 58.

²³ *Ibid.*, p. 31.

²⁴ C. MOSTIN, « Les aspects civils », *op. cit.*, p. 112.

²⁵ *Ibid.*, pp. 93-96.

²⁶ I. DE STEFANI, « Quelques notions civiles relatives au droit d'emphytéose », *op. cit.*, p. 96.

Au vu de cette obligation de transcription, l'opposabilité d'un droit d'emphytéose constitué par testament peut poser question. En effet, en vertu de l'article 1^{er} de la loi hypothécaire, seuls les actes translatifs et constitutifs de droits réels entre vifs doivent être transcrits²⁷. En se limitant à ce texte, il semble que le testament constitutif d'emphytéose, acte à cause de mort et non entre vifs, ne doive pas être transcrit²⁸. Toutefois, si l'on se réfère à l'article 1^{er} de la loi de 1824 relative à l'emphytéose en son deuxième alinéa, il semble que tout acte constitutif d'emphytéose, qu'il s'agisse d'un acte entre vifs ou à cause de mort, doive faire l'objet d'une transcription²⁹. L'opposition émanant de ces deux textes a donné naissance à un clivage au sein des auteurs dont la majorité s'accorde pour donner priorité à la loi hypothécaire³⁰. Cette solution permet donc de ne pas devoir transcrire les testaments constitutifs d'emphytéose³¹. Néanmoins, pour assurer l'opposabilité aux tiers d'un droit d'emphytéose ainsi créé, il est conseillé au bénéficiaire de l'emphytéose de faire dresser un acte authentique constatant la délivrance de legs qui sera faite par les héritiers du défunt en sa faveur³². Cet acte pourra alors être transcrit grâce à la forme authentique qu'il emprunte³³.

Pour ce qui est de la constitution d'emphytéose par prescription, une distinction est faite entre la prescription acquisitive trentenaire et la prescription acquisitive abrégée résultant de l'article 2265 du Code civil³⁴. La première, bien qu'elle soit admise, n'est que très rarement mise en pratique car la prescription conduira le plus souvent à l'acquisition du droit de propriété dans son ensemble³⁵. La prescription abrégée sera, quant à elle, mise en œuvre plus fréquemment, notamment lorsqu'il s'agit de confirmer un droit d'emphytéose concédé par un titre entaché d'un vice³⁶.

Sous-section 2 : Les parties

De la formulation de la loi³⁷, nous pouvons déduire que la personne conférant le droit de jouissance qu'est l'emphytéose doit être propriétaire du bien objet de ce droit³⁸. Toutefois, la notion de propriétaire ne doit pas être entendue au sens strict. En effet, en admettant que

²⁷ L. Hypothécaire du 16 décembre 1851, art. 1, *M.B.*, 22 décembre 1851.

²⁸ C. MOSTIN, « Les aspects civils », *op. cit.*, pp. 94-95.

²⁹ *Ibid.*

³⁰ *Ibid.*

³¹ I. DE STEFANI, « Quelques notions civiles relatives au droit d'emphytéose », *op. cit.*, p. 96.

³² C. MOSTIN, « Les aspects civils », *op. cit.*, p. 94.

³³ I. DE STEFANI, « Quelques notions civiles relatives au droit d'emphytéose », *op. cit.*, p. 96.

³⁴ C. MOSTIN, « Les aspects civils », *op. cit.*, p. 95.

³⁵ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », *op. cit.*, p. 41.

³⁶ C. MOSTIN, « Les aspects civils », *op. cit.*, p. 95.

³⁷ L. du 10 janvier 1824 précitée, art. 1-2.

³⁸ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », *op. cit.*, p. 37.

l'emphytéose puisse porter sur des bâtiments uniquement, on offre également la possibilité à un emphytéote ayant érigé des constructions sur le bien dont il jouit pleinement ou à un superficiaire de concéder un droit d'emphytéose sur les bâtiments dont il est propriétaire pendant la durée de son droit³⁹. La faculté de concéder une emphytéose sur des bâtiments qu'il a construits et dont il a la propriété est également reconnue à l'usufruitier⁴⁰. Dans un cas comme dans l'autre, l'emphytéose ne pourra être concédée pour une durée excédant celle pour laquelle les droits d'emphytéose, de superficie ou d'usufruit initiaux ont eux-mêmes été constitués⁴¹, de manière à ce que les deux droits prennent fin au même moment⁴².

La loi relative à l'emphytéose restant muette quant à la qualité des parties, il n'existe aucune restriction à ce sujet. Il faut donc considérer que tant les personnes concédant le droit d'emphytéose que celles en bénéficiant peuvent être indifféremment des personnes physiques ou des personnes morales de droit privé ou de droit public.

Quant à la capacité de ces parties, il est nécessaire que le propriétaire du bien objet du droit d'emphytéose dispose de la capacité d'aliéner des immeubles⁴³ tandis que l'emphytéote doit jouir de la capacité d'acquérir un tel bien à titre onéreux⁴⁴.

Sous-section 3 : L'objet

Comme le prévoit expressément l'article 1^{er} de la loi de 1824, le bien sur lequel porte le droit d'emphytéose doit être un bien immeuble⁴⁵. A l'origine, on considérait que cette disposition ne visait que les fonds de terre⁴⁶ mais, la loi employant le terme général d'« immeuble » sans autre précision, on admet aujourd'hui que l'emphytéose puisse porter tant sur un terrain nu qu'un terrain bâti, un sous-sol ou encore uniquement des bâtiments⁴⁷.

S'il est unanimement admis que l'emphytéose puisse porter sur ces différents types d'immeubles corporels, la possibilité que l'objet de l'emphytéose soit un immeuble incorporel tel qu'un droit d'emphytéose fait l'objet d'une controverse⁴⁸. La majorité de la doctrine semble

³⁹ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », *op. cit.*, p. 37.

⁴⁰ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose », in *Le point sur le droit des biens*, Liège, Commission Université-Palais, 2000, p. 142.

⁴¹ E. SANZOT, *Les droits réels démembreés. Aspects civils, fiscaux, comptables et financiers*, *op. cit.*, p. 70.

⁴² C. MOSTIN, « Les aspects civils », *op. cit.*, p. 91.

⁴³ *Ibid.*, p. 90.

⁴⁴ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », *op. cit.*, p. 41.

⁴⁵ L. du 10 janvier 1824 précitée, art. 1.

⁴⁶ C. MOSTIN, « Les aspects civils », *op. cit.*, p. 80.

⁴⁷ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose. Chronique de jurisprudence 2001-2008 », *op. cit.*, p. 351.

⁴⁸ I. DE STEFANI, « Quelques notions civiles relatives au droit d'emphytéose », *op. cit.*, p. 95.

toutefois rejeter cette possibilité.⁴⁹ Les auteurs soutenant cette position invoquent généralement différents arguments résumés ci-après. Ils invoquent tout d'abord le fait que les termes utilisés dans la loi de 1824 ne laissent aucun doute quant au fait que, lorsqu'il a rédigé cette loi, le législateur ne visait que les biens immeubles corporels⁵⁰. Ainsi, « *L'emphytéote exerce tous les droits attachés à la propriété du fonds...* », « *...il lui est défendu, entre autres, d'en extraire des pierres, de la houille, de la tourbe, de l'argile et autres matières semblables faisant partie du fonds...* »⁵¹, font expressément référence à des immeubles corporels⁵². Ils affirment ensuite que concéder une emphytéose sur un droit d'emphytéose ferait naître une relation tripartite alors que le droit d'emphytéose suppose une relation bipartite⁵³, ce qui ne permettrait d'ailleurs pas à l'emphytéote d'être en relation avec le propriétaire du bien malgré que cela soit requis par la loi⁵⁴. Les auteurs, tels que C. Mostin, défendant la thèse inverse invoquent quant à eux qu'une parallèle doit être faite entre le droit d'emphytéose et le droit d'usufruit, ce dernier faisant objet d'une disposition prévoyant expressément qu'il puisse porter à la fois sur des droits corporels et incorporels⁵⁵. Ils relèvent ensuite qu'en utilisant uniquement le terme « immeuble », la loi n'exclut pas les immeubles incorporels et que, dans tous les cas, cette loi est supplétive, ce qui permettrait aux parties d'établir une emphytéose sur un droit immeuble incorporel si elles le souhaitent⁵⁶.

Après analyse des différents arguments soutenant chacune des deux thèses, il nous semble qu'une thèse intermédiaire combinant les deux précédentes puisse être avancée. Celle-ci consacre l'existence d'un droit d'emphytéose portant sur des immeubles corporels et celle d'un droit d'emphytéose concédé sur des immeubles incorporels, le premier étant reconnu et réglementé par la loi de 1824, le second étant seulement implicitement autorisé par celle-ci et devant donc être réglé par les parties. En effet, si la loi de 1824, par les termes qu'elle utilise et les hypothèses visées, ne semble pas viser ni réglementer l'hypothèse d'une emphytéose portant sur un immeuble incorporel, elle ne semble toutefois pas s'opposer à ce qu'un tel droit soit créé. En effet, faisant utilisation de l'autonomie de volonté qui leur est reconnue en vertu du caractère supplétif de la loi, les parties pourraient donc tout à fait convenir de la création d'un droit

⁴⁹ I. DE STEFANI, « Quelques notions civiles relatives au droit d'emphytéose », *op. cit.*, p. 95.

⁵⁰ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : questions d'actualité », *op. cit.*, p. 146. ; C. MOSTIN, « Les aspects civils », *op. cit.*, pp. 81-82.

⁵¹ L. du 10 janvier 1824 précitée, art. 3-8.

⁵² P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : questions d'actualité », *op. cit.*, p. 146.

⁵³ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose. Chronique de jurisprudence 2001-2008 », *op. cit.*, p. 352.

⁵⁴ C. MOSTIN, « Les aspects civils », *op. cit.*, pp. 80-81.

⁵⁵ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : questions d'actualité », *op. cit.*, pp. 145-146.

⁵⁶ C. MOSTIN, « Les aspects civils », *op. cit.*, pp. 81-82.

d'emphytéose portant sur un immeuble incorporel. Les dispositions de la loi n'ayant néanmoins pas vocation à s'appliquer à une telle situation et paraissant d'ailleurs difficilement pouvoir s'y appliquer, il reviendrait aux parties la charge de régler les diverses modalités de ce droit.

Section 3 : Durée

Sous-section 1 : Le principe

Conformément à l'article 2 de la loi de 1824, faisant état du caractère temporaire de ce droit, l'emphytéose doit être octroyée pour une durée déterminée ne pouvant être ni inférieure à 27 ans, ni supérieure à 99 ans⁵⁷. A l'inverse des autres dispositions de la loi, on reconnaît à celle-ci une valeur impérative⁵⁸ voire, selon certains, d'ordre public⁵⁹. Par conséquent, aucune dérogation à cette disposition n'est autorisée⁶⁰. Au terme de la durée pour laquelle elle a été concédée, l'emphytéose s'éteint⁶¹.

Sous-section 2 : Les sanctions

Si l'emphytéose est constituée pour une durée dérogeant au prescrit de cet article 2, différentes sanctions seront applicables selon le cas, sans toutefois que cela provoque la nullité du contrat⁶². Lorsque l'emphytéose a été concédée pour une durée supérieure à 99 ans, la durée de celle-ci sera réduite de manière à respecter la loi⁶³. A l'inverse, lorsque l'emphytéose a été consentie pour une durée n'atteignant pas la durée minimale légale, deux sanctions sont possibles. En règle générale, on considère que dans un tel cas, le contrat doit être requalifié en bail ordinaire⁶⁴. Il est également aujourd'hui admis que la durée de l'emphytéose soit prolongée de manière à atteindre la durée minimale de 27 ans lorsque cet élément est le seul faisant défaut⁶⁵.

Sous-section 3 : Le renouvellement et la reconduction

L'article 14 de la loi précise qu'à l'échéance du contrat, il n'y a pas lieu à renouvellement tacite de celui-ci mais ce même article admet tout de même que le contrat puisse continuer d'exister

⁵⁷ L. du 10 janvier 1824 précitée, art. 2.

⁵⁸ L. du 10 janvier 1824 précitée, art. 17. ; Mons, 4 mai 1998, *J.L.M.B.*, 1999, p. 1921.

⁵⁹ X. ULRICI, « Analyse des conséquences fiscales de la cessation anticipée des droits réels démembrés immobiliers: emphytéose, superficie et usufruit », *op. cit.*, pp. 222-223 ; Gand, 16 mars 1972, *R.W.*, 1971-1972, col. 1986. ; Comm. Charleroi, 19 mars 1996, *Rev. not.*, 1996, p.279.

⁶⁰ X. ULRICI, « Analyse des conséquences fiscales de la cessation anticipée des droits réels démembrés immobiliers: emphytéose, superficie et usufruit », *op. cit.*, pp. 222-223.

⁶¹ L. du 10 janvier 1824 précitée, art. 14.

⁶² C. MOSTIN, « Les aspects civils », *op. cit.*, p. 82.

⁶³ L. HERVE, « Superficie, emphytéose, usufruit et travaux : aspects civils et contributions directes », *R.G.F.*, 2008, p. 13. ; Bruxelles, 2 avril 1980, *Rev. not. Belge*, 1981, p. 364.

⁶⁴ L. HERVE, « Superficie, emphytéose, usufruit et travaux : aspects civils et contributions directes », *op. cit.*, p. 13. ; Gand, 6 décembre 1996, *R.W.*, 1997-1998, p. 537.

⁶⁵ C. MOSTIN, « Les aspects civils », *op. cit.*, pp. 83-84.

jusqu'à ce qu'il y ait révocation de la part du propriétaire⁶⁶. Il s'agit alors d'une simple tolérance de la part de celui-ci⁶⁷. La valeur supplétive de cet article permet néanmoins aux parties de prévoir le renouvellement ayant pour effet la création d'un nouveau contrat⁶⁸. Les parties pourraient aussi insérer une clause dans leur contrat afin de prévoir une reconduction et d'en régler les différentes modalités⁶⁹. La reconduction, à l'inverse du renouvellement, consiste en une continuation du contrat au-delà du terme initialement prévu⁷⁰. Malgré cette liberté offerte aux parties, il faudra veiller à ce que la durée du renouvellement ou de la reconduction additionnée à la durée de l'emphytéose initiale n'ait pas pour effet de porter atteinte aux délais minimum et maximum légaux⁷¹. De cette manière, une emphytéose concédée pour une durée de 50 ans ne pourra faire l'objet d'une reconduction que d'une durée de 49 ans au maximum⁷². Afin de contourner cette obligation, certains ont imaginé insérer dans la convention une clause novatoire prévoyant que, dans le cas où l'emphytéote désirerait céder son droit à un tiers, le propriétaire s'engage à conclure avec ce dernier un nouveau bail emphytéotique tout en mettant fin au contrat en cours⁷³. Une telle clause permet au tiers de bénéficier d'un bail d'une durée de 99 ans sans que la durée du bail initial doive être prise en compte. Cette pratique visant clairement à échapper à l'obligation légale relative à la durée est généralement remise en question par la doctrine⁷⁴.

Sous-section 4 : La fin de l'emphytéose

Trois articles de la loi de 1824 abordent la question de l'extinction de l'emphytéose. L'article 14 énonce que l'emphytéose s'éteint par l'arrivée du terme⁷⁵. L'article 15⁷⁶ prévoit la déchéance du droit d'emphytéose en permettant toutefois à l'emphytéote d'échapper à cette sanction en rétablissant le bien dans son état initial⁷⁷. L'article 18 quant à lui, rend applicable à l'emphytéose les causes d'extinctions de la superficie⁷⁸ prévues au dernier article de la loi consacrée à ce

⁶⁶ L. du 10 janvier 1824 précitée, art. 14.

⁶⁷ Civ. Ypres, 8 novembre 1996, *Rev. dr. rur.*, 1997, p.331.

⁶⁸ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose. Chronique de jurisprudence 2001-2008 », *op. cit.*, p. 355.

⁶⁹ I. DE STEFANI, « Quelques notions civiles relatives au droit d'emphytéose », *op. cit.*, p. 95.

⁷⁰ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose. Chronique de jurisprudence 2001-2008 », *op. cit.*, p. 355.

⁷¹ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », *op. cit.*, p. 37. ; Gand, 21 avril 1977, *Res et jura imm.*, 1978, n°5658.

⁷² Gand, 21 avril 1977, *res et jura imm.*, 1978, n°5658.

⁷³ C. MOSTIN, « Les aspects civils », *op. cit.*, pp. 86-87.

⁷⁴ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose. Chronique de jurisprudence 2001-2008 », *op. cit.*, p. 356.

⁷⁵ L. du 10 janvier 1824 précitée, art. 14.

⁷⁶ L. du 10 janvier 1824 précitée, art. 15.

