

DROITS D'ENREGISTREMENT

10^e édition

2020

Tome I

F. WERDEFROY †

Conservateur des hypothèques honoraire

Ancien Inspecteur général au Ministère des Finances

Mise à jour par

André CULOT

Jennifer DAS

Gilles de FOY

Josse DEBLANDRE

Jean-Pierre HUPEZ

Marc PETIT

Laurent STAS

Coordination par

André CULOT

Josse DEBLANDRE



Wolters Kluwer

Editeur responsable : Paul De Ridder

© 2020 Wolters Kluwer Belgium SA
Zénobe Gramme (bâtiment G)
Square des Conduites d'Eau 9-10
4031 Liège

Service clientèle et adresse de correspondance :

Motstraat 30
2800 Malines
Tél. : 015 78 76 00
client.BE@wolterskluwer.com
www.wolterskluwer.be

Hormis les exceptions expressément fixées par la loi, aucun extrait de cette publication ne peut être reproduit, introduit dans un fichier de données automatisé, ni diffusé, sous quelque forme que ce soit, sans l'autorisation expresse et préalable et écrite de l'éditeur.

D/2020/2664/326
ISBN 978-94-03-01700-6
BP/2084T1-YI20001

TABLE DES MATIÈRES

<i>Préface</i>	V
<i>Auteurs et référence recommandée</i>	VII
<i>Bibliographie</i>	IX
PARTIE I	
LES DROITS D'ENREGISTREMENT EN GÉNÉRAL	1
TITRE I. CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES	3
Chapitre I	
Introduction	4
Section I. Caractéristiques et champ d'application	4
Section II. Place dans la législation fiscale	10
Section III. Aperçu historique	21
Section IV. Examen comparatif du produit des droits d'enregistrement	72
Chapitre II	
Principes fondamentaux	78
Section I. Principe de non-rétroactivité des droits d'enregistrement	78
§ 1. Principes généraux	78
§ 2. Applications concrètes	83
Section II. Caractère territorial des droits d'enregistrement	95
§ 1. Principes généraux	95
§ 2. Applications concrètes	96
Section III. Interprétation des lois relatives à l'enregistrement	103
TITRE II. LA FORMALITÉ DE L'ENREGISTREMENT	117
Chapitre I	
Organisation, conséquences et conditions de la formalité	119
Section I. Notion et origine	119
Section II. Organisation matérielle de la formalité	125
Section III. Conséquences fiscales et civiles de la formalité	137
§ 1. Influence de la formalité de l'enregistrement sur la validité, la régularité et la force probante de l'acte	137
§ 2. Force probante des registres de formalité	141
§ 3. Communication des registres de formalité	142

TABLE DES MATIÈRES

	§ 4. Documentation	148
Section IV.	Exigences légales pour la formalité	151
	§ 1. Paiement préalable	151
	§ 2. Production des documents requis	160
	§ 3. Indivisibilité de la formalité	164
	§ 4. Enregistrement sur les minutes, brevets, copies signées à la main ou par signature électronique, ou originaux	166
	§ 5. Présentation à l'enregistrement au bureau compétent aux jours et heures d'ouverture	179
	§ 6. Identification des parties et de certains biens immeubles	179
Chapitre II		
	Obligation de l'enregistrement	184
Section I.	Enregistrement dans un délai fixé	186
	§ 1. En raison de la nature des actes	186
	A. Actes des notaires : article 19, alinéa 1 ^{er} , 1 ^o , du C. enreg.	186
	B. Actes des huissiers de justice : article 19, alinéa 1 ^{er} , 1 ^o , du C. enreg.	194
	C. Actes judiciaires : article 19, alinéa 1 ^{er} , 1 ^o , du C. enreg.	195
	§ 2. En raison de l'objet des actes	202
	A. Actes portant convention translatrice ou déclarative de propriété ou d'usufruit de biens immeubles situés en Belgique (art. 19, al. 1 ^{er} , 2 ^o , C. enreg.)	202
	B. Actes portant bail, sous-bail ou cession de bail d'immeubles situés en Belgique (art. 19, al. 1 ^{er} , 3 ^o , C. enreg.)	212
	C. Procès-verbaux de ventes publiques d'objets mobiliers corporels (art. 19, al. 1 ^{er} , 4 ^o , C. enreg.)	227
	D. Actes contenant apport à des sociétés belges ayant la personnalité juridique (art. 19, al. 1 ^{er} , 5 ^o , C. enreg.)	228
	E. Protêts – Abrogé – Article 19, alinéa 1 ^{er} , 6 ^o , ancien, du C. enreg.	231
	F. Opérations visées à l'article 11 du C.T.V.A. – Abrogé – Article 19, alinéa 1 ^{er} , 7 ^o , ancien, du C. enreg.	233
	G. Enregistrement de déclarations	233
Section II.	Obligation de l'enregistrement ou du paiement à la suite d'un événement ultérieur	236
	§ 1. Annexion (art. 26 C. enreg.)	238
	§ 2. Dépôt au rang des minutes d'un notaire	248
	§ 3. Formalités hypothécaires	249

