

Les privilèges récemment intégrés dans la loi hypothécaire

S'il est un principe fondamental en droit des sûretés, c'est bien celui de l'égalité des créanciers, inscrit à l'article 8 de la loi hypothécaire, qui dispose que « [l]es biens du débiteur sont le gage commun de ses créanciers » et que « le prix s'en distribue entre eux par contribution ». Cela signifie donc qu'en cas de concours¹, le produit de réalisation des biens du débiteur est réparti au marc le franc entre ses créanciers. Ledit article précise, immédiatement après ceci, qu'exception sera faite à ce principe fondamental si certains créanciers disposent de causes légitimes de préférence.

Par conséquent, les créanciers bénéficiant de telles causes de préférence se feront payer avant les autres créanciers sur le produit de réalisation des biens du débiteur².

L'égalité des créanciers étant un principe d'ordre public, les exceptions y apportées sont limitatives : elles n'existent que « si la loi les établit et dans la mesure où elle les établit »³. Telle est la portée de l'article 9 de la loi hypothécaire lorsqu'il précise que « [l]es causes légitimes de préférence sont les privilèges et hypothèques »⁴, c'est-à-dire les sûretés réelles.

Trois privilèges ont, plus ou moins récemment, rejoint les rangs des privilèges inscrits dans la loi hypothécaire. C'est uniquement sur ceux-là que nous avons décidé de revenir afin de les rappeler à l'attention des praticiens.

1. Le privilège du créancier d'aliments (art. 19, 3^o bis)

Il est évident que « les dettes alimentaires diffèrent fondamentalement des autres créances », que la situation financière du créancier d'aliments est davantage mise à mal par le défaut de paiement et que « les dettes alimentaires se distinguent des autres dettes en ce qu'elles sont étroitement liées à la solidarité familiale »⁵.

L'article 1412 du Code judiciaire prévoyait déjà une faveur au profit du créancier d'aliments, puisque cet article précise que les limitations et exclusions relatives aux biens saisissables ne sont pas d'application en cas de saisie, de cession ou de délégation au profit d'un créancier alimentaire.

Partant du constat que « [l]a pratique actuelle, qui consiste à traiter les dettes alimentaires comme des dettes chirographaires ordinaires, est en contradiction avec la *ratio legis* des règles prévues à l'article 1412 du Code judiciaire », puisque « le règlement collectif de dettes vide pour ainsi dire ces règles de leur substance, les voies d'exécution individuelles étant en effet suspendues » et qu'« [i]l n'est pas logique de prévoir que le revenu du débiteur d'aliments soit intégralement saisissable et que cette règle ne soit plus applicable dans le cadre d'un règlement collectif de dettes », le législateur a souhaité trouver un juste milieu entre les intérêts du créancier d'aliments et les intérêts « de la société de maintenir les chances de réussite d'un règlement collectif de dettes »⁶.

C'est ainsi qu'il a décidé de prévoir que le créancier d'aliments disposerait désormais d'un privilège général sur meubles, inscrit à l'article 19, 3^o bis, de la loi hypothécaire⁷. Il en a profité pour déplacer toutes les créances inscrites auparavant à l'article 19, 3^o bis, à l'article 19, 3^o ter.

Ce privilège profite à tous les créanciers d'aliments, mais également à leur subrogé et leur

successor, le SECAL étant notamment subrogé de plein droit au créancier d'aliments à concurrence du montant des avances octroyées à ce dernier⁸. Les créances garanties sont toutes les créances alimentaires, telles que visées à l'article 1412 du Code judiciaire⁹, mais pour un maximum de 15.000 euros. Le législateur a, en effet, constaté que le montant moyen des créances alimentaires impayées s'élevait à 15.720 euros¹⁰.

Étant un privilège général sur meubles, l'assiette du privilège porte sur l'ensemble des meubles du débiteur, mais également, en vertu de l'article 19 *in fine* de la loi hypothécaire, sur la valeur des immeubles du débiteur, après désintéressement des créanciers hypothécaires et privilégiés sur immeubles.

Enfin, relativement au rang de ce privilège, il doit être rappelé que :

- entre privilèges généraux sur meubles, l'ordre est déterminé en fonction de la place occupée par chaque privilège au sein de l'article 19 ;
- entre privilèges généraux sur meubles et privilèges spéciaux sur meubles, les privilèges spéciaux priment les privilèges généraux (art. 26 de la loi hypothécaire) ;
- en cas de conflit entre privilèges généraux sur meubles et créanciers hypothécaires et/ou privilèges spéciaux sur immeubles, les créanciers hypothécaires et les créanciers privilégiés spéciaux sur immeubles priment les privilèges généraux sur meubles (art. 19 *in fine* de la loi hypothécaire).