⁷⁷ B. VANBRABANT, « La déchéance d'un droit d'usufruit, d'usage, d'habitation ou d'emphytéose : causes et effets », note sous Liège, 4 octobre 2000, Liège, 12 décembre 2000 et Gand, 27 juin 2002, *T.B.B.R.*, 2004, p. 31

⁷⁸ L. du 10 janvier 1824 précitée, art. 18.

droit⁷⁹. Celles-ci sont au nombre de trois. Il s'agit de la confusion, intervenant notamment lorsque l'emphytéote acquiert la propriété du fonds sur lequel porte son droit⁸⁰, de la destruction du fonds et de la prescription trentenaire⁸¹. Outre ces cinq modes légaux d'extinction de l'emphytéose, l'expropriation peut également entraîner l'extinction de ce droit. La possibilité d'abandon de son droit par l'emphytéote est par contre encore aujourd'hui controversée⁸². L'emphytéose peut également prendre fin par résolution du contrat constitutif de ce droit et, dans certains cas, par la résiliation amiable par les parties. Nous développerons plus particulièrement ces deux derniers modes d'extinction de l'emphytéose.

La possibilité pour les parties de résilier l'emphytéose de commun accord doit être analysée au regard de l'article 2 de la loi de 1824⁸³. La résiliation, si elle intervient sans que les parties ne se soient réservées une telle possibilité dans le contrat, semble admise tant par la jurisprudence que par la doctrine, peu importe qu'elle entraîne l'extinction de l'emphytéose avant ou après que la durée minimale de 27 ans ait été atteinte⁸⁴. A l'inverse, la validité d'une clause de résiliation amiable insérée dans l'acte constitutif d'emphytéose est, quant à elle, rejetée au motif qu'elle entraîne une violation certaine de l'article 2 de la loi de 1824⁸⁵.

Il est aujourd'hui unanimement admis que, comme dans tout autre contrat synallagmatique, une condition résolutoire est sous-entendue dans le contrat constitutif d'emphytéose et que le propriétaire peut en faire utilisation pour le cas où l'emphytéote manquerait à ses obligations⁸⁶. Cette présomption trouve sa source dans l'article 1184 du Code civil qui prévoit qu'en cas d'inexécution de ses obligations par une partie, l'autre partie aura le choix de demander soit l'exécution forcée de la convention soit sa résolution⁸⁷. Dans le cas où elle opterait pour la résolution, celle-ci n'aura pas lieu de plein droit mais nécessitera l'intervention d'un juge⁸⁸. Une controverse existe toutefois quant à l'application de cette disposition au défaut de paiement du

⁷⁹ L. du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie, art. 9, *M.B.*, 1 janvier 1824.

⁸⁰ C. MOSTIN, « Les aspects civils », *op. cit.*, p. 117.

⁸¹ L. du 10 janvier 1824 précitée, art. 9.

⁸² E. SANZOT, *Les droits réels démembrés. Aspects civils, fiscaux, comptables et financiers*, *op. cit.*, pp. 76-78.

⁸³ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose. Chronique de jurisprudence 2001-2008 », *op. cit.*, p. 359.

⁸⁴ X. ULRICI, « Analyse des conséquences fiscales de la cessation anticipée des droits réels démembrés immobiliers: emphytéose, superficie et usufruit », *op. cit.*, pp. 224-225.

⁸⁵ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose. Chronique de jurisprudence 2001-2008 », *op. cit.*, p. 360.

⁸⁶ E. SANZOT, « Le financement des opérations de démembrement », *op. cit.*, p. 34.

⁸⁷ E. SANZOT, *Les droits réels démembrés. Aspects civils, fiscaux, comptables et financiers*, *op. cit.*, pp. 78-79.

⁸⁸ V. WATERKEYN, « L'emphytéose et les clauses et conditions résolutoires », note sous Cass., 30 maart 2006, *T.B.B.R.*, 2008, p. 91.

canon par l'emphytéote. Certains auteurs prétendent en effet, que c'est l'alinéa 2 de l'article 10 de la loi de 1824 prévoyant la déchéance du droit qui s'applique⁸⁹.

La résolution d'un contrat peut également être réglée de manière conventionnelle par les parties au travers d'une clause résolutoire ou d'une condition résolutoire⁹⁰. La clause résolutoire prévoit la résolution du contrat à titre de sanction du manquement à ses obligations par une des parties et permet, si les parties le souhaitent, la mise en œuvre de cette résolution sans intervention du juge⁹¹. La condition résolutoire exclut, quant à elle, toute notion de faute et opère de plein droit, sans que la manifestation des parties soit nécessaire. Elle prévoit la résolution du contrat lors de la réalisation d'un événement futur et incertain, indépendant de l'exécution de la convention liant les parties.⁹² La validité des clauses et des conditions résolutoires insérées dans un contrat d'emphytéose, doit être évaluée à la lumière de l'article 2 de la loi de 1824 prévoyant de manière impérative que l'emphytéose ne peut être concédée pour un terme inférieur à 27 ans. En effet, par la mise en œuvre de pareilles clauses, il se pourrait que le droit d'emphytéose prenne fin avant que cette durée minimale légale soit atteinte.⁹³

Les contrats constitutifs d'emphytéose présentent souvent une clause prévoyant la résolution du contrat en cas de faillite de l'emphytéote⁹⁴. La nature de cette clause n'est pas clairement établie. Alors que la jurisprudence considère cette clause comme étant une condition résolutoire, la doctrine reste partagée quant à la qualification à lui octroyer. Certains auteurs, constituant la majorité de la doctrine, considèrent cette clause comme une condition résolutoire au motif que l'on ne peut considérer que la faillite de l'emphytéote constitue une faute dans l'exécution du contrat. D'autres auteurs considèrent qu'insérer une telle clause relative à la faillite vise à prévenir une situation d'inexécution et renvoie donc à la notion de faute, caractéristique de la clause résolutoire. Ils invoquent également que lorsque la clause laisse au créancier le choix de demander ou non la résolution, elle présente une des caractéristiques des clauses résolutoires.⁹⁵

La Cour de cassation a, par un arrêt du 30 mars 2006⁹⁶, répondu à la question de savoir si une telle clause prévoyant la résolution en cas de faillite, en ce qu'elle peut entraîner l'extinction de

⁸⁹ E. SANZOT, « Le financement des opérations de démembrement », *op. cit.*, p. 34.

⁹⁰ V. WATERKEYN, « L'emphytéose et les clauses et conditions résolutoires », *op. cit.*, p. 92.

⁹¹ E. SANZOT, « Le financement des opérations de démembrement », *op. cit.*, p. 34.

⁹² V. WATERKEYN, « L'emphytéose et les clauses et conditions résolutoires », *op. cit.*, p. 93.

⁹³ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose. Chronique de jurisprudence 2001-2008 », *op. cit.*, p. 356.

⁹⁴ *Ibid.*, pp. 356-357.

⁹⁵ V. WATERKEYN, « L'emphytéose et les clauses et conditions résolutoires », *op. cit.*, pp. 93-94.

⁹⁶ Cass., 30 mars 2006, *Pas.*, 2006, I, p. 720.

l'emphytéose durant les 27 premières années, peut être valablement insérée par les parties dans la convention d'emphytéose⁹⁷. La Cour confirme la possibilité d'insérer une telle clause en énonçant que « *Krachtens artikel 2 van de Erfpachtwet mag een erfpacht niet worden gevestigd voor een termijn die korter is dan zevenentwintig jaar. Deze bepaling staat er niet aan in de weg dat de partijen in de erfpachtovereenkomst een beding opnemen waardoor de overeenkomst kan worden beëindigd, ook al is de minimum duur van zevenentwintig jaar niet verstreken, in geval van een insolventieprocedure of ontbinding van de erfpachter rechtspersoon*⁹⁸ ». La Cour admet donc qu'il soit mis fin à l'emphytéose de manière anticipative par la mise en œuvre d'une clause insérée dans le contrat prévoyant la résolution en cas de faillite, peu importe que cette résolution intervienne avant ou après que la durée minimum légale ait été atteinte. En s'exprimant de cette manière, la Cour ne se prononce toutefois pas quant à la qualification à donner à cette clause et ne permet donc pas d'apprécier la validité d'une clause ou d'une condition résolutoire insérée dans un contrat d'emphytéose⁹⁹.

Alors que la validité des clauses résolutoires est unanimement admise, tant par la doctrine que la jurisprudence, la validité d'une condition résolutoire dans un contrat d'emphytéose est débattue¹⁰⁰. On considère en effet qu'en insérant une clause résolutoire dans leur contrat, les parties, n'avaient pas pour but de déroger au prescrit de l'article 2 de la loi de 1824 imposant une durée minimale de 27 ans à l'emphytéose mais prévoient uniquement la possibilité de résoudre la convention en cas d'inexécution¹⁰¹. La condition résolutoire ne fait, quant à elle, pas l'unanimité ni en jurisprudence, ni en doctrine¹⁰². À titre d'exemple, dans une même affaire, le tribunal de commerce de Charleroi¹⁰³ a considéré que la clause prévoyant la résolution en cas de faillite, constituant selon lui une condition résolutoire, était contraire à l'article 2 de la loi de 1824 tandis que la Cour d'appel de Mons a elle considéré, en retenant pourtant la même qualification, cette clause comme valide au regard de ce même article¹⁰⁴. La voie utilisée par la Cour pour parvenir à une telle solution est toutefois critiquée par les auteurs. Parmi ceux-ci, certains admettent l'insertion d'une condition résolutoire dans le contrat au motif qu'en agissant d'une telle manière les parties n'entendent pas déroger à la durée minimale de 27 ans. Elles

⁹⁷ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose. Chronique de jurisprudence 2001-2008 », *op. cit.*, pp. 356-359.

⁹⁸ Cass., 30 mars 2006, *Pas.*, 2006, I, p. 720.

⁹⁹ V. WATERKEYN, « L'emphytéose et les clauses et conditions résolutoires », *op. cit.*, p. 94.

¹⁰⁰ Y. HERINCKX, « Les emphytéoses, superficie et usufruits sont-ils des actifs bancables ? », *Rec. gén. enr. not.*, 2004, p. 435.

¹⁰¹ V. WATERKEYN, « L'emphytéose et les clauses et conditions résolutoires », *op. cit.*, p. 95.

¹⁰² P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose. Chronique de jurisprudence 2001-2008 », *op. cit.*, p. 358.

¹⁰³ Comm. Charleroi, 19 mars 1996, *Rev. not.*, 1996, p.279.

¹⁰⁴ Mons, 4 mai 1998, *J.L.M.B.*, 1999, p. 444.

respectent l'article 2 de la loi en constituant l'emphytéose pour une durée supérieure à 27 ans mais admettent qu'un événement futur et incertain puisse éventuellement porter atteinte à cette durée initialement prévue¹⁰⁵. D'autres refusent l'insertion d'une condition résolutoire dans un contrat d'emphytéose au motif qu'en agissant de cette manière, les parties admettent dès le départ que l'emphytéose qu'elles constituent puisse avoir une durée inférieure à 27 ans¹⁰⁶.

Section 4 : Droits de l'emphytéote

Sous-section 1 : Les droits sur le bien

Comme le stipule l'article premier de la loi de 1824, l'emphytéote bénéficie de la pleine jouissance du bien sur lequel porte son droit¹⁰⁷. La loi poursuit en stipulant que « *l'emphytéote exerce tous les droits attachés à la propriété du fonds*¹⁰⁸ ». Cette pleine jouissance qui lui est accordée permet à son titulaire de poser divers actes tant matériels que juridiques sur le bien et ce, sans qu'aucune restriction quant au changement de destination du bien ne lui soit imposée¹⁰⁹. La loi prévoit une unique limitation de ce droit : l'emphytéote ne peut jouir du bien que de manière à ce que sa valeur n'en soit pas diminuée¹¹⁰.

Le droit de jouissance de l'emphytéote lui permet d'ériger des constructions sur le bien, d'y faire des plantations et d'améliorer le fonds par un défrichement mais il pourrait également rénover les constructions existantes, les améliorer ou les transformer¹¹¹. Certains auteurs vont jusqu'à affirmer que l'emphytéote dispose du droit de démolir les constructions existantes¹¹². Il semble toutefois que cette opinion doive être rejetée en vertu de l'obligation d'entretien du fonds qui est mise à charge de l'emphytéote et de l'interdiction de diminuer la valeur du bien. Lorsque l'emphytéote use de ce droit de réaliser des constructions et plantations, il en a la propriété jusqu'à ce que l'emphytéose prenne fin¹¹³. La doctrine majoritaire considère que l'emphytéote est également propriétaire, pendant la durée de son droit, des constructions qu'il s'est engagé conventionnellement à ériger¹¹⁴.

¹⁰⁵ V. WATERKEYN, « L'emphytéose et les clauses et conditions résolutoires », *op. cit.*, pp. 95-96.

¹⁰⁶ *Ibid.*

¹⁰⁷ L. du 10 janvier 1824 précitée, art. 1.

¹⁰⁸ L. du 10 janvier 1824 précitée, art. 3.

¹⁰⁹ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », *op. cit.*, pp. 43-44.

¹¹⁰ *Ibid.*

¹¹¹ I. DE STEFANI, « Quelques notions civiles relatives au droit d'emphytéose », *op. cit.*, p. 97.

¹¹² *Ibid.*

¹¹³ *Ibid.*, p. 103.

¹¹⁴ *Ibid.*

Son droit confère également à l'emphytéote la possibilité de percevoir les fruits, tant naturels que civils¹¹⁵. En effet, il est admis que le titulaire du droit puisse donner en location le bien dont il a la pleine jouissance et qu'il perçoive ainsi les loyers en résultant ou encore qu'il bénéficie des loyers résultant d'un bail accordé préalablement mais qui lui est opposable¹¹⁶. Les parties, et plus particulièrement le propriétaire, pourraient toutefois prévoir l'interdiction de location du bien. Au niveau des actes juridiques, en plus de pouvoir donner le bien en location, l'emphytéote est autorisé à grever le fonds de servitudes pour la durée de son droit¹¹⁷.

La loi permet encore à l'emphytéote d'« *extraire des pierres, de la houille, de la tourbe, de l'argile et autres matières semblables faisant partie du fonds*¹¹⁸ » dans le cas où l'exploitation existait déjà lorsque l'emphytéose lui a été concédée. Elle prévoit aussi qu'il puisse profiter « *des arbres morts, ou abattus par accident pendant la durée de son droit, à la charge de les remplacer par d'autres*¹¹⁹ ».

L'emphytéote se voit également reconnaître le droit d'agir en justice. Il est notamment titulaire des actions en bornage, des actions relatives aux servitudes, de celles relatives aux plantations mais encore de celles ayant pour objet des troubles de voisinage¹²⁰. L'emphytéote dispose, au surplus, des actions possessoires dirigées contre les tiers¹²¹.

Sous-section 2 : Les droits sur les constructions et plantations qu'il a érigées

Le droit de jouissance reconnu à l'emphytéote lui permet d'ériger sur le bien objet de son droit des plantations et des constructions. Celles-ci deviendront, à l'expiration du droit d'emphytéose, la propriété du propriétaire du fonds mais, pendant la durée de son droit, c'est l'emphytéote qui en conserve la propriété¹²². En tant que propriétaire, l'emphytéote peut donc, pendant la durée de son droit, exercer sur ces plantations et constructions toutes les prérogatives liées à la propriété. À ce titre, il pourrait en percevoir les fruits et produits, les grever de servitudes, consentir un usufruit ou une emphytéose ou encore les donner en location¹²³.

¹¹⁵ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », *op. cit.*, p. 44.

¹¹⁶ *Ibid.*

¹¹⁷ E. SANZOT, *Les droits réels démembreés. Aspects civils, fiscaux, comptables et financiers*, *op. cit.*, pp. 88.

¹¹⁸ L. du 10 janvier 1824 précitée, art. 3, al. 2.

¹¹⁹ L. du 10 janvier 1824 précitée, art. 4, al. 1.

¹²⁰ C. MOSTIN, « Les aspects civils », *op. cit.*, pp. 106-107.

¹²¹ *Ibid.*

¹²² E. SANZOT, *Les droits réels démembreés. Aspects civils, fiscaux, comptables et financiers*, *op. cit.*, pp. 88-89.

¹²³ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », *op. cit.*, p. 46.

Lors de l'extinction de son droit, la loi permet à l'emphytéote d'enlever les plantations et constructions qu'il aurait érigées librement pendant la durée de son droit¹²⁴. Elle prévoit toutefois que, dans le cas où cela entraînerait des dommages au fonds, l'emphytéote sera tenu de les réparer¹²⁵. Précisons que cette possibilité d'enlèvement par l'emphytéote des plantations et constructions réalisées par lui n'existe pas lorsqu'il était tenu de le faire en vertu du contrat d'emphytéose¹²⁶.

Sous-section 3 : Les droits sur son droit d'emphytéose

L'article 6 de la loi de 1824 reconnaît expressément à l'emphytéote le droit d'aliéner son droit et de l'hypothéquer¹²⁷. On admet également que l'emphytéote puisse concéder des droits réels sur son propre droit¹²⁸.