	§ 4. Dispositions abrogées : articles 27 et 28 du C. enreg.	254
Section III.	Délais de présentation à l'enregistrement	255
Section IV.	Personnes tenues de la présentation à l'enregistrement	275
Section V.	Lieu de l'enregistrement	282
Section VI.	Sanctions	286
	§ 1. Amende pour enregistrement tardif ou paiement tardif après l'enregistrement (art. 41, 1°, C. enreg.)	286
	§ 2. Amende pour consignation tardive en matière de testaments authentiques (art. 41, 2°, C. enreg.)	293
	§ 3. Amende pour annexion ou dépôt sans enregistrement préalable (art. 42 C. enreg.)	293
	§ 4. Amende pour enregistrement tardif des jugements et arrêts (art. 43 C. enreg.)	294
	§ 5. Amende pour paiement tardif des droits d'enregistrement dus sur des jugements ou arrêts (art. 41, 3°, C. enreg.)	294
	§ 6. Barème de réduction partielle des amendes visées aux articles 41, 1°, 2° et 3°, et 68 du C. enreg.	296
TITRE III. LES DROITS D'ENREGISTREMENT EN TANT QUE DETTE D'IMPÔT		299
Chapitre I		
Principes généraux		304
Section I.	Principes constitutionnels	304
Section II.	La dette d'impôt touche l'ordre public	311
Section III.	Le service des décisions anticipées	316
Chapitre II		
Débiteurs des droits		329
Section I.	Obligation de paiement des officiers et fonctionnaires publics	329
Section II.	Obligation au paiement dans le chef des parties	335
	§ 1. Actes notariés, actes d'huissiers de justice et actes administratifs	336
	§ 2. Actes annexés	339
	§ 3. Actes et déclarations visés à l'article 19, alinéa 1 ^{er} , 2°, 3° ou 5°, ou à l'article 31 du C. enreg.	339
	§ 4. Testaments notariés et actes similaires (art. 36 C. enreg.)	342
	§ 5. Jugements et arrêts (art. 35, al. 3, C. enreg.)	343
	§ 6. Actes non obligatoirement enregistrables	347

Chapitre III

La preuve	349
Section I. La charge de la preuve	350
Section II. Les moyens de preuve du droit commun	352
§ 1. Principes	352
§ 2. Preuve littérale	353
§ 3. Preuve testimoniale	354
§ 4. Aveu	355
§ 5. Présomptions	359
§ 6. Expertise	364
§ 7. Serment et audition des parties	364
Section III. La position particulière de l'administration dans la preuve de la matière imposable – Le fisc est-il un tiers ?	366
§ 1. Principes généraux	366
§ 2. Date de l'acte sous seing privé	374
§ 3. Théorie de la mutation apparente	382
A. Acquisition par command	383
B. Actes juridiques simulés	386
C. Résiliation, annulation et résolution à l'amiable	387
D. Actes rectificatifs	397
Section IV. Moyens de preuve particuliers	399
§ 1. Procès-verbal de contravention	400
§ 2. Présomption légale de changement de la propriété d'immeubles de l'article 187 du C. enreg.	403
§ 3. Présomption légale de changement de propriété d'un bien immeuble de l'article 188 du C. enreg.	410
§ 4. Présomption légale d'adjudication en cas de ventes publiques de biens mobiliers corporels	412
§ 5. Evaluation d'office	413
Section V. L'expertise de contrôle	413
§ 1. Considérations générales	413
§ 2. Conditions générales d'application de l'expertise de contrôle	417
§ 3. Caractéristiques générales de l'expertise de contrôle	424
§ 4. Procédure de l'expertise de contrôle	428
A. La demande d'expertise	428
B. Désignation des experts	439
C. Remplacement des experts	446
D. Récusation des experts (art. 194 C. enreg.)	446
E. Opérations d'expertise	449
F. Rapport d'expertise	459

§ 5. Appel et nullité de l'expertise de contrôle	475
A. Régime en vigueur avant le 25 juillet 2004	475
B. Régime en vigueur depuis le 25 juillet 2004	494
§ 6. Conséquences de l'expertise de contrôle	498
§ 7. Offres et transactions	504
§ 8. Barème de remise partielle	506
 Chapitre IV	
Païement des droits d'enregistrement	509
 Chapitre V	
Prescription	517
Section I. Généralités	517
Section II. Interruption de la prescription	521
§ 1. Prescription du recouvrement	521
§ 2. Prescription de la demande en restitution	533
Section III. Suspension de la prescription	538
Section IV. Délais de prescription	541
§ 1. Délais de prescription pour le recouvrement	541
A. Acte ou convention enregistré	542
B. Sommes restituées à tort	551
C. Insuffisance d'estimation	552
D. Ventes de petites propriétés rurales ou d'habitations modestes et vente à des acquéreurs bénéficiaires d'une prime à l'achat	553
E. Devoir de communication	554
F. Sommes calculées en débet	554
G. Prescription de quinze ans	557
H. Prescriptions particulières	559
§ 2. Délai de prescription pour la demande en restitution	559
 Chapitre VI	
Restitution de droits d'enregistrement	568
Section I. Généralités	568
Section II. Droits irrégulièrement perçus (art. 208 C. enreg.)	573
Section III. Eléments non révélés (art. 209, al. 1 ^{er} , 1 ^o , C. enreg.)	577
Section IV. Actes déclarés faux, actes annulés ou résolus (art. 209, al. 1 ^{er} , 2 ^o et 3 ^o , C. enreg.)	579
§ 1. Première condition : acte déclaré faux, convention annulée ou résolue	581