2. Le privilège de la victime d'acte intentionnel de violence (art. 19, 3^o ter, et art. 27, 5^o bis)

La loi du 21 février 2014¹¹ a introduit un privilège en faveur des victimes d'acte intentionnel de violence, tant à l'article 19 qu'à l'article 27 de la loi hypothécaire.

Le privilège introduit à l'article 19¹² constitue, tout comme l'ensemble des privilèges listés au sein de cet article, un privilège général sur meubles dont l'assiette porte donc sur l'ensemble des meubles du débiteur, mais également, subsidiairement, sur la valeur des immeubles dudit débiteur. Le privilège introduit à l'article 27 est, quant à lui, un privilège spécial sur immeuble.

La personne pouvant bénéficier de ces privilèges est la victime d'acte intentionnel de violence ainsi que ses ayants droit jusqu'au deuxième degré inclus. Chacune des dispositions exclut du bénéfice de ces privilèges le subrogé légal de la victime.

Le champ d'application de ces nouvelles dispositions est relativement limité. En effet, afin que

ces privilèges trouvent application, l'existence d'une victime d'acte intentionnel de violence est requise. Dès lors, une victime de coups et blessures involontaires – comme c'est notamment souvent le cas lors d'un accident de circulation – ne pourra pas bénéficier des privilèges introduits par la loi du 21 février 2014. De même, la victime qui n'a subi qu'un dommage matériel n'entre pas dans le champ d'application de ces nouvelles dispositions¹³.

En outre, si aucune formalité n'est requise pour que la victime d'acte intentionnel de violence puisse bénéficier du privilège général sur meubles, il en est autrement pour le privilège inscrit à l'article 27, 5^o bis, de la loi hypothécaire. En effet, ledit article requiert que la victime inscrive son privilège dans le registre des inscriptions hypothécaires dans les deux mois suivant la date à laquelle la décision sera coulée en force de chose jugée. Dans ce cas, comme le prévoit l'alinéa 2 de cette nouvelle disposition, la date où la décision est coulée en force de chose jugée donnera rang au privilège, qui sera primé par les hypothèques conventionnelles ou légales inscrites avant cette date. Si l'inscription du privilège intervient après ce délai de deux mois, le créancier n'en est pas pour autant déchu. La « sanction » consiste simplement en ce que le privilège n'aura rang qu'à la date de son inscription et non pas à la date à laquelle la décision est coulée en force de chose jugée¹⁴.

3. Le privilège de l'association des copropriétaires (art. 27, 7^o)¹⁵

Ce privilège, introduit dans la loi hypothécaire par la loi du 18 juin 2018¹⁶, est octroyé à l'association des copropriétaires en vue de récupérer les charges dues par un copropriétaire. Sont uniquement garanties par ce privilège les charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. L'assiette de ce privilège est le lot appartenant au copropriétaire défaillant.

Contrairement aux autres privilèges immobiliers¹⁷, aucune inscription de ce privilège n'est requise pour en assurer la publicité. En effet, l'article 29 de la loi hypothécaire a également été modifié par la loi du 18 juin 2018 et dispose désormais qu'« [e]ntre les créanciers, les privilèges ne produisent d'effet à l'égard des immeubles qu'autant qu'ils sont rendus publics par inscription sur les registres de la publicité hypothécaire, à l'exception des privilèges des frais de justice et du privilège prévu à l'article 27, 7^o »¹⁸. Ce nouveau privilège immobilier est donc occulte, puisque ne faisant l'objet d'aucune inscription¹⁹.

Cette absence d'inscription laisse planer une question relative au droit de suite et ce, au vu des termes de l'article 96 de la loi hypothécaire. Ce dernier dispose que « [l]es créanciers, ayant privilège ou hypothèque *inscrits*²⁰ sur

Recouvrement des frais exceptionnels/extraordinaires

Les frais extraordinaires sont ceux qui, d'une relative importance, ne se présentent pas de manière régulière et dont le montant n'est pas déterminable à l'avance chaque année. Ils ne peuvent donc être inclus dans les parts contributives.

La concertation des parents est justifiée par l'impact que l'engagement de ces frais peut avoir sur leur budget et ne peut être écartée qu'en cas de dépenses urgentes et nécessaires rendant toute consultation impossible.

Lorsque les enfants sont *mineurs*, le consentement du parent débiteur relève d'une application des articles 374 et suivants du Code civil, soit du principe de l'exercice conjoint de l'autorité parentale.

Lorsqu'il s'agit d'enfants *majeurs*, les principes existant en matière d'autorité parentale ne peuvent plus s'appliquer. La concertation et l'accord préalable doivent être recherchés soit dans la décision judiciaire, soit dans la convention, soit dans le respect du caractère proportionnel des interventions parentales prévu à l'article 203, § 1^{er}, du Code civil, soit enfin dans le principe général du droit qu'est la bonne foi¹.