1. Le droit d'aliéner son droit

L'emphytéote est autorisé à céder son droit, en tout ou en partie, à titre gratuit ou onéreux, par acte entre vifs ou à cause de mort¹²⁹ et ce, sans devoir en avertir le propriétaire¹³⁰. Malgré la cession, l'emphytéote restera tenu des obligations qu'il aurait contractées à l'égard du propriétaire. En effet, la cession de l'emphytéose ne fait naître aucun droit entre le propriétaire et le cessionnaire¹³¹.

Lorsque l'emphytéote a réalisé des plantations et des constructions sur le bien dont il a la jouissance, la cession de son droit emporte la cession de celles-ci. Cette cession des plantations et des constructions sera considérée comme une vente et entraînera donc la perception de droits de vente¹³². Précisons que l'emphytéote ne pourrait aliéner les constructions qu'il a érigées sur le bien sans céder le droit d'emphytéose qu'il détient sur ce dernier¹³³.

2. Le droit d'hypothéquer son droit

La loi permet à l'emphytéote d'hypothéquer son droit¹³⁴. L'hypothèque qu'il consentirait se limite toutefois à son propre droit sans qu'elle puisse s'étendre au fonds sur lequel porte

¹²⁴ L. du 10 janvier 1824 précitée, art. 7, al. 1.

¹²⁵ L. du 10 janvier 1824 précitée, art. 7, al. 1.

¹²⁶ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », *op. cit.*, p. 45.

¹²⁷ L. du 10 janvier 1824 précitée, art. 6.

¹²⁸ C. MOSTIN, « Les aspects civils », *op. cit.*, p. 102.

¹²⁹ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », *op. cit.*, p. 46.

¹³⁰ C. MOSTIN, « Les aspects civils », *op. cit.*, p. 97.

¹³¹ E. SANZOT, *Les droits réels démembrés. Aspects civils, fiscaux, comptables et financiers*, *op. cit.*, p. 81.

¹³² P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », *op. cit.*, p. 42.

¹³³ C. MOSTIN, « Les aspects civils », *op. cit.*, p. 97.

¹³⁴ L. du 10 janvier 1824 précitée, art. 6, al. 1.

l'emphytéose étant donné que l'emphytéote n'en est pas propriétaire¹³⁵. L'hypothèque s'étend par contre aux constructions érigées par l'emphytéote et dont il est propriétaire pendant la durée de son droit¹³⁶. La possibilité pour l'emphytéote de constituer une hypothèque sur les constructions qu'il a réalisées sans que son droit fasse aussi l'objet de l'hypothèque est quant à elle controversée¹³⁷.

L'hypothèque constituée par l'emphytéote prendra en principe fin en même temps que son droit d'emphytéose sauf lorsque l'extinction du droit d'emphytéose résulte de la volonté ou du fait de l'emphytéote¹³⁸. Si l'emphytéote n'a pas remboursé sa dette hypothécaire à ce moment, l'application du mécanisme de la subrogation réelle permettra au créancier d'exercer ses droits sur l'indemnité qui est due à l'emphytéote pour les constructions qu'il a érigées¹³⁹. Encore faut-il pour cela que l'emphytéote ait réalisé des constructions et qu'une indemnité ait été prévue conventionnellement. Le créancier ne dispose d'aucun droit de suite sur le bien hypothéqué ce qui permet que le propriétaire du fonds ne soit pas inquiété lorsqu'à l'expiration du droit d'emphytéose il devient propriétaire des constructions qui ont été érigées sur son fonds¹⁴⁰. Le propriétaire pourrait d'ailleurs, pour éviter tout ennui, priver l'emphytéote de son droit d'hypothéquer son droit par l'insertion d'une clause dans la convention les liant¹⁴¹.

3. Le droit de concéder des droits réels

Étant donné que la loi prévoit que l'usufruit peut être concédé sur tout bien meuble ou immeuble et que le droit d'emphytéose, bien qu'incorporel, constitue un bien immeuble, il est admis que l'emphytéote puisse concéder un usufruit sur son droit¹⁴². Comme nous l'avons précédemment analysé, la possibilité de constituer une emphytéose sur un droit d'emphytéose fait l'objet d'une controverse.

Section 5 : Devoirs de l'emphytéote

En contrepartie des droits qui lui sont attribués, l'emphytéote est tenu à diverses obligations. Précisons toutefois qu'en vertu de la valeur supplétive de la loi, les parties pourraient déroger à ces obligations.

¹³⁵ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », *op. cit.*, p. 43.

¹³⁶ E. SANZOT, *Les droits réels démembrés. Aspects civils, fiscaux, comptables et financiers*, *op. cit.*, p. 82.

¹³⁷ C. MOSTIN, « Les aspects civils », *op. cit.*, pp. 100-101.

¹³⁸ *Ibid.*, p. 101.

¹³⁹ E. SANZOT, *Les droits réels démembrés. Aspects civils, fiscaux, comptables et financiers*, *op. cit.*, p. 83.

¹⁴⁰ *Ibid.*

¹⁴¹ *Ibid.*, p. 84.

¹⁴² *Ibid.*

Sous-section 1 : L'obligation de paiement de la redevance

L'emphytéote est tenu, selon les termes de la loi, de payer au propriétaire une redevance annuelle soit en argent, soit en nature¹⁴³. Cette redevance, appelée canon emphytéotique, constitue un élément essentiel de l'emphytéose qui est un droit à titre onéreux et ne peut en aucun cas être établi à titre gratuit¹⁴⁴. L'absence de canon, pourrait entraîner la requalification de l'emphytéose en commodat¹⁴⁵.

Le législateur a entendu attribuer une fonction recognitive du droit de propriété au canon¹⁴⁶. En effet, à l'inverse d'un loyer qui constitue la contrepartie de la jouissance du bien par le locataire, le canon avait à l'origine pour unique but la reconnaissance du droit de propriété¹⁴⁷. Une évolution se dessine toutefois et tend à reconnaître au canon une valeur de rémunération de la pleine jouissance du bien octroyée à l'emphytéote¹⁴⁸. Quant à la périodicité de la redevance, le législateur prévoit expressément que celle-ci soit annuelle¹⁴⁹. Il est cependant généralement admis par la doctrine et la jurisprudence que la périodicité de la redevance soit autre qu'annuelle¹⁵⁰ et même que cette dernière consiste en un paiement d'un canon unique, dans certains cas assorti d'une redevance périodique symbolique¹⁵¹. Dans ce cas, il faudra tout de même veiller à ce que le montant de l'unique redevance ne soit pas égal à la valeur vénale du bien objet du droit d'emphytéose, afin d'éviter la requalification de l'opération en vente¹⁵².

Eu égard à sa fonction recognitive de propriété, le canon consistait à l'origine en une redevance modique¹⁵³. En raison de l'évolution de la fonction reconnue au canon, le montant de celui-ci est à l'heure actuelle fixé de manière à correspondre au montant d'un loyer¹⁵⁴ en prenant tout de même en compte les améliorations dont bénéficiera le propriétaire à l'échéance de l'emphytéose¹⁵⁵. La loi prévoit expressément en son article 11 qu'aucune diminution de cette redevance ne sera accordée pour le cas où il serait porté atteinte, en tout ou en partie, au droit

¹⁴³ L. du 10 janvier 1824 précitée, art. 1.

¹⁴⁴ L. HERVE, « Superficie, emphytéose, usufruit et travaux : aspects civils et contributions directes », *op. cit.*, p. 13.

¹⁴⁵ C. MOSTIN, « Les aspects civils », *op. cit.*, p. 109.

¹⁴⁶ Bruxelles, 5 novembre 1975, *J.T.*, 1956, p. 703.

¹⁴⁷ C. MOSTIN, « Les aspects civils », *op. cit.*, p. 109.

¹⁴⁸ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », *op. cit.*, p. 50.

¹⁴⁹ L. du 10 janvier 1824 précitée, art. 1.

¹⁵⁰ C. MOSTIN, « Les aspects civils », *op. cit.*, p. 110.

¹⁵¹ X. ULRICI, « Analyse des conséquences fiscales de la cessation anticipée des droits réels démembrés immobiliers: emphytéose, superficie et usufruit », *op. cit.*, p. 223.

¹⁵² I. DE STEFANI, « Quelques notions civiles relatives au droit d'emphytéose », *op. cit.*, p. 94.

¹⁵³ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », *op. cit.*, pp. 46-47.

¹⁵⁴ C. MOSTIN, « Les aspects civils », *op. cit.*, p. 110.

¹⁵⁵ L. HERVE, « Superficie, emphytéose, usufruit et travaux : aspects civils et contributions directes », *op. cit.*, p. 13.

de jouissance de l'emphytéote à moins que la privation totale de la jouissance persiste durant cinq années consécutives¹⁵⁶. Bien que la loi reste muette à ce sujet, les parties pourraient prévoir une indexation de la redevance. Précisons que dans cette hypothèse, les parties ne seront pas tenues de respecter les limitations légales relatives à l'indexation des loyers qui ne concernent pas le canon emphytéotique¹⁵⁷. Si la loi de 1824 ne mentionne pas l'indexation du loyer, relevons toutefois qu'une loi de 1956 a été adoptée afin de prévoir l'indexation des redevances emphytéotiques dues en vertu de contrats conclus avant cette date¹⁵⁸.

La loi ne prévoyant pas non plus le délai de prescription des redevances, il sera fait application du droit commun¹⁵⁹. Ainsi, le canon se prescrit par cinq ans¹⁶⁰.

Sous-section 2 : L'obligation d'entretien

Conformément à l'article 5, l'emphytéote est tenu de procéder aux réparations ordinaires et d'entretenir le bien qu'il reçoit en emphytéose¹⁶¹.

Cette obligation d'entretien vise le fonds mais également les constructions qui s'y trouveraient au moment où le droit d'emphytéose est concédé. Il est communément admis que cette obligation est étendue de manière à viser les constructions que l'emphytéote était tenu de réaliser en vertu de la convention¹⁶².

L'entretien tel que visé par la loi ne concerne que les réparations ordinaires, à l'exclusion des grosses réparations. La loi ne met pas non plus les grosses réparations à charge du propriétaire qui n'est d'ailleurs tenu à aucune réparation. Il sera donc utile pour les parties de combler le silence de la loi en réglant cette question de manière conventionnelle.¹⁶³

Sous-section 3 : L'obligation de ne pas diminuer la valeur du bien

Cette obligation, tirée de l'article 3 de la loi relative à l'emphytéose, impose en réalité à l'emphytéote de jouir du bien objet de son droit en bon père de famille¹⁶⁴.

¹⁵⁶ L. du 10 janvier 1824 précitée, art. 11.

¹⁵⁷ C. MOSTIN, « Les aspects civils », *op. cit.*, p. 111.

¹⁵⁸ L. du 14 mai 1955 relative aux baux emphytéotiques, *M.B.*, 18 mai 1955.

¹⁵⁹ C. MOSTIN, « Les aspects civils », *op. cit.*, p. 111.

¹⁶⁰ C. civ, art. 2277.

¹⁶¹ L. du 10 janvier 1824 précitée, art. 5, al. 2.

¹⁶² P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », *op. cit.*, pp. 48-49.

¹⁶³ E. SANZOT, *Les droits réels démembrés. Aspects civils, fiscaux, comptables et financiers*, *op. cit.*, p. 91.

¹⁶⁴ *Ibid.*, p. 93.

Sous-section 4 : Obligation de supporter les impôts

Il est expressément prévu par l'article 9 de la loi de 1824 que l'emphytéote devra supporter les impôts relatifs au fonds, qu'ils soient ordinaires, extraordinaires, payables annuellement ou en une seule fois¹⁶⁵. Pour autant que les parties n'y dérogent pas, cette disposition impose à l'emphytéote de supporter le paiement du précompte immobilier¹⁶⁶.

Section 6 : droits et devoirs du propriétaire

Sous-section 1 : Les droits du propriétaire pendant la durée de l'emphytéose

Lorsque le propriétaire d'un bien concède une emphytéose sur celui-ci, il ne conserve qu'un droit de propriété résiduaire amputé de tout droit de jouissance normalement attaché au droit de propriété¹⁶⁷. Le droit à l'exploitation d'une mine ou à l'extraction d'autres substances sont les seuls droits de jouissance dont bénéficie encore le propriétaire. Ces droits sont toutefois théoriques car leur mise en œuvre entraînerait en pratique une atteinte au droit de jouissance de l'emphytéote.¹⁶⁸

Ce droit de propriété résiduaire permet au propriétaire d'aliéner l'immeuble grevé de l'emphytéose ou encore de l'hypothéquer¹⁶⁹. Précisons que si l'hypothèque est prise sur le bien après qu'un droit d'emphytéose ait été constitué et transcrit, elle ne s'étendra pas aux constructions ou aux améliorations faites par l'emphytéote¹⁷⁰. Le propriétaire peut encore, grâce au droit dont il est titulaire, percevoir le canon qui lui est dû par l'emphytéote mais aussi exercer les actions réelles s'y rapportant¹⁷¹. L'article 15 de la loi de 1824 reconnaît aussi au propriétaire le droit d'intenter une action en déchéance contre l'emphytéote qui se rendrait coupable de dégradation ou d'abus de jouissance graves¹⁷².

Sous-section 2 : Les droits du propriétaire à l'expiration de l'emphytéose

Lorsque l'emphytéose prend fin, le propriétaire récupère la pleine propriété du fonds mais devient également propriétaire des plantations et constructions qui y auraient été faites par l'emphytéote pour autant que celui-ci n'ait pas procédé à leur enlèvement dans les cas où il en

¹⁶⁵ L. du 10 janvier 1824 précitée, art. 9.

¹⁶⁶ A. MAYEUR, *Cours de droit d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe*, Service public fédéral finances, 2008, <http://ccff02.minfin.fgov.be> (page consultée le 30 avril 2015).

¹⁶⁷ I. DE STEFANI, « Quelques notions civiles relatives au droit d'emphytéose », *op. cit.*, p. 98.

¹⁶⁸ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », *op. cit.*, p. 49.

¹⁶⁹ E. SANZOT, *Les droits réels démembrés. Aspects civils, fiscaux, comptables et financiers*, *op. cit.*, p. 94.

¹⁷⁰ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », *op. cit.*, pp. 49-50.

¹⁷¹ C. MOSTIN, « Les aspects civils », *op. cit.*, pp. 114-115.

¹⁷² L. du 10 janvier 1824 précitée, art. 15.

a la permission¹⁷³. L'emphytéote est en effet autorisé à enlever les constructions lorsqu'il les a réalisées volontairement, sans y être tenu par le propriétaire du fonds, à condition toutefois de procéder, le cas échéant, à la réparation du dommage que cela causerait¹⁷⁴. Pour ce qui est des plantations et constructions qu'il a érigées sur le bien en exécution d'une obligation imposée par le propriétaire, l'emphytéote n'est pas autorisé à les détruire¹⁷⁵. Dans un cas comme dans l'autre, à la fin de l'emphytéose, le propriétaire du fonds devient propriétaire des constructions et plantations sans qu'aucune indemnité ne soit versée à l'auteur de celles-ci, à moins que les parties n'aient prévu le contraire¹⁷⁶.

La possibilité pour le propriétaire d'exiger l'enlèvement des constructions et plantations n'est, quant à elle, pas réglementée par la loi. Il semble en effet que cette question n'ait pas lieu de se poser étant donné le but principal de l'emphytéose à savoir, permettre la mise en valeur d'un bien en octroyant la jouissance à une autre personne¹⁷⁷.

Le propriétaire dispose en outre d'un droit de rétention empêchant l'emphytéote de démolir les plantations et constructions qu'il a faites jusqu'à ce qu'il lui paye ce qu'il lui doit¹⁷⁸.

L'expiration du droit d'emphytéose fait également naître, dans le chef du propriétaire, « *une action personnelle en dommages-intérêts, pour les dégradations occasionnées par la négligence et le défaut d'entretien du fonds, ainsi que pour la perte des droits que l'emphytéote a laissé prescrire par sa faute.* »¹⁷⁹

La question du sort à réserver aux immeubles par destination peut également se poser. Elle a d'ailleurs fait l'objet d'un arrêt de la Cour de cassation en 2010¹⁸⁰. En l'espèce, la ville de Liège concède un bail emphytéotique à la société anonyme « Holiday inns of Belgium » qui s'engage à construire un hôtel sur le terrain dont la jouissance lui est octroyée¹⁸¹. Le litige concerne la prétention de la ville d'acquérir, lors de l'extinction de l'emphytéose, le mobilier et les équipements placés dans l'hôtel par la société au motif que ceux-ci seraient devenus immeubles par destination¹⁸². Le litige étant porté devant la Cour de cassation, celle-ci va casser l'arrêt

¹⁷³ C. MOSTIN, « Les aspects civils », *op. cit.*, p. 115.

¹⁷⁴ L. du 10 janvier 1824 précitée, art. 7, al. 1.

¹⁷⁵ C. MOSTIN, « Les aspects civils », *op. cit.*, p. 115.

