

TABLE DES MATIÈRES

Préface	5
<i>Bastien EMMERECHE</i>	
<i>Robin RENGUET et Arnaud DROUGUET</i>	
La réforme 2020 du droit des biens :	
lignes de faîte et questions choisies pour le notariat	7
<i>Nicolas BERNARD</i>	
Mise en contexte	7
<i>Première partie : Lignes de faîte</i>	<i>9</i>
Titre 1 ^{er} . « Dispositions générales »	9
Titre 2. « Classification des biens »	16
Titre 3. « Droit de propriété »	19
Titre 4. « Copropriété »	26
Titre 5. « Relations de voisinage »	27
<i>Sous-titre 1. les troubles de voisinage</i>	<i>28</i>
<i>Sous-titre 2. la clôture mitoyenne</i>	<i>31</i>
<i>Sous-titre 3. les servitudes</i>	<i>34</i>
Titre 6. « Droit d'usufruit » (et droit d'habitation)	38
Titre 7. « Droit d'emphytéose »	42
Titre 8. « Droit de superficie »	46
<i>Seconde partie : Questions choisies pour le notariat</i>	<i>49</i>
1. Transcription	49
<i>a) contextualisation</i>	<i>49</i>
<i>b) actes juridiques soumis à transcription</i>	<i>50</i>
<i>c) effets</i>	<i>53</i>
<i>d) exigences de forme</i>	<i>54</i>

2. Comptes tiers	55
3. Partage de la copropriété volontaire	56
4. Usufruit : questions diverses.....	59
<i>a) description des biens grevés</i>	59
<i>b) conversion</i>	62
<i>c) durée et accroissement</i>	65
5. Droit de superficie et propriété par volumes.....	67
<i>a) description</i>	67
<i>b) un droit de superficie éventuellement perpétuel</i>	71
L'acquisition démembrée usufruit/nue-propriété	77
<i>Olivier DE CLIPPELE</i>	
I. Fiction des articles 9, 10 et 11 du Code des droits de succession : le cauchemar des familles.....	77
II. Inventaire des décisions concernant l'article 9 – circulaires qui modifient l'application de cet article martyr :	82
A. <i>Résumé de la situation actuelle</i> :.....	83
1. à Bruxelles et en Wallonie : nouveau changement à partir du 1 ^{er} août 2020.....	83
2. en Flandre.....	84
B. <i>Nouveau droit des biens qui entrera en vigueur le 1^{er} septembre 2021</i>	85
III. Modification des droits et obligations des usufruitiers et des nus-propriétaires : répercussion sur l'achat scindé	86
Questions choisies en matière d'accroissement immobilier	95
<i>Vinciane ROSENAU</i>	
<i>Candice ROUSSIEAU</i>	
Introduction	95
I. Les « bonnes » personnes	96
II. Le « bon » objet.....	110
III. La « bonne » durée	117
A. <i>Mettre fin à la clause d'accroissement avant le décès de l'un des acheteurs : quelle(s) solution(s) proposer ?</i>	117
B. <i>De l'importance de régler le sort de l'indivision sous-jacente en cas d'extinction anticipée de la clause d'accroissement</i>	126
Conclusion	129

Questions choisies autour du titre de propriété	131
<i>Raluca POPA</i>	
<i>Arianne SALVÉ</i>	
I. Preuve de la propriété immobilière : de quelques points choisis sous le prisme des réformes	131
A. <i>La preuve : principes et modifications législatives</i>	131
B. <i>Focus sur la prescription acquisitive</i>	135
1. Manière d'invoquer la prescription acquisitive	135
2. La jonction des possessions et l'origine de propriété trentenaire.....	137
II. La précadastration : système, impacts sur le plan civil et lien avec le bornage (article 646 du Code civil) et le droit de se clore (article 647 du Code civil)	140
La liberté du bien	155
<i>Renaud GRÉGOIRE</i>	
<i>Élise TAGHON et Justin BOGAERT (coll.)</i>	
Introduction	155
I. La liberté hypothécaire de l'immeuble – L'Hypothèque pour toute somme	156
Conclusion	159
II. La liberté (matérielle) du bien – Maintien du vendeur dans les lieux	160
Proposition de clauses	162
Alternative	164
Conclusion	165
Les actes de disposition relatifs aux parties communes en copropriété forcée	
Dépasser l'approche duale au profit d'une approche institutionnelle	167
<i>Pierre-Yves ERNEUX</i>	
I. Position du problème	167
II. Les principes applicables aux actes de disposition relatifs aux parties communes : pour une autre lecture	172
III. Applications pratiques	175
A. <i>Qui comparait aux actes ?</i>	175
B. <i>Un acte de disposition relatif aux parties communes implique-t-il d'office une modification de l'acte de base de la copropriété forcée ?</i>	176
C. <i>Quelle est la séquence d'actes de disposition sur des parties communes ?</i>	177
D. <i>Au nom de qui la publicité hypothécaire doit-elle être diligentée ?</i>	178