TABLE DES MATIÈRES

	§ 2. Deuxième condition : jugement ou arrêt	593
	§ 3. Troisième condition : autorité de la chose jugée	598
Section V.	Annulation par l'autorité supérieure (art. 209, al. 1 ^{er} , 4 ^o , C. enreg.)	599
Section VI.	Augmentation de capital avant introduction en bourse (art. 209, al. 1 ^{er} , 5 ^o , C. enreg.)	600
Section VII.	Décision judiciaire infirmée (art. 210 C. enreg.)	601
	§ 1. Première condition : décision judiciaire infirmée	602
	§ 2. Deuxième condition : décision judiciaire portant infirmation	603
	§ 3. Troisième condition : autorité de la chose jugée	607
	§ 4. Condamnations particulières	608
Section VIII.	Restitution en cas de revente (art. 212 et 213 C. enreg.)	611
	§ 1. Conditions	614
	A. Première condition : achat et revente	614
	B. Deuxième condition : achat et revente du même bien immeuble	621
	C. Troisième condition : achat imposé au taux de vente ordinaire	622
	D. Quatrième condition : revente par l'acquéreur ou ses auteurs	626
	E. Cinquième condition : achat et revente constatés par acte authentique	628
	F. Sixième condition : revente constatée dans les deux ans qui suivent l'acte authentique d'acquisition	632
	§ 2. Calcul du droit susceptible de restitution	634
	§ 3. Modalités et ayants droit	637
	§ 4. Revente dans le cas de l'article 213 du C. enreg.	640
Section IX.	Ayant droit à la restitution	641
Section X.	Restitutions spécifiques à chacune des Régions	644
Chapitre VII		
Poursuites et instances		645
Section I.	Généralités	645
Section <i>Ibis</i> .	Conciliation fiscale	650
Section II.	Exécution par voie de contrainte	659
	§ 1. Fonction – Forme – Contenu	659
	§ 2. Signification de la contrainte	670
	§ 3. Opposition – Citation en justice	674
Section III.	Action en recouvrement	676
Section IV.	Action en répétition	696

Section V.	Intérêts sur les sommes à recouvrer ou à restituer	697
TITRE IV. MESURES VISANT À ASSURER LA PERCEPTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT		707
Chapitre I		
Mesures préventives		709
Section I.	Mentions spéciales dans l'acte	709
	§ 1. Mentions dans les minutes	709
	§ 2. Mentions dans les expéditions	711
Section II.	Prescriptions relatives à la délivrance des expéditions	713
Section III.	Répertoires des actes	721
Section IV.	Conservation des expéditions enregistrées	730
Section V.	Conservation de la minute des jugements et arrêts	732
Section VI.	Communication par des tiers	733
Chapitre II		
Mesures répressives		735
Section I.	Amendes fiscales	740
Section II.	Peines correctionnelles	754
Chapitre III		
Moyens d'investigation		770
Section I.	Moyens d'investigation généraux	770
	§ 1. Collaboration entre les différentes administrations fiscales	771
	§ 2. Communication de renseignements par les services administratifs	780
	§ 3. Coopération administrative européenne en matière fiscale	783
Section II.	Moyens d'investigation spéciaux	793
	§ 1. Répertoire et actes des notaires et huissiers de justice	793
	§ 2. Actes passés par ou devant les greffiers ou dont ils sont dépositaires	796
	§ 3. Registres et documents des personnes qui font profession d'acheter des immeubles	796
	§ 4. Livres et documents des personnes qui demandent l'application de l'article 140 <i>bis</i> du C. enreg. (Rég. w.) – Obligation de communication visée à l'article 140 <i>quinquies</i> du C. enreg. (Rég. w.)	797
	§ 5. Obligation de fournir des renseignements par les personnes indiquées à l'article 183 du C. enreg.	797

Chapitre IV	
Mesures visant à assurer la perception	801
TITRE V. RÈGLES GÉNÉRALES DE PERCEPTION	809
Chapitre I	
L'acte, titre pour la perception	812
Section I. Nécessité d'un acte faisant titre pour la perception	813
§ 1. La notion d'acte	813
§ 2. La signature	814
§ 3. Existence de la convention	820
§ 4. L'intention de produire un titre	822
§ 5. Les actes comparés aux autres écrits	830
Section II. Actes sous forme particulière	832
§ 1. Titre contenu dans deux actes	832
§ 2. Titre signé par un tiers	835
§ 3. Société en formation	841
Chapitre II	
Actes juridiques nuls	846
Section I. Nullités en droit commun	846
Section II. Nullités en droit fiscal	847
Section III. Applications et limites	849
Chapitre III	
Impôt sur la convention réelle	853
Section I. Liberté du choix de la voie la moins imposée	853
§ 1. Le principe	853
§ 2. Les restrictions légales	856
Section II. Actes mal qualifiés	857
Section III. Actes simulés	860
§ 1. Principes	860
§ 2. Applications	864
Section IV. Dissimulation au sujet du prix et des charges	875
Section V. Actes incomplets	879
Section VI. Mesures visant à lutter contre la simulation, la dissimulation de prix et des charges et le caractère incomplet des actes	881
Section VII. Acte ou ensemble d'actes réalisant un « abus fiscal »	887