¹⁷⁶ L. du 10 janvier 1824 précitée, art. 8.

¹⁷⁷ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », *op. cit.*, p. 50.

¹⁷⁸ L. du 10 janvier 1824 précitée, art. 7, al. 2.

¹⁷⁹ L. du 10 janvier 1824 précitée, art. 13.

¹⁸⁰ Cass. (3^e ch.), 12 avril 2010, *Pas.*, 2010, p. 1.212.

¹⁸¹ Cass. (3^e ch.), 12 avril 2010, *Pas.*, 2010, p. 1.212.

¹⁸² B. LOUVEAUX, « Emphytéose & accession », *Immobilier*, 2011, n°20, pp. 7-8.

rendu par la Cour d'appel de Liège rencontrant les prétentions de la ville¹⁸³. La Cour de cassation rappelle que sont immeubles par destination, « *les objets que le propriétaire d'un fonds y a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds* »¹⁸⁴. L'emphytéote n'étant titulaire que de la jouissance du fonds sur lequel sont placés les biens meubles, ces derniers ne pourront donc pas recevoir la qualification d'immeubles par destination au motif que le fonds et les biens meubles ne sont pas la propriété de la même personne. La ville ne deviendra donc pas, à l'extinction de l'emphytéose, propriétaire du mobilier et des équipements¹⁸⁵.

Sous-section 3 : Les obligations du propriétaire

En lui concédant un droit d'emphytéose, le propriétaire s'engage envers l'emphytéote à ne pas porter atteinte à sa jouissance du bien mais également à le garantir contre l'éviction¹⁸⁶.

Section 7 : Droits d'enregistrement

Sous-section 1 : Lors de la constitution

Le Code des droits d'enregistrement, en son article 19, énumère différents actes devant être soumis à la formalité de l'enregistrement¹⁸⁷. A ce titre, on retrouve « *les actes portant bail, sous-bail ou cession de bail d'immeubles ou de parties d'immeubles situés en Belgique* »¹⁸⁸, auxquels sont assimilés les actes constitutifs d'emphytéose¹⁸⁹. Ce droit ainsi soumis à la formalité de l'enregistrement fera en conséquence l'objet de la perception de droits d'enregistrement. Le taux de ceux-ci est fixé par l'article 83 du Code des droits d'enregistrement à 2%¹⁹⁰. Ce taux s'élevait antérieurement à 0,2% mais a été élevé de manière à atteindre le taux actuel par une loi-programme du 28 juin 2013¹⁹¹ s'inscrivant dans le cadre des « *mesures d'austérité budgétaires* »¹⁹² prises par le gouvernement¹⁹³. Cette loi prévoit tout de même un taux préférentiel s'élevant à 0,5% en faveur des A.S.B.L., des A.I.S.B.L.¹⁹⁴ ainsi

¹⁸³ B. LOUVEAUX, « Emphytéose & accession », *Immobilier*, 2011, n°20, pp. 7-8.

¹⁸⁴ Cass. (3^e ch.), 12 avril 2010, *Pas.*, 2010, p. 1.212.

¹⁸⁵ Cass. (3^e ch.), 12 avril 2010, *Pas.*, 2010, p. 1.212.

¹⁸⁶ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », *op. cit.*, p. 51.

¹⁸⁷ A.R. n°64 du 30 novembre 1939 contenant le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe confirmé par la loi du 16 juin 1947, art. 2, *M.B.*, 1 décembre 1937.

¹⁸⁸ A.R. n°64 du 30 novembre 1939 précité.

¹⁸⁹ M. PETIT, « Quelques commentaires de la loi-programme du 28 juin 2013 modifiant le Code des droits d'enregistrement-Quand l'austérité fait loi », *Rec. gén. enr. not.*, 2013/10, p. 413.

¹⁹⁰ A.R. n°64 du 30 novembre 1939 précité, art. 83.

¹⁹¹ L. programme du 28 juin 2013, *M.B.*, 1 juillet 2013, p. 41480. ; I. MAISSIN, « Emphytéose et superficie : à partir de quand l'augmentation des droits ? », *Le fiscologue*, 2013, n°1348, p. 8.

¹⁹² M. PETIT, « Quelques commentaires de la loi-programme du 28 juin 2013 modifiant le Code des droits d'enregistrement-Quand l'austérité fait loi », *op. cit.*, p. 410.

¹⁹³ Circ. n°7 du 23 septembre 2013, *Rec. gén. enr. not.*, 2013/9, p. 377.

¹⁹⁴ M. PETIT, « Quelques commentaires de la loi-programme du 28 juin 2013 modifiant le Code des droits d'enregistrement-Quand l'austérité fait loi », *op. cit.*, p. 412.

que « *des personnes morales analogues d'un autre état membre de l'espace économique européen*¹⁹⁵ ». Remarquons que les fondations, bien que souvent assimilées aux A.S.B.L., ne sont pas ici visées par le taux réduit applicable à ces dernières¹⁹⁶.

Précisons que, lorsque le bien objet de l'emphytéose est constitué par un fonds sur lequel se trouvent des immeubles, ceux-ci ne seront pas taxés au taux distinct applicable aux ventes immobilières étant donné que l'emphytéote ne reçoit que la jouissance de ces biens sans en devenir propriétaire. A l'inverse, cette perception trouvera à s'appliquer pour les cas où l'emphytéote paie le prix de ces constructions en vue d'en devenir propriétaire. Toutefois, si l'emphytéote acquiert ces constructions dans l'unique but de pouvoir les démolir, il échappera à cette perception¹⁹⁷.

La base de perception de ces droits d'enregistrement est constituée par le montant des canons pour la durée du bail additionné à celui des charges imposées à l'emphytéote¹⁹⁸. Le montant des charges, s'il en existe, devra quant à lui être estimé par les parties et faire l'objet d'une déclaration *pro fisco* insérée dans l'acte. Ces charges sont constituées par les obligations imposées à l'emphytéote par le propriétaire et dont ce dernier bénéficiera¹⁹⁹. Il pourrait notamment s'agir de l'obligation d'ériger des constructions sur le fonds sur lequel porte le droit d'emphytéose.

Sous-section 2 : Lors de la cession

Lorsque l'emphytéote cède son droit à un tiers, le droit d'enregistrement perçu sur cette opération s'élèvera également à 2%. Cette hypothèse de cession de droit est en effet également visée par l'article 83 du Code des droits d'enregistrement et assimilée aux baux.²⁰⁰ Ce droit proportionnel s'applique sur le montant des redevances et des charges relatives à la période restante à courir du droit d'emphytéose initialement concédé²⁰¹.

Dans le cas où l'emphytéote aurait usé de sa faculté d'ériger des constructions sur le bien dont il a reçu la pleine jouissance, la cession de son droit entraîne la cession de ces constructions²⁰².

¹⁹⁵ M. PETIT, « Quelques commentaires de la loi-programme du 28 juin 2013 modifiant le Code des droits d'enregistrement-Quand l'austérité fait loi », *op. cit.*, p. 412.

¹⁹⁶ Circ. n°7 du 23 septembre 2013 précitée, p. 377.

¹⁹⁷ E. SANZOT, *Les droits réels démembrés. Aspects civils, fiscaux, comptables et financiers*, *op. cit.*, p. 155.

¹⁹⁸ A. CULOT, *Manuel des droits d'enregistrement*, Bruxelles, Larcier, 2012, p. 217.

¹⁹⁹ A. CULOT, « Les droits d'enregistrement », in *Emphytéose et superficie : aspects civils et fiscaux*, Bruxelles, Larcier, 2004, p. 176.

²⁰⁰ E. SANZOT, *Les droits réels démembrés. Aspects civils, fiscaux, comptables et financiers*, *op. cit.*, p. 158.

²⁰¹ A. CULOT, *Manuel des droits d'enregistrement*, *op. cit.*, p. 219.

²⁰² P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose. Chronique de jurisprudence 2001-2008 », *op. cit.*, p. 368.

Cette cession des constructions fera l'objet d'une perception des droits d'enregistrement distincte. Ce sera en effet le droit de mutation immobilière s'élevant à 12,5% qui trouvera à s'appliquer à cette hypothèse.²⁰³ Ce taux sera applicable sur la valeur des constructions concernées. C'est pourquoi il sera nécessaire de prévoir dans l'acte une ventilation du prix afin de faire apparaître clairement la quotité du prix se rapportant à la cession du droit et celle se rapportant à la cession des constructions²⁰⁴.

Sous-section 3 : Lors de l'extinction

Lors de l'extinction du droit d'emphytéose, il est prévu que le propriétaire du fonds devienne propriétaire des constructions que l'emphytéote y a érigées et qui s'y trouvent toujours à ce moment par le jeu de l'accession²⁰⁵. Ce mode légal d'acquisition de la propriété n'entraîne pas la perception du droit proportionnel de vente²⁰⁶. Toutefois, si les parties, dérogeant au prescrit de la loi, prévoient qu'une indemnité soit versée à l'emphytéote en contrepartie des constructions qu'il a effectuées et que celle-ci corresponde à la valeur desdites constructions, il est fort probable que l'administration réclame, sur ce montant, la perception du droit de vente²⁰⁷.

Lorsque l'emphytéote décide, par sa seule volonté, de mettre fin à l'emphytéose, le droit proportionnel de vente ne sera pas perçu et seul le droit fixe général sera perçu²⁰⁸. Cela résulte du caractère purement extinctif reconnu à la résiliation unilatérale²⁰⁹.

La question de la perception des droits d'enregistrement, dans l'hypothèse où les parties mettent fin à l'emphytéose de commun accord, n'est pas clairement tranchée. Lorsque cette résiliation de commun accord n'emporte le paiement d'aucune indemnité par le propriétaire du fonds à l'emphytéote pour les constructions qu'il a réalisées, la solution est la même qu'en cas de résiliation unilatérale²¹⁰. À l'inverse, l'administration considère que le droit proportionnel de vente devra automatiquement s'appliquer lorsqu'aucune indemnité n'est prévue par les parties dans l'acte constitutif d'emphytéose et que celles-ci conviennent ensuite, lors de la résiliation anticipée, d'une indemnité²¹¹. Elle fonde son raisonnement sur le fait que, lors de l'extinction non-anticipative de l'emphytéose, les droits de vente ne sont pas dus car le transfert de propriété

²⁰³ A. CULOT, *Manuel des droits d'enregistrement*, op. cit., pp. 218-219.

²⁰⁴ *Ibid.*, p. 223.

²⁰⁵ M. PETIT, « Quelques commentaires de la loi-programme du 28 juin 2013 modifiant le Code des droits d'enregistrement-Quand l'austérité fait loi », op. cit., p. 413.

²⁰⁶ A. CULOT, « Les droits d'enregistrement », op. cit. p. 176.

²⁰⁷ *Ibid.*

²⁰⁸ E. SANZOT, *Les droits réels démembrés. Aspects civils, fiscaux, comptables et financiers*, op. cit., p. 162.

²⁰⁹ Décision anticipée du 30 juin 2009 n°900.167, <http://ccff02.minfin.fgov.be> (page consultée le 30 avril 2015).

²¹⁰ E. SANZOT, *Les droits réels démembrés. Aspects civils, fiscaux, comptables et financiers*, op. cit., pp. 161-163.

²¹¹ *Ibid.*, p. 163.

des constructions résulte du mécanisme légal de l'accession²¹². Elle déduit donc de ce raisonnement que, lorsque l'emphytéose prend fin de manière conventionnelle plutôt que légale, le motif de l'absence de paiement des droits de vente disparaît, ce qui a pour conséquence que ces droits proportionnels seront perçus. Il semble toutefois que le raisonnement de l'administration puisse être remis en cause en ce sens que, même si l'emphytéose prend fin en vertu d'un accord entre les parties, le transfert de propriétés des constructions s'opère malgré tout par le mécanisme de l'accession²¹³. La jurisprudence²¹⁴ confirme quant à elle la thèse de l'administration en considérant qu'en substituant la résiliation anticipée de commun accord à l'extinction de l'emphytéose à terme les parties s'exposent à la perception d'office du droit proportionnel de vente²¹⁵.

Malgré le raisonnement tenu par l'administration, il nous semble qu'en réalité, ce qui importe réellement est l'intention réelle des parties. Il faudrait donc apprécier si celles-ci, par le paiement de l'indemnité, ont réellement voulu compenser la perte de jouissance du bien par l'emphytéote ou si l'indemnité est en réalité constitutive du paiement du prix des constructions²¹⁶. Dans ce dernier cas, le droit proportionnel de vente sera dû²¹⁷. En raisonnant de cette manière, l'hypothèse envisagée par l'administration constituerait un indice de ce que l'indemnité prévue par les parties dissimule le paiement du prix de vente des constructions. Le montant d'une indemnité correspondant à la valeur des biens dont le propriétaire du fonds acquiert la propriété constituerait également un indice devant mener à la perception du droit de vente. Au vu des difficultés soulevées par l'extinction anticipée du droit d'emphytéose en cas de résiliation de commun accord, il est conseillé d'insérer une clause dans l'acte constitutif du droit de manière à régler clairement cette question relative à l'indemnité²¹⁸.

Sous-section 4 : Le risque de requalification

Le caractère supplétif de la loi de 1824 confère aux parties une large autonomie de volonté leur permettant d'adapter le contrat d'emphytéose à leurs besoins et à leurs convenances. Cela peut

²¹² X. ULRICI, « Analyse des conséquences fiscales de la cessation anticipée des droits réels démembrés immobiliers: emphytéose, superficie et usufruit », *op. cit.*, pp. 235-236.

²¹³ *Ibid.*

²¹⁴ Civ. Termonde, 5 décembre 2002, *Rec. gén. enr. not.*, 2004, pp. 67-77.

²¹⁵ X. ULRICI, « Analyse des conséquences fiscales de la cessation anticipée des droits réels démembrés immobiliers: emphytéose, superficie et usufruit », *op. cit.*, pp. 235-236.

²¹⁶ E. SANZOT, *Les droits réels démembrés. Aspects civils, fiscaux, comptables et financiers*, *op. cit.*, p. 162.

²¹⁷ *Ibid.*

²¹⁸ *Ibid.*, p. 168.

toutefois avoir un effet pervers dans certains cas en entraînant la requalification de la convention par l'administration et la perception des droits d'enregistrement en conséquence.²¹⁹

Le contrat d'emphytéose pourrait ainsi être requalifié en vente. Bien qu'il soit aujourd'hui majoritairement admis que le canon puisse être unique, opter pour une telle solution n'est pas exempt de risques. En effet, lorsque le montant du canon correspond à la valeur vénale du bien objet de l'emphytéose, le risque de requalification de l'opération en vente est présent.²²⁰ L'administration considère²²¹ également que le contrat d'emphytéose prévoyant le paiement d'un canon unique assorti d'une éventuelle redevance annuelle et une option d'achat moyennant un prix dérisoire stipulée au profit de l'emphytéote doit être considéré comme constitutif d'une vente avec transfert différé de la propriété entraînant le paiement du droit proportionnel de vente²²².

Le paiement du canon par l'emphytéote est un élément essentiel du droit d'emphytéose étant donné son caractère onéreux. Ainsi, lorsqu'aucun canon n'est payé ou que celui est dérisoire, on considère, du point de vue civil, que la relation liant les parties est un contrat de commodat plutôt qu'une emphytéose.²²³ Au niveau des droits d'enregistrement, la jurisprudence n'admet pas qu'une emphytéose moyennant un canon très bas soit requalifiée en donation et entraîne la perception des droits basée sur cette qualification²²⁴. Cette position repose sur le fait que le paiement du canon a, à l'origine, un simple but reconnaissant de la propriété²²⁵. Lorsque le canon est inexistant, les auteurs considèrent que l'emphytéose pourra être requalifiée en donation pour autant que les caractéristiques d'une telle convention soient présentes, à savoir l'appauvrissement du propriétaire, l'enrichissement de l'emphytéote et *l'animus donandi*²²⁶. Ainsi requalifiée, l'opération emporte le paiement des droits de donation²²⁷.

²¹⁹ E. SANZOT, *Les droits réels démembrés. Aspects civils, fiscaux, comptables et financiers*, op. cit., p. 162.

²²⁰ *Ibid.*, p. 93.

²²¹ Décision administrative du 21 octobre 1974, n° E.E./83.865, <http://ccff02.minfin.fgov.be> (page consultée le 30 avril 2015)

²²² M. PETIT, « Quelques commentaires de la loi-programme du 28 juin 2013 modifiant le Code des droits d'enregistrement-Quand l'austérité fait loi », op. cit., p. 413.

²²³ E. SANZOT, *Les droits réels démembrés. Aspects civils, fiscaux, comptables et financiers*, op. cit., p. 92.

²²⁴ *Ibid.*, p. 171.

²²⁵ *Ibid.*, p. 92.

²²⁶ A. CULOT, « Les droits d'enregistrement », op. cit., pp. 176-177.

²²⁷ *Ibid.*

Section 8 : Mesure anti-abus

La mesure anti-abus vise la situation dans laquelle la requalification civile de l'opération effectuée n'est pas possible et où seule la requalification fiscale peut intervenir²²⁸.

