

## **Faculté de droit et de criminologie**

En privilégiant un esprit de continuité, quels mécanismes utilisés pour donner une exploitation agricole à un seul enfant en évitant la réduction de la donation pour atteinte à la réserve héréditaire ?

Auteur :Goisse Ronan  
Promoteur(s) : Tainmont Fabienne  
Lecteur(s) :  
Année académique 2020-2021  
Master en Droit, Horaire Décalé

## **Plagiat et erreur méthodologique grave**

---

Le plagiat, fût-il de texte non soumis à droit d'auteur, entraîne l'application de la section 7 des articles 87 à 90 du règlement général des études et des examens.

Le plagiat consiste à utiliser des idées, un texte ou une œuvre, même partiellement, sans en mentionner précisément le nom de l'auteur et la source au moment et à l'endroit exact de chaque utilisation\*.

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

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

## **ABSTRACT**

Un couple d'exploitants agricoles souhaite voir passer à la génération suivante la totalité de leur exploitation sans que celle-ci soit morcelée. Pour cela, ils veulent planifier une donation en faveur d'un seul enfant mais sans qu'il soit porté atteinte à la réserve héréditaire des autres enfants, en y ajoutant l'idée d'avoir un certain équilibre entre les différents héritiers. Ils poursuivent donc trois objectifs : garder l'exploitation intacte après leurs décès, trouver un équilibre entre les parts reçues par chacun des enfants et enfin bénéficier de conditions de transmission les plus intéressantes fiscalement.

L'étude porte ainsi sur l'analyse de différents mécanismes auxquels ils pourront avoir recours pour remplir leurs trois objectifs dans les meilleures conditions.

Je tiens à remercier ma promotrice de mémoire Mme  
Fabienne Tainmont pour m'avoir encadré, conseillé et  
orienté

Je souhaite exprimer mes vifs remerciements aux  
notaires Me Beguin, Me Grégoire, Me Minon, Me Rémy,  
Me Wauters et expert Claude que j'ai pu rencontrer  
pour leur disponibilité ainsi que pour leur partage de  
connaissances et d'expériences

Je remercie également mon épouse et ma maman pour  
leur soutien constant et leur encouragement

Je remercie finalement mes enfants pour leur patience

## TABLE DES MATIERES

|                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| TABLE DES MATIERES .....                                                                   | 5  |
| Introduction.....                                                                          | 8  |
| TITRE 1 : LES DONATIONS D'EXPLOITATIONS AGRICOLES.....                                     | 9  |
| Chapitre 1 : L'exploitation agricole .....                                                 | 9  |
| Section 1 : Eléments constitutifs d'une exploitation agricole .....                        | 9  |
| Section 2 : Le bail à ferme .....                                                          | 10 |
| § 1. La durée du bail .....                                                                | 10 |
| § 2. La cession du bail.....                                                               | 11 |
| § 3. La valorisation du bail.....                                                          | 12 |
| Chapitre 2 : La donation .....                                                             | 12 |
| Section 1 : Les différents types de donations possibles pour l'exploitation agricole ..... | 12 |
| Section 2 : L'aspect fiscal de la donation.....                                            | 14 |
| § 1. Régime fiscal classique des donations mobilières et immobilières .....                | 14 |
| § 2. La donation au taux 0% des entreprises et des terres agricoles.....                   | 16 |
| A. Les antécédents du décret wallon du 17 décembre 2015.....                               | 16 |
| B. Les décrets wallons des 17 décembre 2015 et 21 décembre 2016.....                       | 18 |
| C. Jugement du 7 juin 2017 et changement forcé de cap de la Région wallonne ...            | 19 |
| Chapitre 3 : La donation de l'exploitation agricole à un seul enfant .....                 | 19 |
| Section 1 : La notion de réserve .....                                                     | 19 |
| Section 2 : La réserve ne s'exprime plus en nature mais en valeur .....                    | 20 |
| Section 3 : Les héritiers réservataires et le montant de la réserve .....                  | 21 |
| Section 4 : Le concours des réserves.....                                                  | 22 |
| Section 5 : Le rapport successoral des libéralités et la réduction .....                   | 23 |
| § 1. Les modes de rapport.....                                                             | 23 |
| § 2. La valorisation des biens à rapporter .....                                           | 26 |
| A. Le principe : la valeur intrinsèque.....                                                | 27 |
| B. Droit transitoire.....                                                                  | 28 |
| § 3 : La réduction .....                                                                   | 28 |
| A. Le mode de réduction .....                                                              | 28 |
| B. La masse successorale et l'ordre des opérations :.....                                  | 29 |
| C. Imputabilité et ordre de réduction des libéralités .....                                | 30 |
| TITRE 2 : PLANIFICATION SUCCESSORALE DE LA DONATION DE L'EXPLOITATION A UN SEUL ENFANT     | 31 |
| Chapitre 1 : Examen de différents mécanismes à utiliser par les donateurs.....             | 32 |
| Section 1 : L'expertise avant donation .....                                               | 32 |
| § 1. La valeur de la donation au jour de cette donation .....                              | 32 |

