

DROITS D'ENREGISTREMENT  
2017-2018

Tome I

**F. WERDEFROY †**

Conservateur des hypothèques honoraire  
Ancien Inspecteur général au Ministère des Finances

*Mise à jour par*

**Gilles de FOY**

Avocat  
Maître de conférences à l'UCL-Mons

**Jean-Pierre HUPEZ**

Conseiller général au Service public fédéral Finances  
Conservateur des hypothèques  
Ex-Directeur régional de l'enregistrement de et à Bruxelles

**Xavier PACE**

Collaborateur scientifique à l'ULg (*Tax Institute*)

**Laurent STAS**

**Matthieu VAN MOLLE**

Notaire associé  
Chargé de cours à l'ULg  
Maître de conférences à l'ULB

*Coordination par*

**Matthieu VAN MOLLE**



Wolters Kluwer

ISBN 978-90-4657-361-7 (hard cover)  
D/2018/2664/405  
BP/2084-YI15001  
Editeur responsable: Hans Suijkerbuijk

ISBN 978-90-4657-417-1 (soft cover)  
D/2018/2664/406  
BP/ENRESTU-YI15001

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

Service clientèle  
Motstraat 30  
2800 Malines  
Tél.: 015 78 79 00  
client.BE@wolterskluwer.com  
www.wolterskluwer.be

© 2018, Wolters Kluwer Belgium SA

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.

# TABLE DES MATIÈRES

<i>Préface</i>	V
<i>Bibliographie</i>	XV
<b>PARTIE I</b>	
<b>LES DROITS D'ENREGISTREMENT EN GÉNÉRAL</b>	
<b>TITRE I. CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES</b>	3
<b>Chapitre I</b>	
<b>Introduction</b>	4
Section I. Caractéristiques et champ d'application	4
Section II. Place dans la législation fiscale	9
Section III. Aperçu historique	17
Section IV. Examen comparatif du produit des droits d'enregistrement	50
<b>Chapitre II</b>	
<b>Principes fondamentaux</b>	54
Section I. Principe de non-rétroactivité des droits d'enregistrement	54
§ 1. Principes généraux	54
§ 2. Applications concrètes	58
Section II. Caractère territorial des droits d'enregistrement	69
§ 1. Principes généraux	69
§ 2. Applications concrètes	70
Section III. Interprétation des lois relatives à l'enregistrement	78
<b>TITRE II. LA FORMALITÉ DE L'ENREGISTREMENT</b>	91
<b>Chapitre I</b>	
<b>Organisation, conséquences et conditions de la formalité</b>	93
Section I. Notion et origine	93
Section II. Organisation matérielle de la formalité	98
Section III. Conséquences fiscales et civiles de la formalité	107
§ 1. Influence de la formalité de l'enregistrement sur la validité, la régularité et la force probante de l'acte	107
§ 2. Force probante des registres de formalité	110
§ 3. Communication des registres de formalité	111
§ 4. Documentation	116