L'emphytéose n'échappe pas à la mesure anti-abus figurant à l'article 18§2 du Code des droits d'enregistrement²²⁹. Il faudra donc veiller à ce que la constitution d'une emphytéose n'ait pas pour seul et unique but l'évitement des droits d'enregistrement, sans quoi cette mesure anti-abus trouvera à s'appliquer²³⁰.

Cette mesure, telle que modifiée par la loi-programme du 29 mars 2012, vise tant le secteur des activités économiques que le domaine privé²³¹. Deux circulaires faisant suite à cette loi font d'ailleurs mention du droit d'emphytéose²³². Elles considèrent comme étant constitutive d'abus fiscal l'opération par laquelle une société se voit concéder un droit d'emphytéose sur un bâtiment tandis que, peu de temps après, une autre société liée à la première acquiert, par le biais d'une vente, la propriété du terrain sur lequel est érigée la construction²³³. L'administration estime que cette opération ainsi réalisée est « *une acquisition scindée d'un bien immeuble par des sociétés liées*²³⁴ » et n'a d'autre but que d'éviter le paiement des droits de vente sur les constructions. La circulaire ainsi rédigée, de telles opérations de reconstitution de la pleine propriété mises en place par des personnes physiques ou des personnes morales autres que des sociétés ne tombent pas sous la qualification d'abus fiscal²³⁵.

²²⁸ E. SANZOT, *Les droits réels démembrés. Aspects civils, fiscaux, comptables et financiers*, op. cit., pp. 177-178.

²²⁹ A. CULOT, « Les droits d'enregistrement », op. cit., pp. 182-184.

²³⁰ A.R. n°64 du 30 novembre 1939 précité, art. 18, §2, al.5. ; P. LALEMAN, « Gesplitste aankoop erfpacht/residuaire rechten : de Rulingcommissie neemt stelling », *T.E.P.*, 2006, p. 2.

²³¹ M. BOURGEOIS et A. NOLLET, « La réécriture de la mesure « générale antiabus » applicable en matière d'impôts sur les revenus, de droits d'enregistrement et de droits de succession », *J.T.*, 2012, n°6483, p. 501.

²³² Circ. n°8/2012 du 29 juillet 2012, <http://ccff02.minfin.fgov.be> (page consultée le 30 avril 2015) ; Circ. n°5/2013 du 10 avril 2013, <http://ccff02.minfin.fgov.be> (page consultée le 30 avril 2015).

²³³ J-P NEMERY DE BELLEVAUX, « Emphytéose et mesures générales « anti-abus » », op. cit., pp. 213-214. ; P. LALEMAN, « Gesplitste aankoop erfpacht/residuaire rechten : de Rulingcommissie neemt stelling », op. cit., pp. 2-3.

²³⁴ Circ. n°5/2013 du 10 avril 2013, <http://ccff02.minfin.fgov.be> (page consultée le 30 avril 2015).

²³⁵ J-P NEMERY DE BELLEVAUX, « Emphytéose et mesures générales « anti-abus » », op. cit., p. 217.

Chapitre 2 : L'emphytéose comme solution au cas rencontré

Dans le cas rencontré et précédemment exposé, l'emphytéose semble être une solution adaptée. En effet, en concluant un tel contrat, les prétentions des deux parties semblent rencontrées. Le propriétaire du terrain et du hangar qui n'en a actuellement plus aucune utilité s'assurera ainsi que ses biens soient entretenus et bénéficiera au surplus, lors de l'extinction du droit, des constructions que le propriétaire envisage de réaliser. L'emphytéote, Monsieur X, pourra quant à lui bénéficier d'un terrain et d'un hangar sur lesquels il pourra exercer tous les droits attachés à la propriété sans devoirs en payer le prix et en étant assuré de pouvoir en bénéficier pendant une durée suffisamment longue de manière à ce que ses investissements soient rentabilisés.

Au niveau de la constitution du droit d'emphytéose, nous sommes ici en présence d'un bail emphytéotique dans le sens où ce droit est constitué par convention entre les parties. Dans le cas d'espèce, la convention fera état d'un droit d'emphytéose concédé tant sur le terrain que sur le hangar. Ce contrat d'emphytéose devant faire l'objet d'une transcription afin d'être opposable aux tiers, il devra être constitué par acte notarié²³⁶. Étant donné l'âge des parties, à savoir 32 ans pour Monsieur X et 65 ans pour Monsieur Z, la durée minimale légale est à conseiller. Cette durée étant de 27 ans²³⁷, l'emphytéose prendra fin lorsqu'ils auront respectivement 59 et 92 ans. La durée étant régie par un article de la loi ayant au minimum force impérative, les parties ne pourront descendre sous cette durée²³⁸. Dans le cas où Monsieur Z décéderait avant que l'emphytéose n'ait atteint son terme, l'emphytéote ne sera toutefois pas inquiété car, le décès d'une des parties n'étant pas une cause d'extinction de l'emphytéose, son droit persistera après la mort de son cocontractant et sera opposable aux héritiers de ce dernier.

Concernant les constructions que Monsieur X envisageait de réaliser sur le terrain pour le cas où son voisin accepterait de le lui vendre, le bail emphytéotique lui permet de les réaliser. En effet, en étant titulaire d'un droit d'emphytéose, Monsieur X dispose de la pleine jouissance sur les biens objets de son droit, sans qu'aucune restriction quant au respect de la destination ne lui soit imposée²³⁹. Monsieur X pourra ainsi construire l'extension du hangar qu'il envisageait et, si pour ce faire, il est nécessaire qu'il apporte

²³⁶ I. DE STEFANI, « Quelques notions civiles relatives au droit d'emphytéose », *op. cit.*, p. 96.

²³⁷ L. du 10 janvier 1824 précitée, art. 2.

²³⁸ X. ULRICI, « Analyse des conséquences fiscales de la cessation anticipée des droits réels démembrés immobiliers: emphytéose, superficie et usufruit », *op. cit.*, p. 222.

²³⁹ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », *op. cit.*, pp. 43-44.

une modification au hangar existant, cela ne posera pas de problème étant donné qu'il est généralement admis que l'emphytéote puisse transformer les biens objets de l'emphytéose pour autant qu'il ne les détruise pas.

Le contrat d'emphytéose doit obligatoirement être conclu à titre onéreux sous peine de requalification²⁴⁰. Ainsi, les parties devront obligatoirement prévoir dans leur contrat qu'un canon sera versé au propriétaire, même si celui-ci est d'importance minime. À l'inverse, aucune indemnité n'est prévue en faveur de l'emphytéote qui aurait érigé des constructions sur le fonds ne lui appartenant pas. La loi étant supplétive, les parties pourraient prévoir le contraire mais vu l'intention de l'emphytéote de ne construire qu'un hangar, une telle construction n'ayant pas grande valeur, une indemnité ne semble pas nécessaire. Les parties pourraient par contre profiter du caractère supplétif de la loi afin d'insérer une clause prévoyant qu'à l'extinction de son droit, l'emphytéote ne pourra pas procéder à la démolition des constructions qu'il a érigées sur le terrain.

Concernant les droits détenus par Monsieur X sur le bien qu'il reçoit en emphytéose, on pourrait imaginer que, disposant de plus de boxes que de chevaux, il veuille donner en location ceux qu'il n'utilise pas. Une telle hypothèse est tout à fait envisageable dans le sens où le hangar abritant les boxes reste la propriété de Monsieur Z tandis que Monsieur X en détient toute la jouissance. Il faudra toutefois veiller que le bail ne soit pas accordé pour une durée dépassant celle de l'emphytéose. Dans le cas où Monsieur Z s'opposerait à une telle location, il pourrait exiger qu'une clause interdisant la location de son hangar soit insérée dans le contrat²⁴¹. Une telle clause ne priverait toutefois pas Monsieur X de donner en location, pour une durée n'excédant pas celle de l'emphytéose, l'annexe qu'il aurait lui-même construite car il en serait en effet plein propriétaire pendant la durée de son droit d'emphytéose.

Pour le cas où Monsieur X envisagerait l'obtention d'un crédit hypothécaire, seul son droit pourrait être hypothéqué. En effet, même s'il possède la pleine jouissance du terrain ainsi que du hangar qui lui sont donnés en emphytéose, il n'en est pas propriétaire, ce qui l'empêche de les grever d'une hypothèque²⁴². Si Monsieur X construit effectivement une extension au hangar, il aura également la possibilité d'hypothéquer celle-ci. Dans tous les

²⁴⁰ L. HERVE, « Superficie, emphytéose, usufruit et travaux : aspects civils et contributions directes », *op. cit.*, p. 13.

²⁴¹ E. SANZOT, *Les droits réels démembreés. Aspects civils, fiscaux, comptables et financiers*, *op. cit.*, pp. 88.

²⁴² P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », *op. cit.*, p. 43.

cas, l'hypothèque ne pourra être consentie que pour la durée du droit d'emphytéose. Ainsi, à l'issue des 27 années pour lesquelles l'emphytéose a été conclue, la construction réalisée par Monsieur X deviendra la propriété de Monsieur Z en étant quitte et libre de toute charge.

Si Monsieur X contracte ce bail emphytéotique, c'est dans l'unique but de pouvoir accueillir ses chevaux. Ainsi, il pourrait vouloir insérer une condition résolutoire dans le contrat prévoyant sa résolution pour le cas il n'aurait plus ses chevaux et en conséquence plus de raison de vouloir conserver son droit. La possibilité d'insérer une condition résolutoire dans un contrat d'emphytéose est, comme nous l'avons vu, controversée et les auteurs l'admettant fondent leur raisonnement sur le fait que, en insérant une telle clause, les parties n'ont pas nécessairement voulu déroger à la durée minimale légale imposée de manière impérative car l'évènement déclencheur de ce droit à la résolution pourrait autant intervenir avant qu'après les 27 premières années²⁴³. Néanmoins, il paraît clair que, dans le cas d'espèce, l'insertion d'une telle clause doit être refusée. En effet, le bail emphytéotique étant octroyé pour une durée de 27 ans correspondant donc à la durée minimale légale, il est clair que la mise en œuvre de la condition résolutoire interviendrait durant les 27 premières années. Au surplus, la clause telle qu'envisagée devrait être qualifiée de condition purement potestative car le fait de garder ses chevaux ou de s'en débarrasser peut dépendre de la seule volonté de Monsieur X. Dans un tel cas, les parties pourraient procéder à une résiliation amiable de la convention les liant. Il faudra toutefois éviter de prévoir cette possibilité dans le contrat car une telle clause est jugée contraire à l'article 2 de la loi de 1824 ayant une portée impérative²⁴⁴. Une autre solution est encore offerte à l'emphytéote voulant cesser d'exercer son droit d'emphytéose : la cession de son droit. Dans ce cas, il faudra être attentif au fait que la cession des constructions qu'il a lui-même érigées ne seront pas soumises au taux de 2% applicable à la cession du droit lui-même mais au droit proportionnel de vente s'élevant à 12,5% en région wallonne²⁴⁵.

Au niveau des droits d'enregistrement, la constitution de l'emphytéose entraînera la perception d'un droit s'élevant à 2%²⁴⁶. La base d'imposition sera constituée par la somme des 27 loyers annuels car aucune charge n'est ici prévue dans le chef de l'emphytéote.

²⁴³ V. WATERKEYN, « L'emphytéose et les clauses et conditions résolutoires », *op. cit.*, p. 95.

²⁴⁴ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose. Chronique de jurisprudence 2001-2008 », *op. cit.*, p. 360.

²⁴⁵ P. LECOCQ, « Superficie et emphytéose : aspects civils », *op. cit.*, p. 42.

²⁴⁶ A.R. n°64 du 30 novembre 1939 précité, art. 83.

Précisons que dans le cas où Monsieur Z décède avant que l'emphytéose ait pris fin et que Monsieur X désire toujours devenir propriétaire du terrain et du hangar, objets de son droit, il aurait intérêt à procéder à l'achat de ces biens avant que son droit ne prenne fin. En effet, en procédant de cette manière, Monsieur X serait propriétaire des constructions qu'il aura érigées sur le terrain, ce qui aura pour conséquence que celles-ci ne feront pas partie de la vente, que leur valeur ne sera donc pas comprise dans le prix de vente et qu'en conséquence les droits de vente ne seront pas perçus sur celles-ci. Dans l'hypothèse inverse, lors de l'extinction de l'emphytéose, les constructions érigées par Monsieur X deviendront la propriété des héritiers de Monsieur Z. Lorsque Monsieur X leur achètera le terrain en question, il achètera aussi les constructions s'y trouvant et devra d'une part payer pour acquérir une construction qu'il a lui-même réalisée et au surplus, les droits de vente seront également perçus sur sa valeur.

Conclusion

A l'issue de notre analyse, il apparaît que, bien que l'emphytéose soit un droit ancien consacré par une loi datant de près de 200 ans n'ayant subi aucune modification, bon nombre de questions restent encore sans réponses et laissent place à des controverses. Ainsi, diverses questions alimentent les controverses : la nécessité de transcrire un testament emportant constitution d'une emphytéose, la création d'un tel droit sur un immeuble incorporel tel qu'un droit d'emphytéose, la validité d'une condition résolutoire insérée dans un bail emphytéotique risquant d'entraîner l'extinction de l'emphytéose durant les 27 premières années (la Cour de cassation s'étant limitée par son arrêt de 2006 à valider une clause prévoyant l'extinction du droit en cas de faillite peu importe qu'elle intervienne ou non pendant ces premières années) ou encore, les droits d'enregistrement à percevoir lorsqu'il y a résiliation anticipée de commun accord de l'emphytéose et qu'une indemnité en faveur de l'emphytéote est prévue. Sans doute, la modernisation de l'utilisation qui est faite du droit d'emphytéose n'est-elle pas étrangère à cette absence de clarté. En effet, comme nous l'avons vu, le caractère supplétif de la loi permet aux parties de faire de ce droit une utilisation qui n'était pas celle envisagée par le législateur de l'époque. Malgré cette autonomie de volonté laissée aux parties, la loi continue à s'appliquer dans les cas où les parties n'y ont pas dérogé. Ainsi, il a été utile d'effectuer un bref rappel des règles applicables en matière d'emphytéose. A cette fin, nous avons notamment rappelé la portée impérative de l'article 2 de la loi concernant la durée du droit ainsi que les caractéristiques du droit d'emphytéose à savoir, le fait qu'il soit un droit immobilier excluant ainsi la possibilité de constituer une emphytéose sur un bien meuble, un droit réel permettant à l'emphytéote d'exercer son droit directement sur le bien et qu'il soit à titre onéreux, ce qui entraîne l'obligation pour l'emphytéote de payer un canon au propriétaire du bien. Ces diverses règles ayant été mises au point pour régir la relation liant le propriétaire d'un fonds en octroyant la pleine jouissance à une autre personne dans le but de le mettre en valeur, alors que l'utilisation qui en est actuellement faite ne se limite plus à cette hypothèse, il semble que la loi initiale subsistant depuis près de 200 ans doive faire l'objet d'une modification visant à l'adapter à l'utilisation contemporaine qui est faite du droit d'emphytéose.

Bibliographie

Législation

- C. civ.
- L. du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose, *M.B.*, 10 janvier 1824.
- L. du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie, *M.B.*, 10 janvier 1824.
- L. Hypothécaire du 16 décembre 1851, *M.B.*, 22 décembre 1851.
- L. du 14 mai 1955 relative aux baux emphytéotiques, *M.B.*, 18 mai 1955.
- L. programme du 28 juin 2013, *M.B.*, 1 juillet 2013, p. 41480.
- A.R. n°64 du 30 novembre 1939 contenant le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe confirmé par la loi du 16 juin 1947, art. 83, *M.B.*, 1 décembre 1937.
- A.R. du 11 septembre 2013 organisant la mise à disposition d'un bien immobilier, propriété de l'Etat et géré par la Régie des Bâtiments, à la ville de Bastogne par la conclusion d'un bail emphytéotique, *M.B.*, 29 novembre 2013, p. 94243.
- Circ. n°8/2012 du 29 juillet 2012, <http://ccff02.minfin.fgov.be> (page consultée le 30 avril 2015)
- Circ. n°5/2013 du 10 avril 2013, <http://ccff02.minfin.fgov.be> (page consultée le 30 avril 2015)
- Circ. n°7 du 23 septembre 2013, *Rec. gén. enr. not.*, 2013/9, p. 337.