Chapitre IV

Actes juridiques et faits juridiques procédant de la loi	916
Section I. Acquisitions légales	917
Section II. Obligations légales	921
Section III. Hypothèques légales	922

Chapitre V

Actes juridiques actuels et actes juridiques sous condition suspensive	923
Section I. Conditions générales d'application de l'article 16 du C. enreg.	923
§ 1. Acte juridique	924
§ 2. Acte juridique imposable au droit proportionnel	929
§ 3. Condition suspensive	930
A. Élément non essentiel de l'acte juridique	930
B. Événement futur et incertain	934
C. Effet suspensif	940
D. Événement possible, légal et autorisé	954
Section II. Approbation par les pouvoirs publics	955
Section III. Exigibilité, liquidation et perception du droit proportionnel en cas de réalisation de la condition	958
§ 1. Exigibilité du droit proportionnel	958
§ 2. Exigences pour l'exigibilité du droit proportionnel	959
A. Réalisation de l'événement	960
B. Actualisation de l'obligation	961
§ 3. Liquidation du droit proportionnel	964
A. Tarif applicable	964
B. Base imposable	969
C. Imputation du droit fixe général	971
§ 4. Perception	971
Section IV. Clauses d'accroissement et de réversion	972

Chapitre VI

Dispositions dépendantes et indépendantes	1003
Section I. Dispositions indépendantes	1003
§ 1. Critères objectifs	1003
§ 2. Critères de droit civil	1005
§ 3. Critères fiscaux	1006
Section II. Dispositions dépendantes – Dispositions principales	1008

TABLE DES MATIÈRES

Chapitre VII

Non bis in idem 1016

Section I. Généralités 1016

Section II. Différents actes 1017

Section III. Actes juridiques refaits 1020

Section IV. Acquisitions rectifiées 1026

Chapitre VIII

La déclaration complétive 1029

Section I. Champ d'application et caractéristiques 1029

Section II. Disposition légale 1038

Chapitre IX

Règles supplémentaires de liquidation 1041

Index alphabétique 1045

*Index des textes légaux – Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque
et de greffe* 1121

DROITS D'ENREGISTREMENT

10^e édition

2020

Tome II

F. WERDEFROY †

Conservateur des hypothèques honoraire

Ancien Inspecteur général au Ministère des Finances

Mise à jour par

André CULOT

Emanuele CECI

Gilles de FOY

Philippe DE PAGE

Josse DEBLANDRE

Jean-Pierre HUPEZ

Gilles LAGUESSE

Edouard-Jean NAVEZ

Marc PETIT

Pierre VAN den EYNDE

Coordination par

André CULOT

Josse DEBLANDRE



Wolters Kluwer

Editeur responsable : Paul De Ridder

© 2020 Wolters Kluwer Belgium SA
Zénobe Gramme (bâtiment G)
Square des Conduites d'Eau 9-10
4031 Liège

Service clientèle et adresse de correspondance :

Motstraat 30
2800 Malines
Tél. : 015 78 76 00
client.BE@wolterskluwer.com
www.wolterskluwer.be

Hormis les exceptions expressément fixées par la loi, aucun extrait de cette publication ne peut être reproduit, introduit dans un fichier de données automatisé, ni diffusé, sous quelque forme que ce soit, sans l'autorisation expresse et préalable et écrite de l'éditeur.

D/2020/2664/326
ISBN 978-94-03-01700-6
BP/2084T2-YI20001

TABLE DES MATIÈRES

<i>Auteurs et référence recommandée</i>	V
<i>Bibliographie</i>	VII

PARTIE II	
ACTES JURIDIQUES TARIFÉS	1

APERÇU GÉNÉRAL	3
----------------	---

TITRE I. TRANSMISSIONS À TITRE ONÉREUX DE BIENS IMMEUBLES (ART. 44 ET S. C. ENREG. (RÉG. W.)/C. ENREG. (RÉG. BRUX.-CAP.))	7
---	---

Chapitre I	
Conditions générales d'exigibilité	10
Section I. Convention à titre onéreux	10
Section II. Convention translatrice	15
Section III. Cession de propriété ou d'usufruit	27
Section IV. Transmission de biens immeubles	31
§ 1. Biens immeubles par nature	32
§ 2. Immeubles par destination	53
§ 3. Actions immobilières	57
Section V. La livraison de biens immeubles assujettis à la T.V.A.	58
Section VI. Extension fiscale des notions de « transmission » et d'« immeuble »	91
§ 1. Acquisition de la superficie suivie par l'acquisition du fonds (art. 74 C. enreg. (Rég. w.)/C. enreg. (Rég. Brux.-Cap.))	92
§ 2. Acquisition du fonds suivie par l'acquisition de la superficie (art. 75 C. enreg. (Rég. w.)/C. enreg. (Rég. Brux.-Cap.))	95