## TABLE DES MATIÈRES

Section IV.	Exigences légales pour la formalité	119
	§ 1. Paiement préalable	119
	§ 2. Production des documents requis	127
	§ 3. Indivisibilité de la formalité	131
	§ 4. Enregistrement sur les minutes, brevets, copies signées à la main ou par signature électronique, ou originaux	133
	§ 5. Présentation à l'enregistrement au bureau compétent aux jours et heures d'ouverture	142
	§ 6. Identification des parties et de certains biens immeubles	142
<b>Chapitre II</b>		
<b>Obligation de l'enregistrement</b>		
Section I.	Enregistrement dans un délai fixé	149
	§ 1. En raison de la nature des actes	149
	§ 2. En raison de l'objet des actes	164
Section II.	Obligation de l'enregistrement ou du paiement à la suite d'un événement ultérieur	197
	§ 1. Annexion (art. 26 C. enreg.)	199
	§ 2. Dépôt au rang des minutes d'un notaire	207
	§ 3. Formalités hypothécaires	208
	§ 4. Dispositions abrogées: articles 27 et 28 du C. enreg.	214
Section III.	Délais de présentation à l'enregistrement	215
Section IV.	Personnes tenues de la présentation à l'enregistrement	233
Section V.	Lieu de l'enregistrement	239
Section VI.	Sanctions	243
	§ 1. Amende pour enregistrement tardif ou paiement tardif après l'enregistrement (art. 41, 1°, C. enreg.)	243
	§ 2. Amende pour consignation tardive en matière de testaments authentiques (art. 41, 2°, C. enreg.)	248
	§ 3. Amende pour annexion ou dépôt sans enregistrement préalable (art. 42 C. enreg.)	248
	§ 4. Amende pour enregistrement tardif des jugements et arrêts (art. 43 C. enreg.)	249
	§ 5. Amende pour paiement tardif des droits d'enregistrement dus sur des jugements ou arrêts (art. 41, 3°, C. enreg.)	249
	§ 6. Barème de réduction partielle des amendes visées à l'article 41, 1°, 2° et 3°, du C. enreg. et l'article 68 du C. enreg./C. enreg. (Rég. fl.)	251

TITRE III. LES DROITS D'ENREGISTREMENT EN TANT QUE DETTE D'IMPÔT	253
<b>Chapitre I</b>	
<b>Principes généraux</b>	258
Section I. Principes constitutionnels	258
Section II. La dette d'impôt touche l'ordre public	263
Section III. Le service des décisions anticipées	268
<b>Chapitre II</b>	
<b>Débiteurs des droits</b>	279
Section I. Obligation de paiement des officiers et fonctionnaires publics	279
Section II. Obligation au paiement dans le chef des parties	285
§ 1. Actes notariés, actes d'huissiers de justice et actes administratifs	286
§ 2. Actes annexés	288
§ 3. Actes et déclarations visés à l'article 19, alinéa 1 <sup>er</sup> , 2 <sup>o</sup> , 3 <sup>o</sup> ou 5 <sup>o</sup> , ou à l'article 31 du C. enreg.	288
§ 4. Testaments notariés et actes similaires (art. 36 C. enreg.)	291
§ 5. Jugements et arrêts (art. 35, al. 3, C. enreg.)	292
§ 6. Actes non obligatoirement enregistrables	296
<b>Chapitre III</b>	
<b>La preuve</b>	297
Section I. La charge de la preuve	298
Section II. Les moyens de preuve du droit commun	299
§ 1. Principes	299
§ 2. Preuve littérale	300
§ 3. Preuve testimoniale	301
§ 4. Aveu	302
§ 5. Présomptions	306
§ 6. Expertise	310
§ 7. Serment et audition des parties	311
Section III. La position particulière de l'administration dans la preuve de la matière imposable – Le fisc est-il un tiers?	312
§ 1. Principes généraux	312
§ 2. Date de l'acte sous seing privé	321
§ 3. Théorie de la mutation apparente	328
Section IV. Moyens de preuve particuliers	343
§ 1. Procès-verbal de contravention	344
§ 2. Présomption légale de changement de la propriété d'immeubles de l'article 187 du C. enreg.	347