|                                                                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| § 2. Expertise unilatérale versus expertise contradictoire.....                                                    | 34 |
| A. Expertise unilatérale .....                                                                                     | 34 |
| B. Expertise contradictoire .....                                                                                  | 36 |
| Section 2 : L'assurance-vie comme mécanisme d'équilibre.....                                                       | 38 |
| § 1. Analyse du mécanisme juridique .....                                                                          | 38 |
| § 2. La qualification du contrat en donation .....                                                                 | 39 |
| § 3. La forme de l'intention du preneur d'assurances .....                                                         | 40 |
| § 4. Evaluation de la donation.....                                                                                | 41 |
| Section 3 : La donation avec charges .....                                                                         | 43 |
| Section 4 : Le salaire différé .....                                                                               | 45 |
| § 1. La notion de salaire différé.....                                                                             | 45 |
| § 2. Renonciation anticipée au salaire différé ou paiement anticipé .....                                          | 46 |
| Section 5 : La dispense de rapport ou la donation par préciput et hors part .....                                  | 47 |
| Section 6 : le testament.....                                                                                      | 48 |
| Chapitre 2 : Les pactes successoraux .....                                                                         | 48 |
| Section 1 : Les règles applicables à l'ensemble des pactes.....                                                    | 49 |
| § 1. Prohibition des pactes sur succession future et règles nouvelles .....                                        | 49 |
| § 2. Le cadre légal.....                                                                                           | 50 |
| A. Définition.....                                                                                                 | 50 |
| B. Les formes .....                                                                                                | 50 |
| C. Effets.....                                                                                                     | 51 |
| D. Sanction.....                                                                                                   | 52 |
| Section 2 : Les pactes ponctuels au secours de la donation de l'exploitation agricole .....                        | 52 |
| § 1. Le pacte ponctuel relatif à la valorisation de l'exploitation agricole .....                                  | 52 |
| § 2. Le pacte ponctuel relatif à la transformation de la donation rapportable en une donation non rapportable..... | 53 |
| § 3. : Pacte ponctuel de renonciation anticipée à l'action en réduction .....                                      | 54 |
| § 4. : Le pacte sur renonciation à l'usufruit successif du conjoint survivant .....                                | 55 |
| Section 3 : Le pacte successoral global.....                                                                       | 56 |
| Chapitre 3 : La donation de terres avec concession d'un bail à ferme .....                                         | 60 |
| Chapitre 4 : Réflexions complémentaire suite aux entretiens avec les notaires .....                                | 63 |
| Chapitre 5 : Le régime successoral des exploitations agricoles .....                                               | 64 |
| Conclusion .....                                                                                                   | 67 |
| BIBLIOGRAPHIE.....                                                                                                 | 68 |
| Annexes .....                                                                                                      | 86 |



## Introduction

De manière générale, préparer la transmission de son patrimoine n'est pas chose aisée puisqu'il évolue tout au long de notre vie. C'est un acte qui devra en permanence être actualisé ; les erreurs du passé devront être rectifiées, les nouvelles législations consultées et les événements de notre vie patrimoniale réfléchis sous un angle successoral et fiscal.

Si nous voulons tous transmettre quelque chose à nos enfants, à commencer par ce qui est immatériel comme l'amour, l'éducation, et nos valeurs familiales, la transmission du patrimoine peut prendre une toute autre importance dans certains milieux. Il en est certainement ainsi dans le milieu agricole où l'exploitation agricole est considérée comme une entité à part entière, presque un enfant.