Jurisprudence

- Cass., 30 mars 2006, *Pas.*, 2006, I, p. 720.
- Cass. (3^e ch.), 12 avril 2010, *Pas.*, 2010, p. 1.212.
- Gand, 16 mars 1972, *R.W.*, col. 1986.
- Bruxelles, 5 novembre 1975, *J.T.*, 1956, p. 703.
- Gand, 21 avril 1977, *res et jura imm.*, 1978, n° 5658.
- Bruxelles, 2 avril 1980, *Rev. not. Belge*, 1981, p. 364.
- Gand, 6 décembre 1996, *R.W.*, 1997-1998, p. 537.
- Mons, 4 mai 1998, *J.L.M.B.*, 1999, p. 444.
- Comm. Charleroi, 19 mars 1996, *Rev. not.*, 1996, p.279.
- Civ. Ypres, 8 novembre 1996, *Rev. dr. rur.*, 1997, p. 331.
- Civ. Termonde, 5 décembre 2002, *Rec. gén. enr. not.*, 2004, pp. 67-77.

Décisions administratives

- Décision administrative du 21 octobre 1974, n° E.E./83.865, <http://ccff02.minfin.fgov.be> (page consultée le 30 avril 2015)
- Décision anticipée du 30 juin 2009 n°900.167, <http://ccff02.minfin.fgov.be> (page consultée le 30 avril 2015)

Doctrines

- BOURGEOIS M. et NOLLET A., « La réécriture de la mesure « générale antiabus » applicable en matière d'impôts sur les revenus, de droits d'enregistrement et de droits de succession », *J.T.*, 2012, n°6483, pp. 493-504.
- CULOT A., GOFFAUX B., MOSTIN C. et VANGINDERTAEL H., *Emphytéose et superficie: aspects civil et fiscaux*, Bruxelles, Larcier, 2004.
- CULOT A., *Manuel des droits d'enregistrement*, Bruxelles, Larcier, 2012.
- DE STEFANI I., « Quelques notions civiles relatives au droit d'emphytéose », in *Les droits de jouissance: aspects civils et fiscaux*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2007, pp. 93-99.
- HERINCKX Y., « Les emphytéoses, superficie et usufruits sont-ils des actifs bancaables ? », *Rec. gén. enr. not.*, 2004, pp. 433-450.
- HERVE L., « Superficie, emphytéose, usufruit et travaux : aspects civils et contributions directes », *R.G.F.*, 2008, pp. 3-27.
- LALEMAN P., « Gesplitste aankoop erfpacht/residuaire rechten : de Rulingcommissie neemt stelling », *T.E.P.*, 2006, pp. 1-4.
- LECOCQ P., « Superficie et emphytéose : aspects civils », in *Guide juridique de l'entreprise*, titre III, livre 34, Waterloo, Kluwer, 2007, pp. 34-56.
- LECOCQ P., « Superficie et emphytéose : chronique de jurisprudence 2001-2008 », in *Chronique de jurisprudence en droit des biens* (sous la dir. de P. LECOCQ), Commission Université-Palais, 2008, vol. 104, pp. 337-373.
- LECOCQ P., « Superficie et emphytéose », in *Le point sur le droit des biens*, Liège, Commission Université-Palais, 2000, pp. 133-156.
- LOUVEAUX B., « Emphytéose & accession », *Immobilier*, 2011, n°20, pp. 7-8.
- MAISSIN I., « Emphytéose et superficie : à partir de quand l'augmentation des droits ? », *Le fiscologue*, 2013, n°1348, pp. 8-10.

- MAYEUR A., *Cours de droit d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe*, Service publique fédéral finances, 2008, <http://ccff02.minfin.fgov.be> (page consultée le 30 avril 2015).
- NEMERY DE BELLEVAUX J-P, « Emphytéose et mesures générales « anti-abus » », *Journ. dr. fisc.*, 2013, p. 210-217.
- PETIT M., « Quelques commentaires de la loi-programme du 28 juin 2013 modifiant le Code des droits d'enregistrement-Quand l'austérité fait loi », *Rec. Gén. Enr. not.*, 2013/10, pp. 410-416.
- SANZOT E., « Le financement des opérations de démembrement », *Revue pratique de l'immobilier*, 2009, liv. 3, pp. 27-64.
- SANZOT E., *Les droits réels démembrés. Aspects civils, fiscaux, comptables et financiers*, Bruxelles, Larcier, 2008.
- U.C.L., *Première signature pour le projet CBTC*, <http://www.uclouvain.be/511813> (page consultée le 23 avril 2015).
- ULRICI X., « Analyse des conséquences fiscales de la cessation anticipée des droits réels démembrés immobiliers: emphytéose, superficie et usufruit », *Rec. gén. enr. Not.*, 2014/6, pp. 222-256.
- VANBRABANT B., « La déchéance d'un droit d'usufruit, d'usage, d'habitation ou d'emphytéose : causes et effets », note sous Liège, 4 octobre 2000, Liège, 12 décembre 2000 et Gand, 27 juin 2002, *T.B.B.R.*, 2004, pp. 31-42.
- VERHEYDEN K., « Erpachtcontracten binnen het onderwijs », *T.O.R.B.*, 2004-2005, n°4, pp. 308-329.
- WATERKEYN V., « L'emphytéose et les clauses et conditions résolutoires », note sous Cass., 30 maart 2006, *T.B.B.R.*, 2008, pp. 91-96.

PARTIE II : LE BAIL À VIE AU SERVICE DE LA PRATIQUE NOTARIALE

Introduction

Le bail à vie, bail conclu pour la vie du preneur, peut être concédé tant sur des meubles que sur des immeubles²⁴⁷. Nous nous limiterons néanmoins, dans le cadre de la présente analyse, à l'hypothèse dans laquelle le bail à vie est conclu relativement à un immeuble ayant fonction de résidence principale du preneur.

Le bail à vie, bien qu'utilisé par les notaires depuis de nombreuses années pour apporter la solution à certains problèmes familiaux, semble aujourd'hui encore constituer une solution adéquate à différents problèmes. En effet, après avoir fait l'objet de contestations, le bail à vie portant sur la résidence principale du preneur a été reconnu par le législateur en 1997²⁴⁸. Le notaire peut donc désormais avoir recours à ce bail particulier, ayant pour effet principal d'assurer au preneur la jouissance du bien loué toute sa vie durant, sans craindre que sa validité ne soit remise en cause. Ainsi, le notaire pourrait-il conseiller la conclusion d'un bail à vie à Monsieur X et à sa sœur lui exposant leur situation pouvant être résumée comme suit :

Suite au décès de leurs parents, Monsieur X âgé de 62 ans, sans enfant, ainsi que sa sœur, Madame X, sont devenus propriétaires en indivision d'une maison que Monsieur X occupe à titre de résidence principale. Monsieur X souhaiterait, dans la perspective de son décès, céder à sa soeur sa part indivise de la maison, tout en continuant à vivre dans l'immeuble en question. Lors de son décès, c'est à sa sœur que reviendra l'entièreté de sa succession.

Afin d'envisager le bail à vie comme solution au cas d'espèce, nous effectuerons au préalable un exposé théorique reprenant les différentes règles relatives à la matière du bail à vie qui seront utiles à la résolution de ce cas. Nous entamerons cet exposé en traitant, dans un premier chapitre, des aspects civils du bail à vie. La première section de ce chapitre nous permettra de définir le bail à vie et de déterminer la loi le régissant tandis que la seconde section traitera de la constitution du bail. La dernière section de ce premier chapitre nous permettra de visualiser les différentes utilisations qui sont actuellement faites du bail à vie. Le second chapitre sera, quant à lui, consacré aux aspects fiscaux du bail à vie. Nous y aborderons d'une part, les droits d'enregistrement et d'autre part, les droits de succession, respectivement au sein des sections une et deux. Le troisième chapitre clôturera cette analyse par l'application de la théorie exposée dans les deux premiers chapitres au cas exposé ci-dessus.

²⁴⁷ H. CASMAN, « Le bail à vie-Aspects civils », in *Les droits de jouissance. Aspects civils et fiscaux*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2007, p. 103.

²⁴⁸ J.-P. MIGNON, « Le bail à vie », *T. vred.*, 2007, n°3, p. 110.

Chapitre 1 : Aspects civils du bail à vie

Section 1 : Notions

Sous-section 1 : La définition

Le bail à vie n'étant envisagé par la loi que comme constituant une variante du bail de résidence principale, il ne fait pas l'objet d'une définition légale²⁴⁹. Le bail à vie pourra être défini comme le bail conclu pour une durée correspondant à la vie du preneur, l'arrivée de ce terme mettant fin au bail de plein droit²⁵⁰.

Sous-section 2 : La validité des baux à vie et la législation applicable

La validité des baux de résidence principale conclus pour la durée de la vie du preneur ne fait aujourd'hui plus aucun doute²⁵¹. L'existence de ces baux est d'ailleurs consacrée au sein de la loi de 1991 relative aux baux de résidence principale qui les régit²⁵².

Si la validité des baux à vie concernant la résidence principale du preneur est actuellement légalement reconnue, ce ne fut pas toujours le cas. En effet, lors de l'adoption en 1991 de la loi sur les baux de résidence principale, son application aux baux à vie a posé question²⁵³. En effet, en prévoyant la possibilité pour le bailleur de mettre fin au bail par sa seule volonté, la loi de 1991, de portée impérative²⁵⁴, semblait s'opposer à ce que des baux soient conclus de manière à assurer au preneur la jouissance de l'immeuble objet de ce bail toute sa vie durant²⁵⁵.

En insérant, par la loi de 1997²⁵⁶, un paragraphe 2bis à l'article 14 de la loi de 1991, le législateur a expressément exclu l'application de cette loi aux baux à vie conclus avant son entrée en vigueur et a ainsi reconnu leur validité²⁵⁷. C'est par cette même loi, en insérant un huitième paragraphe à l'article 3 de la loi de 1991 et en prévoyant que ses paragraphes 2 à 4 relatifs à la possibilité du preneur de mettre fin au bail ne trouvent pas à s'appliquer en présence

²⁴⁹ L. du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, art. 3, §8, *M.B.*, 22 février 1991, p. 3467.

²⁵⁰ L. du 20 février 1991 précitée, art. 3, §8, *M.B.*, 22 février 1991, p. 3467.

²⁵¹ H. CASMAN, « Le bail à vie-Aspects civils », *op. cit.* p. 104.

²⁵² L. du 20 février 1991 précitée, art. 3, §8, *M.B.*, 22 février 1991, p. 3467.

²⁵³ L. STERCKX, « L'application de la loi du 20 février 1991 au bail à vie : la fin d'une controverse », in *Mélanges offerts à Roland De Valkeneer*, Bruxelles, Bruylant, 2000, pp. 450-451.

²⁵⁴ H. CASMAN, « Le bail à vie-Aspects civils », *op. cit.*, p. 104.

²⁵⁵ J.-P. MIGNON, « Le bail à vie », *op. cit.*, p. 101.

²⁵⁶ L. du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux, *M.B.*, 21 mai 1997, p. 12667.

²⁵⁷ L. STERCKX, « L'application de la loi du 20 février 1991 au bail à vie : la fin d'une controverse », *op. cit.*, pp. 454-455.

d'un bail vie, que le législateur a autorisé et consacré l'existence des baux à vie relatifs à la résidence principale du preneur²⁵⁸.

La loi de 1997 ne se prononçant pas quant à la validité des baux conclus à partir de l'entrée en vigueur de la loi de 1991 jusqu'à sa propre entrée en vigueur, c'est la Cour de cassation qui est intervenue et s'est prononcée quant à la validité de ces baux²⁵⁹. La Cour, dans deux de ses arrêts²⁶⁰, confirme la validité des baux à vie relatifs à la résidence principale du preneur conclus pendant la période s'étendant de l'entrée en vigueur de la loi de 1991 jusqu'à celle de la loi de 1997²⁶¹. Elle motive sa position en énonçant qu'en adoptant la loi de 1991, le législateur n'entendait en aucun cas interdire la conclusion de tels baux mais a simplement omis de prendre en compte ce type particulier de baux de résidence principale. De ce fait, il faut considérer que le régime mis en place par la loi de 1991 ne s'y applique pas²⁶². Différents arrêts plus récents constatent également que les baux à vie conclus durant cette période ne sont pas soumis à la loi de 1991²⁶³.

Sous-section 3 : Les caractéristiques

Le bail à vie confère un droit personnel à son titulaire, par opposition au droit réel²⁶⁴.

Le caractère *intuitu personae* est également attribué au bail à vie²⁶⁵. Ce caractère résulte du fait que la conclusion d'un tel bail est en général motivée par l'existence de « *liens d'entente ou d'affection particulière entre les parties*²⁶⁶ », ce qui empêchera le locataire de sous-louer le bien dont il a la jouissance²⁶⁷.

²⁵⁸ L. STERCKX, « L'application de la loi du 20 février 1991 au bail à vie : la fin d'une controverse », *op. cit.*, pp. 454-455.

²⁵⁹ J.-P. MIGNON, « Le bail à vie », *op. cit.*, p. 102.

²⁶⁰ Cass. (1^{re} ch.), 29 mai 1998, *T.B.B.R.*, 2000, pp. 95-98, note Y. MERCHERS, « Levenslange huur : huur van bepaalde of van onbepaalde duur ? » ; Cass. (1^{re} ch.), 17 décembre 1999, *T.B.B.R.*, 2001, pp. 600-603, note D. LYBAERT, « De levenslange huurovereenkomsten van woningen bestemd als hoofdverblijfplaats ».

²⁶¹ J.-P. MIGNON, « Le bail à vie », *op. cit.*, p. 102.

²⁶² *Ibid.*

²⁶³ M. DAMBRE, « Geen levenslange woninghuur in de periode 28 februari 1991-30 mei 1997 », note sous Cass. 23 oktober 2009, *T.B.O.*, 2010, pp. 247-248. ; Civ. Bruxelles (16^e ch.), 17 octobre 2007, *J.J.P.*, 2010, pp. 386-387.

²⁶⁴ J.-P. MIGNON, « Le bail à vie », *op. cit.*, p. 104.

²⁶⁵ B. LOUVEAUX, « Une pratique méconnue : le bail à vie », *Immobilier*, 2002, n°12, p. 5.

²⁶⁶ J.-P. MIGNON, « Le bail à vie », *op. cit.*, p. 108.

²⁶⁷ *Ibid.*

Etant un contrat à titre onéreux, le bail à vie est toujours concédé moyennant loyer²⁶⁸. En effet, le paiement d'un loyer, qu'il soit unique ou périodique, est un élément essentiel du bail à vie²⁶⁹.

Le bail à vie présente également un caractère aléatoire²⁷⁰ dans le sens où la durée pour laquelle il est conclu dépend de la durée de vie du preneur, élément incertain que l'on ne connaîtra qu'à l'échéance du contrat intervenant au décès de ce dernier²⁷¹.

Section 2 : Constitution

Sous-section 1 : La forme du bail

L'article 3, §8 de la loi de 1991 régissant spécialement les baux à vie impose que la constitution d'un tel bail prenne la forme d'un écrit²⁷². Sans aucune autre précision, le choix est laissé aux parties d'opter pour un acte sous seing privé ou pour un acte notarié. Toutefois, en faisant l'économie d'un acte notarié, les parties restreignent la protection que confère un bail à vie au preneur. En effet, l'opposabilité d'un bail sous seing privé ne sera assurée qu'à l'égard du cocontractant lui-même et de ses héritiers.²⁷³ Pour que le bail soit opposable aux tiers, il sera nécessaire qu'il prenne la forme d'un acte notarié afin de pouvoir être transcrit à la conservation des hypothèques, cette formalité assurant l'opposabilité²⁷⁴.

Consulter un notaire pour la rédaction d'un tel bail s'avérera également utile afin de s'assurer que le bien objet du bail n'est grevé d'aucune hypothèque²⁷⁵. En effet, bon nombre de créanciers hypothécaires précisent que le bien grevé de l'hypothèque ne pourra faire l'objet d'un bail de plus de neuf ans et, a fortiori, d'un bail à vie. Ainsi, un bail concédé sur un bien soumis à une telle condition serait inopposable au créancier hypothécaire à moins que celui-ci ait expressément donné son accord.²⁷⁶

²⁶⁸ C. GAIONI, « Bail à vie : aspects fiscaux en droit d'enregistrement et en droit de succession », in *Les droits de jouissance. Aspects civils et fiscaux*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2007, p. 210.

²⁶⁹ H. CASMAN, « Le bail à vie-Aspects civils », *op. cit.*, pp. 106-107.

²⁷⁰ M. GRÉGOIRE, « Baux concernant le logement principal et liberté des conventions-Baux à vie », in *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Bruxelles, Bruylant, 1991, p. 223. ; Cass., 29 mai 1998, *Rev. not. b.*, 2000, p. 151.

²⁷¹ B. LOUVEAUX, « Bail à vie-Paiement d'un loyer unique : demande de restitution en cas de résolution anticipée du bail aux torts du locataire », *Immobilier*, 2010, n°7, pp. 1-2.

²⁷² L. du 20 février 1991 précitée, art. 3, §8, *M.B.*, 22 février 1991, p. 3467.

²⁷³ Y. MERCHERS, « Bail à vie », *Rép. Not.*, tome VIII, Les baux, Livre 3, Bail de résidence principale, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 124.

²⁷⁴ J.-P. MIGNON, « Le bail à vie », *op. cit.*, p. 104.