Chapitre II	
Base de perception	97
Section I. La valeur conventionnelle	97
§ 1. Le prix	98
§ 2. Les charges	109
A. Limitations conventionnelles du droit de propriété	110
B. Reprise de dettes du vendeur	124

TABLE DES MATIÈRES

	C. Obligations de faire	153
	§ 3. Les avantages	154
	§ 4. La base imposable en cas d'échange ou d'autres conventions similaires	156
Section II.	La valeur vénale	163
	§ 1. Marché objectif	165
	§ 2. Offre objective	167
Section III.	La valeur forfaitaire	171
	§ 1. Aliénation de l'usufruit	172
	§ 2. Aliénation de la nue-propriété	178
	§ 3. Aliénation de la nue-propriété avec réserve de l'usufruit	179
	§ 4. Réunion de l'usufruit et de la nue-propriété	184
Section IV.	Réduction de la base imposable pour les immeubles situés en Région flamande et dans la Région de Bruxelles-Capitale (abattement)	187
Chapitre III		
	Tarifs réduits	188
Section I.	Mesures en faveur des petites propriétés immobilières	188
	§ 1. Ventes à des sociétés immobilières de service public (art. 51 C. enreg.)	190
	§ 2. Ventes aux acheteurs bénéficiant de la prime gouvernementale (art. 52 C. enreg. (Rég. w.)/C. enreg. (Rég. Brux.-Cap.))	193
	§ 3. Ventes de petites propriétés	195
Section II.	Mesures en faveur de la concentration d'immeubles ruraux	195
	§ 1. Echange d'immeubles ruraux non bâtis	196
	A. Conditions objectives	197
	B. Conditions de forme	200
	C. Règles de perception	202
	D. Sanctions	203
	E. Contrôle des estimations	206
	§ 2. Remembrements volontaires	206
	§ 3. Remembrements légaux	207
Section III.	Mesures en faveur de l'urbanisme	209
Section IV.	Bénéfice des transmissions d'immeubles à titre onéreux	211
	§ 1. Ventes à des professionnels (marchands d'immeubles) (art. 62 C. enreg./C. enreg. (Rég. w.)/C. enreg. (Rég. Brux.-Cap.))	212
	A. Conditions d'application lors de l'enregistrement	213
	B. Surimposition avec imputation	226

C. Obligation de revente (art. 64 C. enreg. (Rég. w.)/ C. enreg. (Rég. Brux.-Cap.)) (imposition complémentaire sans imputation)	235
D. Réclamation d'un supplément, sans imputation, en cas de garantie insuffisante (art. 69 C. enreg. (Rég. w.)/C. enreg. (Rég. Brux.-Cap.))	244
E. Paiement volontaire, sans imputation	246
§ 2. Acquisition par éléction de command (déclaration de command) (art. 159, 1°, C. enreg. (Rég. w.)/C. enreg. (Rég. Brux.-Cap.) et art. 2.9.6.0.1 C.F.F.)	247
A. Généralités	247
B. Conditions d'application en cas de ventes volontaires	250
C. Conséquences de l'éléction	266
D. Conditions d'application en cas d'adjudication avec droit légal de surenchère	269
§ 3. Nouvelle adjudication sur folle enchère ou surenchère (art. 159, 2°, C. enreg. (Rég. w.)/C. enreg. (Rég. Brux.-Cap.))	276
A. Nouvelle adjudication sur folle enchère	276
B. Adjudication à l'occasion d'une surenchère	279
C. Statut de la nouvelle adjudication	280
§ 4. Reventes à bref délai (art. 212 C. enreg. (Rég. w.)/ C. enreg. (Rég. Brux.-Cap.))	281
Section V. Mesures de faveur pour certaines acquisitions particulières	281
TITRE II. CONTRATS DE BAIL	283
Chapitre I	
Actes juridiques taxables	286
Section I. Généralités	286
Section II. Droit d'emphytéose	287
§ 1. Constitution	287
A. Loi sur le droit d'emphytéose	287
B. Droit d'enregistrement	289
§ 2. Extinction	292
A. Loi sur le droit d'emphytéose	292
B. Droit d'enregistrement	294
Section III. Droit de superficie	296

TABLE DES MATIÈRES

§ 1. Constitution	296
A. Loi sur le droit de superficie	296
B. Droit d'enregistrement	298
§ 2. Extinction	307
A. Loi sur le droit de superficie	307
B. Droit d'enregistrement	308
Section IV. Cession	311
Chapitre II	
Base de perception	313
Section I. Durée du bail	313
§ 1. Le bail à durée déterminée	313
§ 2. Le bail à durée indéterminée	316
§ 3. La cession du bail	319
Section II. Loyers et charges	320
§ 1. Bail	320
A. Loyers	320
B. Charges	322
§ 2. Cession de bail	325
Section III. Droit d'emphytéose et droit de superficie	326
Chapitre III	
Exemptions	333
TITRE III. CONSTITUTION ET CESSION DE SÛRETÉS	353
Chapitre I	
Constitutions de sûretés imposables	358
Section I. Constitutions de sûretés énumérées par la loi	358
§ 1. Hypothèques constituées sur un immeuble	359
A. Hypothèques conventionnelles sur un immeuble	359
B. Hypothèques testamentaires	364
C. Hypothèques non constituées	365
§ 2. Constitutions d'hypothèques sur un navire ou bateau	368
§ 3. Gage commercial	371
§ 4. Privilège agricole	372
Section II. La dette garantie n'a pas d'influence sur la perception	373
Section III. Constitution de sûreté en garantie d'obligations déjà imposées – <i>Non bis in idem</i> (art. 90 C. enreg.)	374
§ 1. Contrat soumis à un droit d'enregistrement atteignant au moins 1 %	375