TABLE DES MATIÈRES

	§ 3. Présomption légale de changement de propriété d'un bien immeuble de l'article 188 du C. enreg.	353
	§ 4. Présomption légale d'adjudication en cas de ventes publiques de biens mobiliers corporels	356
	§ 5. Évaluation d'office	356
Section V.	L'expertise de contrôle	357
	§ 1. Considérations générales	357
	§ 2. Conditions générales d'application de l'expertise de contrôle	360
	§ 3. Caractéristiques générales de l'expertise de contrôle	367
	§ 4. Procédure de l'expertise de contrôle	371
	§ 5. Appel et nullité de l'expertise de contrôle	413
	§ 6. Conséquences de l'expertise de contrôle	434
	§ 7. Offres et transactions	440
	§ 8. Barème de remise partielle	442
<b>Chapitre IV</b>		
<b>Paiement des droits d'enregistrement</b>		445
<b>Chapitre V</b>		
<b>Prescription</b>		451
Section I.	Généralités	451
Section II.	Interruption de la prescription	455
	§ 1. Prescription du recouvrement	455
	§ 2. Prescription de la demande en restitution	465
Section III.	Suspension de la prescription	470
Section IV.	Délais de prescription	472
	§ 1. Délais de prescription pour le recouvrement	473
	§ 2. Délai de prescription pour la demande en restitution	490
<b>Chapitre VI</b>		
<b>Restitution de droits d'enregistrement</b>		498
Section I.	Généralités	498
Section II.	Droits irrégulièrement perçus (art. 208 C. enreg.)	503
Section III.	Éléments non révélés (art. 209, al. 1 <sup>er</sup> , 1 <sup>o</sup> , C. enreg.)	506
Section IV.	Actes déclarés faux, actes annulés ou résolus (art. 209, al. 1 <sup>er</sup> , 2 <sup>o</sup> et 3 <sup>o</sup> , C. enreg.)	509
	§ 1. Première condition: acte déclaré faux, convention annulée ou résolue	510
	§ 2. Deuxième condition: jugement ou arrêt	521
	§ 3. Troisième condition: autorité de la chose jugée	527
Section V.	Annulation par l'autorité supérieure (art. 209, al. 1 <sup>er</sup> , 4 <sup>o</sup> , C. enreg.)	528

Section VI.	Augmentation de capital avant introduction en bourse (art. 209, al. 1 <sup>er</sup> , 5 <sup>o</sup> , C. enreg.)	529
Section VII.	Décision judiciaire infirmée (art. 210 C. enreg.)	530
	§ 1. Première condition: décision judiciaire infirmée	530
	§ 2. Deuxième condition: décision judiciaire portant infirmation	531
	§ 3. Troisième condition: autorité de la chose jugée	534
	§ 4. Condamnations particulières	536
Section VIII.	Restitution en cas de revente (art. 212 et 213 C. enreg.)	539
	§ 1. Conditions	541
	§ 2. Calcul du droit susceptible de restitution	561
	§ 3. Modalités et ayants droit	564
	§ 4. Revente dans le cas de l'article 213 du C. enreg.	567
Section IX.	Ayant droit à la restitution	568
Section X.	Restitutions spécifiques à chacune des Régions	570

## Chapitre VII

<b>Poursuites et instances</b>		572
Section I.	Généralités	572
Section <i>Ibis</i> .	Conciliation fiscale	576
Section II.	Exécution par voie de contrainte	584
	§ 1. Fonction – Forme – Contenu	584
	§ 2. Signification de la contrainte	594
	§ 3. Opposition – Citation en justice	597
Section III.	Action en recouvrement	600
Section IV.	Action en répétition	618
Section V.	Intérêts sur les sommes à recouvrer ou à restituer	619

TITRE IV. MESURES VISANT À ASSURER LA PERCEPTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT		627
---	--	-----

## Chapitre I

<b>Mesures préventives</b>		629
Section I.	Mentions spéciales dans l'acte	629
	§ 1. Mentions dans les minutes	629
	§ 2. Mentions dans les expéditions	631
Section II.	Prescriptions relatives à la délivrance des expéditions	632
Section III.	Répertoires des actes	640
Section IV.	Conservation des expéditions enregistrées	648
Section V.	Communication par des tiers	650