²⁷⁵ B. CHAMPION, « Le bail à vie : bilan, perspectives et aspects de pratique notariale », in *Les baux à loyers après la loi du 13 avril 1997*, Bruxelles, La Charte, 1998, pp. 114-115.

²⁷⁶ J.-P. MIGNON, « Le bail à vie », *op. cit.*, p. 104.

Sous-section 2 : L'objet

Bien que nous limitions notre analyse au cas où c'est un bien immeuble affecté à la résidence principale du preneur qui est donné en location, le bail à vie peut porter tant sur des biens meubles qu'immeubles. Le bail à vie peut donc porter sur un immeuble mais il pourrait aussi ne concerner qu'une partie d'un immeuble ou encore porter sur un immeuble en indivision. Dans ce dernier cas, l'accord de tous les copropriétaires sera nécessaire pour octroyer un bail à vie.²⁷⁷

Sous-section 3 : La durée

Comme son nom l'indique, le bail à vie est conclu pour la durée de vie du preneur. Lors de la conclusion du contrat de bail, les parties ne peuvent donc pas connaître la durée pendant laquelle ce contrat les liera. Ainsi, on reconnaît au bail à vie un caractère aléatoire²⁷⁸. Malgré l'ignorance de la durée du contrat lors de sa conclusion, la Cour de cassation a affirmé que le bail à vie était un contrat à durée déterminée²⁷⁹.

La loi de 1991, en son article 3, §8, prévoit que le bail à vie prend fin de plein droit lors du décès du preneur²⁸⁰. Cette disposition pose toutefois problème lorsqu'elle doit effectivement être mise en œuvre. En effet, en l'appliquant au pied de la lettre, les héritiers ne disposeraient d'aucun délai pour procéder à l'évacuation des biens du défunt.²⁸¹ La disposition énonçant cette règle étant de portée impérative, la difficulté ne peut être évitée par l'insertion d'une clause différant l'expiration du bail. Les auteurs conseillent donc, à titre d'alternative, de prévoir dans le bail, une clause octroyant aux héritiers un droit d'occupation précaire pour une durée déterminée et assez courte. Invoquer clairement la précarité de l'occupation qui leur est octroyée permettra d'empêcher les héritiers d'invoquer le droit à un nouveau bail.²⁸²

Le bail à vie ayant pour but de permettre au preneur d'occuper l'immeuble toute sa vie durant, il est normal que ni le bailleur, ni ses héritiers n'aient la possibilité d'y mettre fin²⁸³. C'est dans ce sens que le paragraphe 8 de l'article 3 de la loi de 1991 prévoit que les paragraphes 2 à 4 de

²⁷⁷ H. CASMAN, « Le bail à vie-Aspects civils », *op. cit.*, p. 103.

²⁷⁸ J.-P. MIGNON, « Le bail à vie », *op. cit.*, pp. 104-105.

²⁷⁹ Cass. (1^{re} ch.), 17 décembre 1999, *T.B.B.R.*, 2001, pp. 600-603, note D. LYBAERT, « De levenslange huurovereenkomsten van woningen bestemd als hoofdverblijfplaats ». ; Cass. (1^{re} ch.), 29 mai 1998, *T.B.B.R.*, 2000, pp. 95-98, note Y. MERCHERS, « Levenslange huur : huur van bepaalde of van onbepaalde duur ? ».

²⁸⁰ L. du 20 février 1991 précitée, art. 3, §8, *M.B.*, 22 février 1991, p. 3467.

²⁸¹ Y. MERCHERS, « Bail à vie », *op. cit.*, pp. 124-125.

²⁸² B. CHAMPION, « Le bail à vie : bilan, perspectives et aspects de pratique notariale », *op. cit.*, p. 117.

²⁸³ D. COLLON, « Une pratique méconnue : le bail à vie », *Immobilier*, 2002, n°12, pp. 5-6.

ce même article ne puissent s'appliquer au bail à vie²⁸⁴. Ceux-ci octroient en effet la possibilité au bailleur de mettre fin au bail portant sur la résidence principale du preneur dans certains cas. Cette interdiction faite au bailleur ne résulte toutefois que d'une disposition supplétive, ce qui permet aux parties d'y déroger²⁸⁵.

Le bail à vie ne fait au contraire pas exception à la possibilité octroyée au preneur de mettre fin au contrat de bail à tout moment moyennant un congé de trois mois. La disposition consacrant cette possibilité étant impérative, il ne sera pas possible aux parties d'y déroger.²⁸⁶

Sous-section 4 : Le loyer

Comme tout bail, le bail à vie suppose le paiement d'un loyer²⁸⁷. Il est généralement admis que ce loyer puisse revêtir la forme de paiements périodiques ou d'un paiement unique²⁸⁸.

Lorsque le loyer du bail à vie consiste en un paiement unique, le montant de celui-ci doit correspondre à la somme de tous les loyers périodiques qui seraient dus pour toute la durée du bail²⁸⁹. Déterminer la somme du loyer unique de cette manière pose toutefois problème dans le sens où la durée du bail, dépendant de la durée de vie du preneur, ne peut être connue au moment de sa conclusion²⁹⁰. Ainsi, les parties devront, pour déterminer le montant d'un tel loyer, se baser sur la durée de vie probable du locataire et la valeur locative du bien. Ce loyer pourra faire l'objet d'un paiement immédiat, différé ou par compensation.²⁹¹ Dans le cas où le bail concédé moyennant le paiement d'un loyer unique fait l'objet d'une résolution sur base de l'article 1184 du Code civil, la Cour de cassation reconnaît au preneur le droit de se voir restituer une partie du loyer correspondant à la durée du bail dont il n'a pu profiter en raison de cette résolution²⁹².

²⁸⁴ L. du 20 février 1991 précitée, art. 3, §8, *M.B.*, 22 février 1991, p. 3467.

²⁸⁵ H. CASMAN, « Le bail à vie-Aspects civils », *op. cit.*, p. 111.

²⁸⁶ *Ibid.*

²⁸⁷ *Ibid.*, pp. 106-107.

²⁸⁸ J.-P. MIGNON, « Le bail à vie », *op. cit.*, p. 104.

²⁸⁹ *Ibid.*, p. 107.

²⁹⁰ B. LOUVEAUX, « Bail à vie-Paiement d'un loyer unique : demande de restitution en cas de résolution anticipée du bail aux torts du locataire », *op. cit.*, pp. 1-2.

²⁹¹ H. CASMAN, « Le bail à vie-Aspects civils », *op. cit.*, pp. 107-108.

²⁹² B. LOUVEAUX, « Bail à vie-Paiement d'un loyer unique : demande de restitution en cas de résolution anticipée du bail aux torts du locataire », *op. cit.*, pp. 1-2.

Le loyer des baux de résidence principale sont en principe soumis à l'indexation. Il est toutefois admis que les parties puissent déroger à cet article et convenir que le bail à vie les liant ne soit pas susceptible d'indexation.²⁹³

Concernant la révision du loyer, la loi envisage expressément l'hypothèse du bail à vie et prévoit que les parties liées par un tel bail puissent « *renoncer à la faculté de demander la révision du loyer*²⁹⁴ »²⁹⁵. Il sera notamment utile de prévoir une telle renonciation dans le cas d'un bail à vie faisant l'objet d'un loyer unique²⁹⁶.

Section 3 : Utilité du bail à vie

Fréquemment utilisée par le notaire à titre de solution dans le cas d'arrangements familiaux, l'utilisation du bail à vie ne se limite plus à ce seul domaine²⁹⁷.

Sous-section 1 : Le bail à vie dans le cadre d'un divorce par consentement mutuel

Un bail à vie peut être concédé par un des époux à l'autre, « *à titre transactionnel et forfaitaire, dans le cadre des négociations du divorce par consentement mutuel qu'ils veulent opérer*²⁹⁸ ». Un tel bail pourra être conclu dans le cas où l'immeuble donné en location appartient en totalité au bailleur²⁹⁹ mais également lorsque l'immeuble fait l'objet d'une indivision entre les deux époux³⁰⁰. Agissant de cette manière, l'époux locataire est assuré de pouvoir occuper l'immeuble toute sa vie sans pour autant s'en voir attribuer la propriété à l'issue de la procédure de divorce³⁰¹. L'utilisation du bail à vie dans le cadre du divorce s'avèrera utile pour les cas où l'époux désireux de continuer à occuper l'immeuble dans lequel il a vécu durant sa vie de couple ne dispose pas des moyens financiers nécessaires pour en devenir seul propriétaire³⁰².

Sous-section 2 : La vente moyennant réserve de bail à vie

Le bail à vie peut venir au secours d'un propriétaire voulant vendre son bien tout en continuant à l'occuper³⁰³. Cette hypothèse se rencontre, le plus souvent, lorsque le vendeur est une

²⁹³ B. CHAMPION, « Le bail à vie : bilan, perspectives et aspects de pratique notariale », *op. cit.*, p. 119.

²⁹⁴ L. du 20 février 1991 précitée, art. 7, §1, al. 7, *M.B.*, 22 février 1991, p. 3467.

²⁹⁵ M. VRIES, « Les conditions financières du bail », in *Les baux à loyers après la loi du 13 avril 1997*, Bruxelles, La Charte, 1998, p. 137.

²⁹⁶ B. CHAMPION, « Le bail à vie : bilan, perspectives et aspects de pratique notariale », *op. cit.*, p. 119.

²⁹⁷ J.-P. MIGNON, « Le bail à vie », *op. cit.*, p. 105.

²⁹⁸ *Ibid.*, p. 107.

²⁹⁹ *Ibid.*

³⁰⁰ B. CHAMPION, « Le bail à vie : bilan, perspectives et aspects de pratique notariale », *op. cit.*, p. 112.

³⁰¹ *Ibid.*

³⁰² J.-P. MIGNON, « Le bail à vie », *op. cit.*, p. 107.

³⁰³ H. CASMAN, « Le bail à vie-Aspects civils », *op. cit.*, pp. 107-101.

personne âgée. En agissant de cette manière, le vendeur abandonne la propriété de l'immeuble et tous les inconvénients s'y rapportant tout en étant assuré de pouvoir occuper cet immeuble jusqu'à la fin de sa vie.³⁰⁴

Dans un tel cas, le paiement du prix d'achat de l'immeuble sera effectué en prenant en compte le bail à vie concédé au vendeur. En effet, après avoir calculé la valeur du bail à vie, eu égard à la valeur locative du bien ainsi qu'à la durée de vie probable du locataire, celle-ci sera déduite du prix de vente dû par l'acheteur au vendeur.³⁰⁵

Sous-section 3 : Le bail à vie au service du couple non marié

Deux hypothèses doivent être distinguées : celle où l'immeuble sur lequel porte le bail à vie appartient aux deux partenaires en indivision³⁰⁶ et celle où il n'est la propriété que d'un seul des deux³⁰⁷.

Dans la première hypothèse, les deux partenaires pourront se concéder un bail à vie mutuellement sur l'immeuble. En pareil cas, on considère que les prestations réciproques des partenaires se compensent l'une l'autre.³⁰⁸

La seconde hypothèse permet, quant à elle, au partenaire n'ayant aucun droit sur l'immeuble servant d'habitation au couple d'avoir la garantie de pouvoir y résider jusqu'à la fin de ses jours et ce, peu importe que le couple se sépare ou que le propriétaire de l'immeuble décède³⁰⁹. Conclure un bail à vie confère d'ailleurs une plus grande protection au partenaire non propriétaire que la conclusion d'une convention de cohabitation légale à laquelle il peut être mis fin unilatéralement à tout moment³¹⁰.

Sous-section 4 : Le bail à vie concédé par une maison de repos

Bien qu'encore peu fréquente, l'hypothèse d'une personne âgée vendant sa maison en vue d'entrer dans une maison de repos avec qui elle conclut un bail à vie tend à se développer. En effet, un tel bail, conclu moyennant le paiement d'un loyer unique, permet à la personne âgée

³⁰⁴ J.-P. MIGNON, « Le bail à vie », *op. cit.*, p. 105.

³⁰⁵ *Ibid.*, p. 107.

³⁰⁶ M. GRÉGOIRE et L. ROUSSEAU, « Contrat et actes pouvant assurer la protection du survivant », in *Le couple non marié à la lumière de la cohabitation légale*, Louvain-la-Neuve, Bruylant-Academia, pp. 228-229.

³⁰⁷ E. SPRUYT, « Levenslange huur samenwoners : een kanscontract onder bezwarende titel of schenking ? », *Vastgoed info*, 2007, n°19, p. 4.

³⁰⁸ J.-P. MIGNON, « Le bail à vie », *op. cit.*, pp. 106-107.

³⁰⁹ M. GRÉGOIRE et L. ROUSSEAU, « Contrat et actes pouvant assurer la protection du survivant », *op. cit.*, pp. 229-230. ; J.-P. MIGNON, « Le bail à vie », *op. cit.*, pp. 105-106.

³¹⁰ J.-P. MIGNON, « Le bail à vie », *op. cit.*, pp. 105-106.

de s'assurer de pouvoir rester dans cette maison de repos jusqu'à la fin de sa vie sans risquer de se retrouver face à l'impossibilité de paiement du loyer. Le montant de ce loyer unique sera déterminé en prenant en compte la valeur locative du bien ainsi que la durée de vie probable de la personne âgée.³¹¹

Chapitre 2 : Aspects fiscaux du bail à vie

Section 1 : Droits d'enregistrement et mesure anti-abus

Le bail à vie, qu'il soit conclu par acte notarié ou par acte sous seing privé, bénéficiera de la gratuité de l'enregistrement prévue par l'article 161, 12°, a) et b) du Code des droits d'enregistrement³¹².

Le bail à vie n'échappe pas à la mesure anti-abus insérée à l'article 18, §2 du Code des droits d'enregistrement³¹³. Ainsi, les parties qui décideraient de conclure un bail à vie entraînant une violation de ce Code ou ayant pour unique but d'éviter les droits d'enregistrement qu'il prévoit se rendraient coupables d'un abus de droit³¹⁴. L'administration pourrait en réponse à cet abus, percevoir les droits correspondant à la requalification de l'acte à laquelle elle procéderait³¹⁵. La possibilité est toutefois laissée aux parties d'apporter la preuve que leur choix de recourir à un bail à vie plutôt qu'à un autre acte pour régler leur situation n'était pas uniquement motivé par l'évitement des droits d'enregistrement³¹⁶. Rappelons que cette mesure anti-abus vise actuellement tant le secteur des activités économiques que le domaine privé³¹⁷.

Section 2 : Droits de succession

L'article 11 du Code des droits de succession³¹⁸ prévoit que lorsque le défunt a, de son vivant, vendu ou cédé à titre onéreux des biens, meubles ou immeubles, à ses héritiers, légataires, donataires ou personnes interposées en s'en réservant l'usufruit ou a stipulé, à son profit,

³¹¹ J.-P. MIGNON, « Le bail à vie », *op. cit.*, p. 106.

³¹² A.R. n°64 du 30 novembre 1939 contenant le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe confirmé par la loi du 16 juin 1947, art. 161, 12°, a) et b), *M.B.*, 1 décembre 1937.

³¹³ C. GAIONI, « Bail à vie : aspects fiscaux en droit d'enregistrement et en droit de succession », *op. cit.*, p. 209.

³¹⁴ A.R. n°64 précité, art. 18, §2, al. 1 et 2, *M.B.*, 1 décembre 1937.

³¹⁵ A.R. n°64 précité, art. 18, §2, al. 4, *M.B.*, 1 décembre 1937.

³¹⁶ A.R. n°64 précité, art. 18, §2, al. 3, *M.B.*, 1 décembre 1937.

³¹⁷ M. BOURGEOIS et A. NOLLET, « La réécriture de la mesure « générale antiabus » applicable en matière d'impôts sur les revenus, de droits d'enregistrement et de droits de succession », *J.T.*, 2012, n°6483, p. 501.

³¹⁸ A.R. n°308 du 31 mars 1936 établissant le Code des droits de succession confirmé par la loi du 4 mai 1936, art. 11, *M.B.*, 7 avril 1936, p. 2403.

l'abandon de l'usufruit d'un autre bien ou d'un droit viager, ces biens seront présumés faire partie de la succession du défunt et avoir été recueillis par l'acquéreur ou le cessionnaire à titre de legs³¹⁹.

Bien que le bail à vie constitue un droit viager et semble être visé par cette disposition, les auteurs refusent généralement l'application de l'article 11 aux ventes ou cessions avec réserve de bail à vie³²⁰. C. GAIONI refuse l'application de l'article 11 au bail à vie au motif que le terme « abandon » utilisé dans cet article suppose, selon elle, la gratuité, condition que ne remplit pas le bail à vie qui, par essence, est un contrat à titre onéreux³²¹. J-P MIGNON est, quant à lui, plus nuancé et considère que la vente ou la cession d'un bien moyennant réserve de bail à vie est soumise à cet article 11 lorsqu'un même acte contient la vente ou la cession et la constitution du bail à vie. A l'inverse, il estime que, lorsque la vente et le bail à vie font l'objet de deux actes distincts, l'application de l'article 11 du Code des droits de succession est exclue.³²²

Rappelons qu'une mesure générale anti-abus est également prévue au niveau des droits de succession³²³. L'article 106, alinéa 2 du Code des droits de succession précise en effet que la mesure générale anti-abus prévue en matière de droit d'enregistrement est applicable aux droits de succession³²⁴.