§ 2. Constitution de sûreté en garantie de l'obligation imposée	379
Section IV. Sûretés complémentaires – <i>Non bis in idem</i> (art. 91, 92-1 et 92-2 C. enreg.)	382
Chapitre II	
Cession de sûretés : article 92-2 du C. enreg.	399
Section I. Cession des sûretés visées	401
Section II. Convention à titre onéreux	402
Chapitre III	
Règles de perception	408
Section I. Base de perception	408
Section II. Dispositions dépendantes et indépendantes	411
Section III. Exemptions	412
TITRE IV. MAINLEVÉES	415
TITRE V. PARTAGES ET CESSIONS ASSIMILÉES	417
Chapitre I	
Généralités	419
Chapitre II	
Actes juridiques imposables	435
Section I. Existence préalable d'une indivision	435
§ 1. Droits communs sur une même chose ou masse de biens	436
A. Droit matrimonial	436
B. Dévolution successorale ou testamentaire	441
C. Rapport et réduction des donations	444
D. Partage d'ascendant	453
E. Fonds et bâtiments	455
§ 2. Droits de même nature	456
A. Usufruit, pleine propriété, nue-propriété	456
B. Parties communes d'un immeuble à appartements	461
Section II. Convention à titre onéreux	469
Section III. Convention portant sur des immeubles	471
Section IV. Convention entre coïndivisaires	474

Chapitre III

Règles de perception	477
Section I. Base de perception	477
§ 1. Fin ou non de l'indivision	478
§ 2. La valeur conventionnelle	483
A. Partages	484
B. Licitations	484
C. Cessions	486
§ 3. La valeur vénale	488
§ 4. La valeur forfaitaire	488
A. Partage ou cession de parts indivises en usufruit	489
B. Partage ou cession de droits indivis en nue-propriété	492
C. Cessions de parts en nue-propriété avec réserve d'usufruit	493
Section II. Dispositions dépendantes et indépendantes	496

Chapitre IV

Conventions particulières	500
Section I. Réalisation de clauses d'accroissement ou de réversion (art. 114 C. enreg./art. 2.10.1.0.4 C.F.F.)	500
Section II. Acquisition d'une part indivise par un tiers acquéreur (art. 113 C. enreg./art. 2.9.1.0.7 C.F.F.)	502
§ 1. Généralités	502
§ 2. Tiers acquéreur	505
§ 3. Acquisition commune	513
§ 4. Application des articles 14 et 15 du C. enreg./ articles 2.8.4.1.2, 2.9.4.1.2, alinéa 1 ^{er} , 2.10.4.0.2 et 2.11.4.0.4 du C.F.F. (dispositions dépendantes et indépendantes)	516
Section III. Conversion de l'usufruit du conjoint ou cohabitant légal survivant	518
Section IV. Conventions non assujetties ou conventions exemptées	536

TITRE VI. LES SOCIÉTÉS	539
Chapitre I Généralités	542
Chapitre II Actes imposables	562
Section I. Apports à des sociétés belges soumises au droit d'enregistrement d'apport (0 % ; art. 115 et 115bis C. enreg.)	563
§ 1. Apport dans le patrimoine social	563
§ 2. Attribution des droits sociaux	581
§ 3. <i>Affectio societatis</i>	583
§ 4. Apport dans des sociétés belges	585
§ 5. Apports de biens immeubles visés à l'article 115bis du C. enreg.	589
Section II. Apport à des sociétés belges ou étrangères de biens immeubles soumis au droit d'enregistrement de vente d'immeubles (12,5 %) (art. 44 ou 44bis C. enreg. (Rég. w.)/art. 44 C. enreg. (Rég. Brux.-Cap.))	589
§ 1. Apport par une personne physique	592
§ 2. Apport d'une habitation	593
§ 3. Apport à une société belge ou étrangère	599
§ 4. Apport d'un bien immeuble situé en Belgique	600
Section III. Augmentation du capital sans nouvel apport (art. 116 C. enreg.)	601
Section IV. Autres opérations, concernant ou non le capital	607
§ 1. Transfert du siège vers la Belgique (art. 118 et 121, al. 1 ^{er} , 3 ^o , C. enreg.)	607
§ 2. Transformation d'une société (art. 121, al. 1 ^{er} , 1 ^o , C. enreg. <i>juncto</i> art. 117 et 120 C. enreg.)	609
§ 3. Transformation d'une ASBL en une entreprise sociale (art. 121, al. 1 ^{er} , 1 ^o , C. enreg.)	611
§ 4. Changement de l'objet (art. 121, al. 1 ^{er} , 2 ^o , C. enreg.)	613
§ 5. Autres opérations et réunions (art. 121, al. 1 ^{er} , 2 ^o , C. enreg.)	614
Section V. Apports mixtes (art. 120 C. enreg.)	620
Section VI. Conséquences de l'assimilation de certains apports d'immeubles à une vente d'immeuble	635