## TABLE DES MATIÈRES

<b>Chapitre II</b>		
<b>Mesures répressives</b>		652
Section I. Amendes fiscales		656
Section II. Peines correctionnelles		668
<b>Chapitre III</b>		
<b>Moyens d'investigation</b>		682
Section I. Moyens d'investigation généraux		682
§ 1. Collaboration entre les différentes administrations fiscales		683
§ 2. Communication de renseignements par les services administratifs		692
§ 3. Coopération administrative européenne en matière fiscale		695
Section II. Moyens d'investigation spéciaux		699
§ 1. Répertoire et actes des notaires et huissiers de justice		700
§ 2. Actes passés par ou devant les greffiers ou dont ils sont dépositaires		702
§ 3. Registres et documents des personnes qui font profession d'acheter des immeubles		702
§ 4. Livres et documents des personnes qui demandent l'application de l'article 140 <i>bis</i> du C. enreg. (Rég. wal.)/C. enreg. (Rég. Brux.-C.)/C. enreg. (Rég. fl.) – Obligations de communication visées aux articles 140 <i>septies</i> du C. enreg. (Rég. fl.) et 140 <i>quinquies</i> du C. enreg. (Rég. wal.)		703
§ 5. Obligation de fournir des renseignements par les personnes indiquées à l'article 183 du C. enreg.		703
<b>Chapitre IV</b>		
<b>Mesures visant à assurer la perception</b>		707
TITRE V. RÈGLES GÉNÉRALES DE PERCEPTION		715
<b>Chapitre I</b>		
<b>L'acte, titre pour la perception</b>		718
Section I. Nécessité d'un acte faisant titre pour la perception		719
§ 1. La notion d'acte		719
§ 2. La signature		720
§ 3. Existence de la convention		725
§ 4. L'intention de produire un titre		727
§ 5. Les actes comparés aux autres écrits		734
Section II. Actes sous forme particulière		736
§ 1. Titre contenu dans deux actes		736



§ 2. Titre signé par un tiers	739
§ 3. Société en formation	744
<b>Chapitre II</b>	
<b>Actes juridiques nuls</b>	749
Section I. Nullités en droit commun	749
Section II. Nullités en droit fiscal	750
Section III. Applications et limites	752
<b>Chapitre III</b>	
<b>Impôt sur la convention réelle</b>	756
Section I. Liberté du choix de la voie la moins imposée	756
§ 1. Le principe	756
§ 2. Les restrictions légales	759
Section II. Actes mal qualifiés	760
Section III. Actes simulés	763
§ 1. Principes	763
§ 2. Applications	767
Section IV. Dissimulation au sujet du prix	777
Section V. Actes incomplets	781
Section VI. Mesures visant à lutter contre la simulation, la dissimulation de prix et le caractère incomplet des actes	783
Section VII. Acte ou ensemble d'actes réalisant un «abus fiscal»	789
§ 1. Vue d'ensemble	789
<b>Chapitre IV</b>	
<b>Actes juridiques et faits juridiques procédant de la loi</b>	811
Section I. Acquisitions légales	812
Section II. Obligations légales	816
Section III. Hypothèques légales	817
<b>Chapitre V</b>	
<b>Actes juridiques actuels et actes juridiques sous condition suspensive</b>	818
Section I. Conditions générales d'application de l'article 16 du C. enreg.	818
§ 1. Acte juridique	819
§ 2. Acte juridique imposable au droit proportionnel	824
§ 3. Condition suspensive	824
Section II. Approbation par les pouvoirs publics	848
Section III. Exigibilité, liquidation et perception du droit proportionnel en cas de réalisation de la condition	850
§ 1. Exigibilité du droit proportionnel	850
§ 2. Exigences pour l'exigibilité du droit proportionnel	851

## TABLE DES MATIÈRES

§ 3. Liquidation du droit proportionnel	856
§ 4. Perception	863
Section IV. Clauses d'accroissement et de réversion	863
<b>Chapitre VI</b>	
<b>Dispositions dépendantes et indépendantes</b>	891
Section I. Dispositions indépendantes	891
§ 1. Critères objectifs	891
§ 2. Critères de droit civil	893
§ 3. Critères fiscaux	893
Section II. Dispositions dépendantes – Dispositions principales	896
<b>Chapitre VII</b>	
<i>Non bis in idem</i>	903
Section I. Généralités	903
Section II. Différents actes	904
Section III. Actes juridiques refaits	907
Section IV. Acquisitions rectifiées	912
<b>Chapitre VIII</b>	
<b>La déclaration complétive</b>	915
Section I. Champ d'application et caractéristiques	915
Section II. Disposition légale	923
<b>Chapitre IX</b>	
<b>Règles supplémentaires de liquidation</b>	926