L'exploitation agricole pour un fermier est non seulement un outil de travail, son moyen de subsistance, l'image de sa réussite, mais surtout, le patrimoine qui se transmet de génération en génération, si possible en le faisant fructifier et dont il faut à tout prix maintenir l'unité. Hériter est probablement un bonheur mais hériter ou recevoir en donation une exploitation agricole est également un lourd fardeau.

Dans ce travail, nous nous placerons sous l'angle des parents qui souhaitent assurer la transmission de leur exploitation agricole à l'un de leurs enfants en la gardant autant que possible entière mais en essayant de ne pas léser les autres héritiers. Si l'aspect fiscal de cette transmission est bien évidemment important, le but poursuivi dans cette étude ne sera pas d'obtenir essentiellement une diminution de la facture fiscale, mais bien d'assurer une transmission paisible et non réductible.

Avant toute chose, il est important de planter le décor, en l'occurrence, des donations d'exploitations agricoles (Titre 1) et donc d'analyser ce que l'on entend par exploitation agricole, le mode de transmission choisi et les conséquences de cette donation.

Ensuite, et ce sera la partie la plus importante de cette étude, nous examinerons (Titre 2) les obstacles pouvant aboutir à une réduction de la donation de l'exploitation agricole dans son intégralité et donc mettre en péril la continuité de celle-ci. Nous tenterons de formuler certaines solutions ou mécanismes protecteurs permettant cette continuité en évitant la réduction. En parallèle, des notaires spécialisés en région wallonne ont été consultés afin de confronter la théorie à la pratique.

Enfin, nous tenterons dans la conclusion de synthétiser notre examen, en mettant en évidence que si les situations familiales sont multiples, le point central reliant celles-ci, est la volonté du maintien de l'exploitation agricole et de sa transmission générationnelle dans un respect de l'équilibre entre les héritiers.

## TITRE 1 : LES DONATIONS D'EXPLOITATIONS AGRICOLES

Ce titre se divisera en trois chapitres : l'exploitation agricole (chapitre 1), la donation (chapitre 2), et enfin les conséquences de la donation de l'exploitation agricole (chapitre 3).

### Chapitre 1 : L'exploitation agricole

#### Section 1 : Eléments constitutifs d'une exploitation agricole

L'agriculture et les exploitations agricoles ont eu et ont une importance essentielle dans toutes les sociétés. En Wallonie, presque 45 % du territoire est constitué par des surfaces agricoles, tandis que, même si elles sont en baisse chaque année, il y avait encore en 2017 environ 35 000 exploitations agricoles<sup>1</sup> alors qu'en 1980, elles étaient d'environ 113 000.

L'exploitation agricole est souvent une entreprise individuelle et familiale qui n'existe pas sans le facteur foncier. Une majorité d'exploitations ou entreprises agricoles sont exploitées non pas à travers une société mais bien en personne physique et ce, pour une raison toute simple, la taxation forfaitaire<sup>2</sup> favorable prévue par le législateur fiscal dans le cadre de l'exercice de la profession en qualité d'indépendant.

De nombreuses législations anciennes ou nouvelles font référence à la notion d'exploitation ou d'entreprise agricole<sup>3</sup>. Notamment la loi sur le bail à ferme qui nous parle de : « l'exploitation de biens immeubles en vue de la production de produits agricoles destinés principalement à la vente »<sup>4</sup>. On peut donc en déduire qu'une exploitation devient agricole, lorsqu'elle porte sur l'exploitation d'un bien immeuble en vue d'en retirer une production agricole destinée à la vente<sup>5</sup>. L'exploitation agricole peut également être vue sous l'angle d'une entreprise agricole, cette même entreprise dont nous verrons *infra* qu'elle peut faire l'objet d'une donation au taux 0% (art. 140bis § 1<sup>er</sup> CDE).

---

<sup>1</sup>WAEYAERT. N., « Chiffres clés de l'agriculture », SPF Economie, [https://statbel.fgov.be/sites/default/files/files/documents/landbouw/FR\\_Kerncijfers%20landbouw\\_2018\\_Web.pdf](https://statbel.fgov.be/sites/default/files/files/documents/landbouw/FR_Kerncijfers%20landbouw_2018_Web.pdf) ; (date de dernière consultation : 09 mai 2021.) ; trois fois moins selon E. GREGOIRE, A. GREGOIRE et J. MARIANI, « Freins et moteurs nationaux de compétitivité en agriculture », *Rev. dr. rur.*, 2017, p. 159, n° 4 ; Le sillon belge, « Location des terres agricoles, qui sont les puissants », Le Sillon belge, 11 août 2017, <https://www.sillonbelge.be/art/d-20170809-3G7VTZ>, (date de dernière consultation : 9 mai 2021).