Chapitre III

Règles de perception	640
Section I. Titres de perception	640
Section II. Base de perception	641
§ 1. Apport en numéraire	642
§ 2. Apport de biens en nature	643
§ 3. Apports de choses autres que du numéraire ou des biens en nature	648
§ 4. Base de perception subsidiaire : la valeur vénale	651
§ 5. Sanctions en cas d'insuffisance d'estimation et dissimulation	653
Section III. Décisions anticipées	654
Section IV. Dispositions dépendantes et indépendantes	654

Chapitre IV

Exemptions	657
Section I. Incorporation de réserves déjà taxées (art. 116, al. 3, C. enreg.)	659
Section II. Apports par des sociétés de l'universalité de leurs biens (entre autres fusions et scissions) (art. 117, § 1 ^{er} , C. enreg.)	659
§ 1. Apport par une société	662
§ 2. Apport par une société belge ou une société établie dans un Etat membre de l'U.E.	664
§ 3. Apport de l'universalité des biens de la société	666
§ 4. Rémunération par des droits sociaux	680
Section III. Apports de branches d'activité (art. 117, § 2, C. enreg.)	683
Section IV. Fusion à l'anglaise (fusion par échange d'actions – fusion d'actions) (art. 117, § 3, C. enreg.)	690
Section V. Transformation d'une société, modification de son objet ou de sa nationalité (art. 121 C. enreg.)	697
Section VI. Sociétés particulières d'intérêt général et sociétés d'investissement	697
Section VII. Certains apports d'un bien immobilier situé à l'étranger (art. 44, 115 ^{bis} et 159, 7°, C. enreg. (Rég. w.)/C. enreg. (Rég. Brux.-Cap.))	700
Section VIII. De certains apports dans des sociétés étrangères (art. 44, 115 ^{bis} et 159, 14°, C. enreg. (Rég. w.)/C. enreg. (Rég. Brux.-Cap.))	701
Section IX. Sociétés d'intérêt économique	702
§ 1. Expansion économique et réorientation	702
§ 2. Sociétés établies dans des zones d'emploi	704

	§ 3. Centres de coordination	706
	§ 4. Groupements d'intérêt économique	707
Section X.	Augmentation du capital (ou des capitaux propres) des sociétés cotées en bourse (art. 123 et 209, al. 1 ^{er} , 5 ^o , C. enreg.)	708
Section XI.	Apport et augmentation de capital dans le cadre de la loi relative à la participation des travailleurs au capital (art. 124 C. enreg.)	710
Chapitre V		
Sociétés étrangères		712
Chapitre VI		
Cession d'actions		718
TITRE VII. DONATIONS		725
Chapitre I		
Généralités		726
Chapitre II		
Opérations imposables		761
Section I.	Donation entre vifs de biens présents	761
Section II.	Opération à titre gratuit	775
Section III.	Appauvrissement du donateur	807
	§ 1. Aliénation	807
	§ 2. Obligations de faire	816
	§ 3. Remise de dettes	822
Section IV.	Titre pour la perception	826
TITRE VIII. STATUT FISCAL DES CONTRATS DE MARIAGE ET DE LEUR MODIFICATION, DES CONTRATS DE COHABITATION, DES TESTAMENTS ET DES ACTES SIMILAIRES		835
TITRE IX. JUGEMENTS ET ARRÊTS		849
Chapitre I		
Introduction		851

Chapitre II

Le droit de condamnation	863
Section I. Généralités	863
§ 1. Décision judiciaire	867
§ 2. Litige	872
§ 3. Cours et tribunaux	877
§ 4. <i>Exequaturs</i>	879
§ 5. Sommes et valeurs mobilières	883
Section II. Condamnations	888
§ 1. Principes généraux	888
§ 2. Applications	891
§ 3. Condamnations définitives, provisoires, principales, subsidiaires et conditionnelles	902
Section III. Liquidations	911
Section IV. Collocation de sommes ou de valeurs mobilières	914
Section V. Règles de perception	915
§ 1. Base imposable (art. 142 C. enreg.)	915
§ 2. Applications particulières du principe <i>non bis in idem</i>	923
A. Jugement ou arrêt réformé ultérieurement (art. 144 C. enreg.) avec ou sans supplément de condamnation	926
B. Condamnations judiciaires successives à charge d'une même personne (art. 145 C. enreg.)	931
C. Condamnations judiciaires successives d'une même personne pour la même cause (art. 145 C. enreg.)	932
D. Condamnations récursoires (art. 145 C. enreg.)	933
Section VI. Décision judiciaire exemptée du droit proportionnel (art. 143 C. enreg.)	936