Lorsque le titre exécutoire mis à exécution ne conditionne pas expressément la participation aux frais exceptionnels à un accord préalable de l'autre parent, les frais exceptionnels exposés dans l'intérêt de l'enfant mineur, sans accord, peuvent être mis à charge de l'autre parent, nonobstant le caractère conjoint de l'autorité parentale, lorsqu'ils sont raisonnables. En effet, le principe de l'autorité parentale conjointe ne peut conduire, en matière de contribution aux frais exceptionnels, à soumettre l'un des parents au diktat de l'autre. Ainsi, l'accord préalable du parent débiteur doit être apprécié avec mesure et bonne foi. En effet, le droit du parent de s'opposer à prendre en charge certains frais extraordinaires exposés n'est pas un droit discrétionnaire. L'autorité parentale est un droit « fonction » en ce sens qu'il est lié aux objectifs de nature sociale, économique ou morale qui en justifient la création, de sorte que leur utilisation à d'autres fins constitue un détournement de pouvoir de nature privée. Ainsi, l'autorité parentale est accordée dans l'intérêt des enfants et ne peut être exercée à d'autres fins.

Il est donc possible de passer l'écueil du consentement exigé lorsque cette exigence permet à un parent de mauvaise foi de refuser de payer sa quote-part ou de ne pas répondre à une sollicitation pour des frais extraordinaires dont l'opportunité ne fait aucun doute, en faisant appel notamment à la notion d'accord implicite ou à celle de refus abusif.

À cet égard, le fait que certains frais aient été exposés durant la vie commune n'implique pas un accord implicite du débiteur d'aliments, car la séparation des parties engendre une situation

un immeuble, le suivent dans quelques mains qu'il passe, pour être colloqués et payés suivant l'ordre de leurs créances ou inscriptions ». Puisqu'il n'est pas requis que le privilège de l'association des copropriétaires soit inscrit, cela signifie-t-il que ce privilège immobilier n'est pas assorti d'un droit de suite²¹ ?

Enfin, la question du rang du privilège est réglée par la finale de l'article 27, 7^o. Il précise, en effet, que ce privilège prend rang après le privilège des frais de justice²², après le privilège de l'assureur²³ et après les privilèges inscrits antérieurement. Ces derniers mots laissent songeur, puisque, comme déjà précisé, aucune inscription de ce privilège n'est requise, de telle sorte qu'il est permis de se questionner sur la portée exacte des termes « privilèges inscrits antérieurement »... Selon L. Barnich, il faudrait déduire de cette phrase que le nouveau privilège immobilier se trouve au dernier rang de tous les privilèges immobiliers²⁴. En tout état de cause, il est certain que ce privilège prime les hypothèques ; et ce, en vertu de l'article 12 de la loi hypothécaire²⁵.

● ALBANE TOUSSAINT

Avocate au barreau de Mons
Assistante au Centre de droit privé de l'UCLouvain

- 1 Pour rappel, le concours requiert la réunion d'une condition matérielle, à savoir une insuffisance de l'actif par rapport au passif du débiteur, et d'une condition formelle, soit la cristallisation des droits de recours des créanciers sur tout ou partie des biens du patrimoine du débiteur. Fr. T'KINT, *Sûretés et principes généraux du droit de poursuite des créanciers*, 4^e éd., Bruxelles, Larcier, 2004, p. 52, n^o 85.
- 2 Fr. T'KINT, *Sûretés et principes généraux du droit de poursuite des créanciers*, op. cit., p. 85, n^o 152.
- 3 *Ibid.*, p. 88, n^o 157.
- 4 Bien que ne faisant pas expressément mention du gage, il est indéniable que les termes « privilèges et hypothèques » recouvrent bien l'ensemble des sûretés réelles, en ce compris le gage.
- 5 Proposition de loi modifiant la loi du 21 février 2003 créant un Service des créances alimentaires au sein du SPF Finances et le Code judiciaire, en vue d'assurer le recouvrement effectif des créances alimentaires, Doc. parl., Sén., sess. ord. 2013-2014, Développements, n^o 5-2476/1, pp. 11-12.
- 6 Proposition de loi modifiant la loi du 21 février 2003 précitée, pp. 12-13.