<sup>2</sup> C. des impôts sur les revenus. Art 342, §1<sup>er</sup>, al. 4.

<sup>3</sup> Ainsi, sans que cette énumération soit exhaustive : C. de commerce, art. 2 ; Loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et le droit de préemption, art 1, *M.B.*, 25 novembre 1969, p.11304 ; A.R du 7 novembre 1988 modifiant l'arrêté royal du 30 mai 1988, art 1, *M.B.*, 25 novembre 1988, p. 16359 ; C. des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, art 140bis ;Loi du 29 août 1988 relative au régime successoral des exploitations agricole en vue de promouvoir l'agriculture, *M.B.*, 24 septembre 1988, p. 13511 ; Loi du 31 janvier 2009 relative à la continuité des entreprise, *M.B.*, 09 février 2009, p. 8436, Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code Civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières, *M.B.*, 2 août 2013, p.48463.

<sup>4</sup> Loi du 4 novembre 1969, [ANCIEN] CODE CIVIL. - LIVRE III - TITRE VIII - CHAPITRE II, Section 3 : Des règles particulières aux baux à ferme, Art. 1, *M.B.*, 25 novembre 196, p. 11304.

<sup>5</sup> Sur la notion d'exploitation agricole professionnelle : Cass., 12 décembre 2002, *Rev. dr. rur.*, 2003, p. 8. ; J. P. Ieper, 25 novembre 2007, *Rev. dr. rur.*, 2008, p. 71, note M. HEYERICK ; Civ. Liège, 25 novembre 2009, *Rev. dr. rur.*, 2010, p. 64, note E. BEGUIN ; sur la notion de production destinée à la vente : Rechtbank van eerste aanleg Limburg (afdeling Tongeren), 20 juni 2016, *Rev.dr.rur.*, 2016, n°4, pp. 230 – 238, note R. GOTZEN, pp. 237-238.

Vue sous l'angle patrimonial, et lorsque l'on se pose la question de sa nature juridique, l'exploitation agricole peut être considérée, à l'instar d'un fonds de commerce<sup>6</sup>, comme une universalité de fait<sup>7</sup> composée de différents éléments que l'on peut classer selon divers critères<sup>8</sup>. Sans que cette énumération soit exhaustive, l'exploitation agricole se compose de : cheptel, matériel agricole, récoltes, stocks, outillage, droits de production (quotas, primes), contrats de culture, droit au bail, usufruit, emphytéose, droit de superficie.

Chacun des éléments constitutifs de l'exploitation agricole, continue néanmoins à subsister dans son individualité<sup>9</sup>. On considère généralement que les biens immeubles ne font pas partie de cette entité, sauf les immeubles par destination<sup>10</sup>.

Parmi ces éléments, il en est un plus crucial que les autres, à savoir le bail à ferme sur les terres que l'exploitant agricole ne possède pas en propriété étant donné que sans foncier pas d'exploitation agricole.

## **Section 2 : Le bail à ferme**

Les terres prises en location représentent environ 70 % de la surface agricole utilisée en Wallonie<sup>11</sup>, d'où l'importance de la législation sur le bail à ferme.

### **§ 1. La durée du bail**

Le législateur fédéral afin de protéger les agriculteurs a pris différentes législations au fil du temps en matière de baux à ferme, dont la loi du 4 novembre 1969 modifiée par la loi du 7 novembre 1988. Sa volonté était de garantir une occupation pérenne à l'agriculteur locataire et à ce point que certains le considéraient quasiment perpétuel, se renouvelant par périodes successives de neuf ans (art. 4 de la loi du 4 novembre 1969). Selon l'expression d'Etienne Beguin, on pourrait parler d'un « bail sans fin »<sup>12</sup>. Cette sécurité entraînant une limitation importante pour le propriétaire dans son droit de donner congé, nombre de propriétaires avaient le sentiment d'une « expropriation » qui ne disait pas son nom. Il fallait ajouter à cela un montant de fermage limité par la loi et donc une très faible rentabilité<sup>13</sup>.