- E. *En cas de vente de parties communes (ou de constitution de droit réel sur celles-ci, par exemple, lors de la constitution d'un droit d'emphytéose), la liberté hypothécaire requiert-elle qu'un accord de mainlevée soit préalablement obtenu ?* 178

La lutte contre le blanchiment de capitaux et le notariat :

points d'attention	209
Partie 1	209
<i>Étienne BEGUIN</i>	
Introduction	209
A. <i>Une législation initialement destinée aux commerçants.....</i>	209
B. <i>L'intégration progressive des notaires et de la Chambre nationale</i>	210
1) Les compétences de la Chambre nationale des notaires	212
2) Les règlements professionnels	213
I. L'obligation d'identification (des parties, des mandataires, des bénéficiaires effectifs, de l'opération)	214
A. <i>L'identification des clients.....</i>	214
B. <i>L'identification des mandataires.....</i>	214
C. <i>L'identification des bénéficiaires effectifs.....</i>	215
D. <i>L'identification de l'opération (article 34)</i>	217
E. <i>Le niveau de risque (article 19).....</i>	217
F. <i>L'objet de l'identification des parties, des mandataires et des bénéficiaires effectifs (article 26)</i>	218
G. <i>Le moment de l'identification (article 30)</i>	221
H. <i>Le gel des avoirs de terroristes</i>	221
I. <i>Les personnes politiquement exposés</i>	222
II. Le paiement du prix	222
A. <i>La prohibition des paiements en espèces.....</i>	223
1. Champ d'application.....	223
2. Sanction du non-respect : la dénonciation à la CTIF.....	223
3. La mention du mode de paiement	224
B. <i>Au stade du compromis.....</i>	224
C. <i>Au stade de l'acte authentique</i>	225
1. Vente de gré à gré.....	225
2. Vente publique	225
D. <i>Sanction.....</i>	226
III. L'information objective et subjective	226
A. <i>L'obligation de déclaration objective.....</i>	226
B. <i>L'obligation de déclaration de soupçons (article 47)</i>	226
IV. La formation du personnel	227
V. Le contrôle	227

Partie 2 Plus-values sur immeubles bâtis et non bâtis :

À partir de quel moment réalise-t-on une plus-value imposable sur les biens immobiliers ou terrains situés en Belgique ?

229

Pierre DE VRIESE

I.	Typologie des plus-values immobilières réalisées par des personnes physiques	230
	A. <i>Les plus-values professionnelles</i>	230
	1. Définition.....	230
	2. Régime de taxation.....	234
	3. Détermination du montant de la plus-value (base imposable).....	236
	B. <i>Le remploi</i>	237
	C. <i>Les plus-values de cessation</i>	237
	D. <i>La désaffectation</i>	242
II.	Les plus-values ne relevant pas de la gestion normale du patrimoine privé	242
	A. <i>Principes</i>	242
	B. <i>Distinction entre gestion spéculative, anormale ou normale du patrimoine privé</i>	246
	1. Le délai entre l'acquisition et la revente.....	248
	2. La succession d'opérations	250
	C. <i>Comment le bien est-il entré dans le patrimoine du contribuable ? le contribuable a-t-il eu recours à l'emprunt ?</i>	250
	D. <i>La structure mise en place pour faire fructifier l'opération</i> ...	252
	E. <i>Conclusions sur l'intention spéculative</i>	253
III.	Les plus-values relevant de la gestion normale du patrimoine privé ...	255
	A. <i>Principes</i>	255
	B. <i>Plus-values sur immeubles non bâtis – champ d'application</i> ..	256
	C. <i>Plus-values sur immeubles non bâtis – base imposable</i>	258
	D. <i>Plus-values sur immeubles non bâtis – taux d'imposition</i>	259
	E. <i>Plus-values sur immeubles bâtis – base imposable</i>	262
	1. Moment de la taxation.....	265
	Conclusion	266
	Table des matières	267