Chapitre III

Le droit de titre	941
Section I. Généralités	941
Section II. Convention translatrice ou déclarative de propriété ou d'usufruit de biens immeubles (art. 146 C. enreg.)	950
Section III. Annulation, résolution et révocation (art. 147 C. enreg.)	952
Section IV. Simulation, dissimulation de prix, acte incomplet, mauvaise qualification	960

TITRE X. VENTES PUBLIQUES DE BIENS MEUBLES CORPORELS	963
Chapitre I	
Généralités	964
Chapitre II	
Formalités prescrites	971
Chapitre III	
Règles spéciales d'exigibilité et de perception	975
Chapitre IV	
Mesures spéciales de contrôle	980
Chapitre V	
Exemptions	982
Section I. Exemption du droit proportionnel (art. 80 C. enreg.)	982
§ 1. Ventes publiques à la requête d'assujettis à la T.V.A. : article 80, alinéa 1 ^{er} , 1 ^o , du C. enreg.	983
§ 2. Ventes publiques de biens soumis à la taxe d'immatriculation : article 80, alinéa 1 ^{er} , 2 ^o , du C. enreg.	988
§ 3. Bois indigènes : article 80, alinéa 1 ^{er} , 3 ^o , du C. enreg.	989
Section II. Exemption des prescriptions de forme (art. 235 C. enreg.)	989
Section III. Adjudication ensuite de folle enchère	991
TITRE XI. DROITS FIXES SPÉCIFIQUES	993
Chapitre I	
Protêts	994
Chapitre II	
Naturalisations	997
Chapitre III	
Mainlevée d'inscriptions hypothécaires	1007
Chapitre IV	
Lettres patentes de noblesse et permis de changer de nom ou de prénom	1013
Chapitre V	
Donations et apports à titre gratuit faits entre certaines personnes morales	1021

Chapitre VI

Annexe à un acte d'un notaire ou d'un huissier de justice (art. 158 C. enreg.)	1022
---	------

Chapitre VII

Résolution amiable de certaines conventions – Résolution ensuite de la réalisation d'une condition résolutoire opérant de plein droit – Mise à néant après intervention judiciaire	1025
---	------

TITRE XII. EXEMPTIONS GÉNÉRALES	1027
--	------

Chapitre I

Actes exemptés du droit proportionnel et soumis au droit fixe général	1029
--	------

Chapitre II

Actes exemptés du paiement immédiat (enregistrement en débet)	1036
Section I. Jugements et arrêts	1037
Section II. Assistance judiciaire	1039
Section III. Faillite	1043
Section IV. Interprétation et rectification de jugements	1044
Section V. Défense des prévenus ou accusés	1045

Chapitre III

Enregistrement gratuit	1047
Section I. Actes amiables passés au nom ou en faveur de l'Etat	1047
Section II. Condamnations de l'Etat et des institutions apparentées	1061
Section III. Cessions pour cause d'utilité publique	1063
Section IV. Rétrocession après expropriation	1077
Section V. Faveur à l'égard des sociétés d'intérêt public	1079
Section VI. Actes et attestations à joindre à un acte de donation d'entreprise – Région wallonne – Région bruxelloise	1081
Section VII. Natura 2000 – Région wallonne	1081
Section VIII. Enregistrement gratuit – Donation d'entreprises en Région bruxelloise (art. 140/1 et s. C. enreg. (Rég. Brux.-Cap.))	1084
Section VIII <i>bis</i> . Enregistrement gratuit (?) – Donation d'entreprises en Région wallonne (art. 140 <i>bis</i> et s. C. enreg. (Rég. w.))	1085
Section IX. Enregistrement gratuit – Certains actes de bail, sous-bail ou cession de bail, ainsi que certaines annexes jointes à ces actes	1086
Section X. Remembrement de biens ruraux et urbanisme	1088
Section XI. Etats étrangers	1088

Section XII.	Organisations internationales	1089
Section XIII.	Actes divers	1093
Section XIV.	Conventions visées à l'article 132 <i>bis</i> du C.I.R. 92	1098
Section XV.	Enregistrement gratuit – Actes entrant dans le champ d'application du C.F.F.	1099
Section XVI.	Enregistrement gratuit – Déclaration de renonciation à une succession	1100
Section XVII.	COVID-19 – Enregistrement gratuit	1101
 Chapitre IV		
	Actes exemptés de la formalité de l'enregistrement	1104
Section I.	Généralités	1104
Section II.	Actes et jugements relatifs à l'exécution de lois particulières	1107
	§ 1. Impôts	1107
	§ 2. Lois sociales	1113
	§ 3. Autres lois	1118
Section III.	Actes et jugements relatifs à des procédures spéciales	1120
Section IV.	Actes à la requête du ministère public et procédures d'office	1130
Section V.	Expropriation pour cause d'utilité publique – Aménagement du territoire et occupation de terrains par l'Etat	1133
Section VI.	Exemption pour indigence ou mesure de protection sociale	1136
Section VII.	Actes particuliers	1138
Section VIII.	Actes relatifs à la guerre ou aux dommages de guerre ou relatifs à la République du Congo	1139
	 <i>Index alphabétique</i>	1143
	<i>Index des textes légaux – Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe</i>	1221