Chapitre 3 : Application au cas concret

Le cas concret envisagé, tel que décrit ci-avant, pourra conduire les parties à conclure un bail à vie relatif à la résidence principale du preneur. Pour ce faire, Monsieur X et sa sœur devront se rendre chez le notaire afin que la convention constatant le bail qui les lie prenne la forme d'un acte authentique et puisse, en conséquence, faire l'objet d'une transcription, ce qui permettra d'assurer son opposabilité aux tiers³²⁵.

³¹⁹ A. CULOT, « Les droits d'enregistrement et de succession-Les principes généraux et les réelles incidences des législations régionales », in *La stratégie immobilière-Aspects juridiques et fiscaux*, Bruxelles, De Boeck et Larcier, 2003, pp. 165-167.

³²⁰ C. GAIONI, « Bail à vie : aspects fiscaux en droit d'enregistrement et en droit de succession », *op. cit.*, pp. 216-217. ; J.-P. MIGNON, « Le bail à vie », *op. cit.*, p. 110.

³²¹ C. GAIONI, « Bail à vie : aspects fiscaux en droit d'enregistrement et en droit de succession », *op. cit.*, pp. 216-217.

³²² ; J.-P. MIGNON, « Le bail à vie », *op. cit.*, p. 110.

³²³ M. BOURGEOIS et A. NOLLET, « La réécriture de la mesure « générale antiabus » applicable en matière d'impôts sur les revenus, de droits d'enregistrement et de droits de succession », *op. cit.*, p. 494.

³²⁴ A.R. n°308 précité, art. 106, al. 2, *M.B.*, 7 avril 1936, p. 2403.

³²⁵ J.-P. MIGNON, « Le bail à vie », *op. cit.*, p. 104.

Au niveau des modalités de ce bail, il sera, dans le présent cas, utile que les parties recourent à la possibilité qui leur est offerte de convenir d'un loyer unique en prenant en compte l'âge de Monsieur X et la valeur locative du bien. Elles pourront également prévoir dans leur contrat que ce loyer ne soit pas soumis à indexation et ne puisse en aucun cas faire l'objet d'une révision³²⁶.

Le bail à vie ici envisagé, interviendra en tant que complément à la cession à titre onéreux que Monsieur X désire effectuer au profit de sa sœur, Madame X. Agissant ainsi, Monsieur X entend transmettre à sa sœur les droits qu'il détient sur la maison qu'il occupe et dont il est propriétaire en indivision avec cette dernière. Envisager la conclusion de ce bail à vie consécutivement à l'acte de cession dont question ci-avant permettra en effet de respecter la volonté de Monsieur X de conserver la jouissance de cette maison jusqu'à la fin de sa vie.

Nous aurions également pu envisager, pour rencontrer la volonté de Monsieur X, la conclusion d'une vente moyennant réserve d'usufruit à son profit. Toutefois, en choisissant cette voie, l'article 11 du Code des droits de succession aurait trouvé à s'appliquer³²⁷. A l'inverse, en optant pour la conclusion d'un bail à vie, les parties échappent à l'application de cet article et les biens cédés, à savoir, la part indivise détenue par Monsieur dans l'immeuble qu'il occupe, ne sont donc pas considérés comme faisant partie de sa succession et recueillis à titre de legs par sa sœur. Pour s'assurer que l'opération incluant la cession et la conclusion du bail à vie échappe au prescrit de cet article 11, il faudra veiller à établir un acte distinct pour chacune de ces deux opérations.

Au niveau des droits d'enregistrement, envisager le bail à vie comme solution au cas d'espèce confèrera également un avantage aux parties. En effet, par application de l'article 161, 12° du Code des droits d'enregistrement, les baux à vie font partie des actes bénéficiant de la gratuité de l'enregistrement³²⁸.

Le bail à vie semble donc être la solution idéale pour répondre à la situation envisagée et respecter la volonté des parties tout en leur conférant certains avantages fiscaux. En effet, un tel bail, en plus d'assurer à Monsieur X qu'il pourra jouir de l'immeuble et y établir sa résidence principale pour toute la durée de sa vie, permet aux parties d'éviter la perception de droits

³²⁶ B. CHAMPION, « Le bail à vie : bilan, perspectives et aspects de pratique notariale », *op. cit.*, p. 119.

³²⁷ A.R. n°308 précité, art. 11, *M.B.*, 7 avril 1936, p. 2403.

³²⁸ A.R. n°64 précité, art. 161, 12°, a) et b), *M.B.*, 1 décembre 1937.

successoraux sur la part de cet immeuble appartenant à Monsieur X mais également de n'être tenu au paiement d'aucun droit d'enregistrement.

Néanmoins, cette opération pourrait sembler être visée par la mesure générale anti-abus insérée tant dans le Code des droits d'enregistrement que des droits de succession. A cet égard, l'administration pourrait vouloir considérer qu'une vente moyennant réserve d'usufruit aurait respecté la volonté des parties et aurait dû être préférée à la conclusion d'un bail à vie. La possibilité est toutefois offerte aux parties d'apporter la preuve que le choix qu'elles ont fait était motivé par des raisons autres que purement fiscales et d'échapper ainsi à l'application de cette mesure anti-abus.³²⁹ Dans l'hypothèse ici envisagée, les parties pourraient invoquer différents motifs autres que financiers les ayant conduit à opter pour la conclusion d'un bail à vie plutôt qu'une vente avec réserve d'usufruit. À ce titre, elles pourraient invoquer que la concession d'un bail à vie par Madame X à son frère n'est motivée que par la relation qui existe entre eux. Elles pourraient aussi invoquer qu'en optant pour un bail à vie, les parties se voient déchargées de l'obligation de faire dresser inventaire qui incombe à l'usufruitier ainsi que de l'obligation de constitution d'une garantie locative. Mais surtout, les parties peuvent évoquer le fait qu'en octroyant la préférence à la conclusion d'un bail à vie plutôt qu'à la conclusion d'une vente moyennant réserve d'usufruit, le preneur se voit décharger de l'obligation d'entretien qui pèse sur les épaules de l'usufruitier ainsi que de l'obligation de régler les charges annuelles relatives au bien loué tel que le paiement du précompte immobilier.³³⁰

³²⁹ A.R. n°64 précité, art. 18, §2, al. 4, *M.B.*, 1 décembre 1937.

³³⁰ J.-P. MIGNON, « Le bail à vie », *op. cit.*, p. 108.

Conclusion

Après avoir fait l'objet de nombreux débats, la validité des baux à vie relatifs à la résidence principale du preneur est aujourd'hui reconnue et consacrée au sein de la loi de 1991 relative aux baux de résidence principale³³¹. La loi de 1997 modifiant celle de 1991 et la Cour de cassation sont en effet venues clore les débats³³². La première en permettant expressément la conclusion de baux de résidence principale pour une durée correspondant à celle de la vie du preneur et en confirmant la validité des baux conclus avant l'entrée en vigueur de la loi de 1991, la seconde, en validant les baux conclus après la loi de 1991 mais avant celle de 1997. Même avant d'être reconnue légalement en 1997, le bail à vie était une pratique fréquemment utilisée par les notaires en matière d'arrangements familiaux. Nous l'avons vu, tout en conservant son utilité dans ce domaine, le bail à vie ne s'y limite plus et trouve aujourd'hui à s'appliquer dans d'autres domaines. Ainsi, le bail à vie conclu entre une maison de repos et une personne âgée est un exemple de l'utilisation actuelle qui est faite de ce contrat³³³. Les cas d'application du bail à vie n'étant pas limités, d'autres situations que celles ici envisagées pourraient également trouver leur solution dans la conclusion d'un tel bail. Toutefois, si les parties peuvent être tentées de recourir à ce type de bail pour régler leur situation au vu des différents avantages qu'il comporte, notamment du point de vue fiscal, il leur faudra garder à l'esprit la mesure générale anti-abus insérée tant dans le Code des droits d'enregistrement que dans le Code des droits de succession pouvant, dans certains cas, mener à écarter la voie du bail à vie.

³³¹ L. du 20 février 1991 précitée, art. 3, §8, *M.B.*, 22 février 1991, p. 3467.

³³² L. du 13 avril 1997 précitée, *M.B.*, 21 mai 1997, p. 12667.

³³³ J.-P. MIGNON, « Le bail à vie », *op. cit.*, p. 107.

Bibliographie

Législation

- L. du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *M.B.*, 22 février 1991, p. 3467.
- L. du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux, *M.B.*, 21 mai 1997, p. 12667.
- A.R. n°308 du 31 mars 1936 établissant le Code des droits de succession confirmé par la loi du 4 mai 1936, art. 11, *M.B.*, 7 avril 1936, p. 2403.
- A.R. n°64 du 30 novembre 1939 contenant le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe confirmé par la loi du 16 juin 1947, *M.B.*, 1 décembre 1937.

Jurisprudence

- Cass. (1^{re} ch.), 29 mai 1998, *T.B.B.R.*, 2000, pp. 95-98, note Y. MERCHIER, « Levenslange huur : huur van bepaalde of van onbepaalde duur ? ».
- Cass. (1^{re} ch.), 17 décembre 1999, *T.B.B.R.*, 2001, pp. 600-603, note D. LYBAERT, « De levenslange huurovereenkomsten van woningen bestemd als hoofdverblijfplaats ».
- Cass., 23 octobre 2009, <http://jure.juridat.just.fgov.be> (consulté le 1 mai 2015).
- Civ. Bruxelles (16^e ch.), 17 octobre 2007, *J.J.P.*, 2010, pp. 386-388.

Doctrine

- BOURGEOIS M. et NOLLET A., « La réécriture de la mesure « générale antiabus » applicable en matière d'impôts sur les revenus, de droits d'enregistrement et de droits de succession », *J.T.*, 2012, n°6483, pp. 493-504.
- CASMAN H., « Le bail à vie-Aspects civils », in *Les droits de jouissance. Aspects civils et fiscaux*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2007, pp. 101-113.
- CHAMPION B., « Le bail à vie : bilan, perspectives et aspects de pratique notariale », in *Les baux à loyers après la loi du 13 avril 1997*, Bruxelles, La Charte, 1998, pp. 101-126.
- COLLON D., « Une pratique méconnue : le bail à vie », *Immobilier*, 2002, n°12, pp. 5-6.
- CULOT A., « Les droits d'enregistrement et de succession-Les principes généraux et les réelles incidences des législations régionales », in *La stratégie immobilière-Aspects juridiques et fiscaux*, Bruxelles, De Boeck et Larcier, 2003, pp. 133-191.
- DAMBRE M., « Geen levenslange woninghuur in de periode 28 februari 1991-30 mei 1997 », note sous Cass. 23 oktober 2009, *T.B.O.*, 2010, pp. 247-248.
- GAIONI C., « Bail à vie : aspects fiscaux en droit d'enregistrement et en droit de succession », in *Les droits de jouissance. Aspects civils et fiscaux*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2007, pp. 209-217.
- GRÉGOIRE M. et ROUSSEAU L., « Contrat et actes pouvant assurer la protection du survivant », in *Le couple non marié à la lumière de la cohabitation légale*, Louvain-la-Neuve, Bruylant-Academia, pp. 197-237.
- GRÉGOIRE M., « Baux concernant le logement principal et liberté des conventions-Baux à vie », in *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Bruxelles, Bruylant, 1991, pp. 217-235.
- LOUVEAUX B., « Bail à vie-Paiement d'un loyer unique : demande de restitution en cas de résolution anticipée du bail aux torts du locataire », *Immobilier*, 2010, n°7, pp. 1-2.

- LOUVEAUX B., « Une pratique méconnue : le bail à vie », *Immobilier*, 2002, n°12, pp. 5-6.
- MERCHERS Y., « Bail à vie », *Rép. Not.*, tome VIII, Les baux, Livre 3, Bail de résidence principale, Bruxelles, Larcier, 2010, pp. 123-125.
- MIGNON J.-P., « Le bail à vie », *T. vred.*, 2007, n°3, pp. 101-116.
- SPRUYT E., « Levenslange huur samenwoners : een kanscontract onder bezwarende titel of schenking ? », *Vastgoed info*, 2007, n°19, pp. 3-6.
- STERCKX L., « L'application de la loi du 20 février 1991 au bail à vie : la fin d'une controverse », in *Mélanges offerts à Roland De Valkeneer*, Bruxelles, Bruylant, 2000, pp. 447-463.
- VLIES M., « Les conditions financières du bail », », in *Les baux à loyers après la loi du 13 avril 1997*, Bruxelles, La Charte, 1998, pp. 127-153.

TABLE DES MATIÈRES

PARTIE I : L'EMPHYTÉOSE : APPLICATION D'UNE LOI PRESQUE BICENTENAIRE DANS LA PRATIQUE NOTARIALE ACTUELLE.....	7
Introduction	8
Chapitre 1 : L'emphytéose d'un point de vue théorique	10
Section 1 : Notions.....	10
<i>Sous-section 1 : La loi.....</i>	<i>10</i>
<i>Sous-section 2 : La définition.....</i>	<i>10</i>
<i>Sous-section 3 : La nature du droit d'emphytéose</i>	<i>11</i>
Section 2 : Constitution.....	11
<i>Sous-section 1 : Les modes de constitution</i>	<i>11</i>
<i>Sous-section 2 : Les parties</i>	<i>12</i>
<i>Sous-section 3 : L'objet</i>	<i>13</i>
Section 3 : Durée	15
<i>Sous-section 1 : Le principe</i>	<i>15</i>
<i>Sous-section 2 : Les sanctions</i>	<i>15</i>
<i>Sous-section 3 : Le renouvellement et la reconduction</i>	<i>15</i>
<i>Sous-section 4 : La fin de l'emphytéose.....</i>	<i>16</i>
Section 4 : Droits de l'emphytéote	20
<i>Sous-section 1 : Les droits sur le bien</i>	<i>20</i>
<i>Sous-section 2 : Les droits sur les constructions et plantations qu'il a érigées</i>	<i>21</i>
<i>Sous-section 3 : Les droits sur son droit d'emphytéose</i>	<i>22</i>
Section 5 : Devoirs de l'emphytéote	23
<i>Sous-section 1 : L'obligation de paiement de la redevance</i>	<i>24</i>
<i>Sous-section 2 : L'obligation d'entretien</i>	<i>25</i>
<i>Sous-section 3 : L'obligation de ne pas diminuer la valeur du bien</i>	<i>25</i>
<i>Sous-section 4 : Obligation de supporter les impôts</i>	<i>26</i>
Section 6 : droits et devoirs du propriétaire	26
<i>Sous-section 1 : Les droits du propriétaire pendant la durée de l'emphytéose</i>	<i>26</i>
<i>Sous-section 2 : Les droits du propriétaire à l'expiration de l'emphytéose.....</i>	<i>26</i>
<i>Sous-section 3 : Les obligations du propriétaire</i>	<i>28</i>
Section 7 : Droits d'enregistrement.....	28
<i>Sous-section 1 : Lors de la constitution</i>	<i>28</i>

<i>Sous-section 2 : Lors de la cession</i>	29
<i>Sous-section 3 : Lors de l'extinction</i>	30
<i>Sous-section 4 : Le risque de requalification</i>	31
Section 8 : Mesure anti-abus	33
Chapitre 2 : L'emphytéose comme solution au cas rencontré	34
Conclusion.....	38
Bibliographie	39
PARTIE II : LE BAIL À VIE AU SERVICE DE LA PRATIQUE NOTARIALE	42
Introduction	43
Chapitre 1 : Aspects civils du bail à vie	44
Section 1 : Notions	44
Sous-section 1 : La définition	44
Sous-section 2 : La validité des baux à vie et la législation applicable.....	44
Sous-section 3 : Les caractéristiques.....	45
Section 2 : Constitution	46
Sous-section 1 : La forme du bail	46
Sous-section 2 : L'objet	47
Sous-section 3 : La durée.....	47
Sous-section 4 : Le loyer	48
Section 3 : Utilité du bail à vie	49
Sous-section 1 : Le bail à vie dans le cadre d'un divorce par consentement mutuel	49
Sous-section 2 : La vente moyennant réserve de bail à vie	49
Sous-section 3 : Le bail à vie au service du couple non marié	50
Sous-section 4 : Le bail à vie concédé par une maison de repos	50
Chapitre 2 : Aspects fiscaux du bail à vie.....	51
Section 1 : Droits d'enregistrement et mesure anti-abus	51
Section 2 : Droits de succession	51
Chapitre 3 : Application au cas concret	52
Conclusion.....	55
Bibliographie	56