- 7 Introduit par la loi du 12 mai 2014 modifiant la loi du 21 février 2003 créant un Service des créances alimentaires au sein du SPF Finances et le Code judiciaire, en vue d'assurer le recouvrement effectif des créances alimentaires, M.B., 30 mai 2014, p. 41946.
- 8 Art. 12, § 2, de la loi du 21 février 2003 créant un Service des créances alimentaires au sein du SPF Finances, M.B., 28 mars 2003, p. 15784.
- 9 M. BARNICH, « Art. 19, 3^obis, L. hyp. », in *Privilèges et hypothèques. Commentaire avec aperçu de jurisprudence et de doctrine*, Liège, Kluwer, 2015 - p. L. hyp., art. 19, 3^obis - 2.
- 10 Proposition de loi modifiant la loi du 21 février 2003 créant un Service des créances alimentaires au sein du SPF Finances et le Code judiciaire, en vue d'assurer le recouvrement effectif des créances alimentaires, Doc. parl., Sén., sess. ord. 2013-2014, Développements, n^o 5-2476/1, p. 23.
- 11 Loi du 21 février 2014 modifiant la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 afin d'instaurer des privilèges en faveur des victimes d'infractions pénales, M.B., 15 mai 2014, p. 39400.
- 12 À ce propos, la loi prévoit de l'introduire à la position 3^{ter}, mais cette loi a été adoptée avant que ne le soit la loi du 12 mai 2014 qui a introduit le privilège du créancier d'aliments. Or cette dernière a décalé les créances auparavant inscrites à l'article 19, 3^obis, à l'article 19, 3^{ter}, sans que soit à nouveau adaptée la loi hypothécaire en ce qui concerne le privilège des victimes d'acte intentionnel de violence. Ce dernier occupe donc, en réalité, la position 3^{quater}.
- 13 E. HOSKENS, « Voorrechten voor slachtoffers opzettelijke gewelddaden: onbekend is onbemind? », *Juristenkrant*, 2017, p. 13.
- 14 Art. 38/1 de la loi hypothécaire.
- 15 Pour une analyse plus détaillée des difficultés liées à l'application de ce privilège, voy. L. BARNICH, « Un nouveau privilège immobilier très douteux », in I. DURANT, P. LECOQ ET C. MOSTIN (dir.), *La copropriété après la loi du 18 juin 2018*, Bruxelles, la Chartre, 2018, pp. 161-174. Voy. également P.-Y. ERNEUX, « Copropriété forcée et privilège immobilier. Un progrès social ? », *Le Pli juridique*, n^o 48, 2019, pp. 41-44.
- 16 Loi du 18 juin 2018 portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges, M.B., 2 juillet 2018, p. 53455.
- 17 À l'exception du privilège des frais de justice (art. 17 de la loi hypothécaire).
- 18 Souligné par nous.
- 19 L. BARNICH, « Un nouveau privilège immobilier très douteux », op. cit., p. 162 ; P.-Y. ERNEUX, « Copropriété forcée et privilège immobilier. Un progrès social ? », op. cit., p. 42, n^o 6.
- 20 Souligné par nous.
- 21 P.-Y. ERNEUX, « Copropriété forcée et privilège immobilier. Un progrès social ? », op. cit., p. 42, n^o 7.
- 22 Reconnu par l'article 17 de la loi hypothécaire.
- 23 Reconnu par l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances, M.B., 30 avril 2014, p. 35487.
- 24 L. BARNICH, « Un nouveau privilège immobilier très douteux », op. cit., p. 167.
- 25 Cet article dispose que « [l]e privilège est un droit que la qualité de la créance donne à un créancier d'être préféré aux autres créanciers, même hypothécaires ».

L'impôt des personnes physiques – 2019

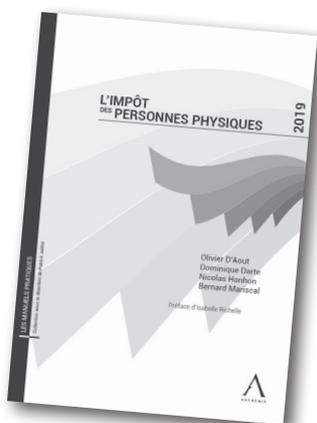
Olivier D'Aout, Dominique Darte, Nicolas Honhon, Bernard Mariscal

Préface d'Isabelle Richelle

Véritable référence pour tout fiscaliste et tout contribuable amené à remplir sa déclaration fiscale, ce manuel pratique aborde d'une manière méthodique et précise les différents aspects de l'impôt des personnes physiques.

Parmi les nouveautés de cette année, épinglons notamment :

- les développements récents en matière de revenus de droits d'auteur ;
- la réduction d'impôt pour l'acquisition de nouvelles actions dans les entreprises en croissance ;
- le nouveau régime de l'allocation de mobilité ;
- le régime fiscal de l'économie collaborative ;
- les mesures de la réforme de l'I. Soc. modifiées par la loi de réparation du 30 juillet 2018 ;
- l'apparition de la convention de pension pour les indépendants personnes physiques ;
- le régime de l'épargne-pension duale.



2019 – 698 p. – 87 €

www.anthemis.be - commande@anthemis.be