---

<sup>6</sup> E. BEGUIN, « Entreprise agricole », *Rep. Not.*, Tome II – Les biens, Livre XIV, Bruxelles, Larcier, 2000, n. 67 et s.

<sup>7</sup> L. RAUCENT, « L'exploitation agricole familiale et les régimes matrimoniaux », *Rev. dr. rur.*, 1985, pp. 1-13 ; E. BEGUIN, « Entreprise agricole », *op.cit.*, n° 29.

<sup>8</sup> A. DELHALLE, « La donation d'entreprise agricole en Région Wallonne », *Sem. Fisc.*, 2012/23, p. 6, n° 48.

<sup>9</sup> *Ibidem*, p. 3.

<sup>10</sup> *Ibidem*, p. 4 ; E. BEGUIN, « Entreprise agricole », *op.cit.*, n° 23 et 24.

<sup>11</sup> S. Van Waeyenbergh, « Bail à ferme Location de terres agricoles : Qui sont les Puissants ? », NTF, 6 juillet 2018, <https://ntf.be/bail-ferme>, (date de dernière consultation : 26 avril 2021) ; *Le Cri*, janvier 2016, p. 23, n° 400.

<sup>12</sup> E. BEGUIN, « Bail à ferme : 90 ans après, évolution ou révolution ? », in *Baux d'habitation, commerciaux et à ferme*, (sous la dir. V. PIRSON), Limal, Anthemis, 2016, p. 145.

<sup>13</sup> Loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages, art 3, *M.B.*, 25 novembre 1969, remplacée par le Décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages, *M.B.*, 31 octobre 2016, p. 11317.

Ainsi, les propriétaires se sont montrés de moins en moins enclins à concéder de nouveaux baux à ferme<sup>14</sup> et ont fait appel, quand ils récupéraient par bonheur leur bien, à des sociétés spécialisées dans la gestion de terres agricoles pour éviter un nouvel affermage. Autre effet pervers, les terres ont pris énormément de valeur à un tel point qu'il est presque impossible à un jeune agriculteur d'en acheter, cet achat étant réservé à de riches agriculteurs ou à des investisseurs extérieurs<sup>15</sup>.

La matière a été régionalisée et est régie actuellement en Wallonie par un décret du 2 mai 2019, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020. La volonté présidant à la rédaction de ce décret a été à la fois de garder une durée stable au bail accordé à l'agriculteur mais également de permettre au bailleur de récupérer plus facilement le bien donné en location<sup>16</sup> ou du moins, de donner une fin au bail<sup>17</sup>, comme cela était le cas pour le bail de carrière. Le bail, dans le nouveau décret, devient ainsi un bail à terme « extinctif <sup>18</sup> », le nombre de renouvellements étant limité à trois<sup>19</sup>. Le bail est donc limité à trente-six ans, soit une première période de neuf ans et trois renouvellements de la même durée, sous réserve néanmoins du mécanisme de la cession privilégiée que nous allons voir ci-après (les autres possibilités de continuation du bail ne seront pas examinées).

## § 2. La cession du bail

Ce qui nous intéresse est de voir comment les terres affermées pourront être transmises dans le cadre de la donation de l'exploitation agricole, sachant que le propriétaire souhaite rester maître de son bien, alors que le preneur initial souhaiterait que le donataire de l'exploitation agricole puisse bénéficier d'un nouveau bail. Deux systèmes de cession existent : les cessions dites « simples » et surtout les cessions « privilégiées », ces dernières étant plébiscitées lors de la donation, mais venant contrarier la mise en place du bail à terme extinctif.

Avant le décret wallon, la situation n'était pas très claire en raison de l'absence de définition de la cession privilégiée. Les différents auteurs utilisaient des terminologies différentes auxquelles ils accordaient des effets différents<sup>20</sup>. Finalement, sur avis du Conseil d'Etat<sup>21</sup>, le législateur wallon a été amené à définir la notion de cession privilégiée comme « *la cession d'un bail à ferme opérée dans le*

---

<sup>14</sup> R. GRÉGOIRE et D. GRÉGOIRE, « Le bail à ferme de longue durée... alternative au bail à ferme ! », *Rev. dr. rur.*, 2012, pp. 219 à 230, n° 2-3.

<sup>15</sup> E. GREGOIRE, A. GREGOIRE et J. MARIANI, « Freins et moteurs nationaux de compétitivité en agriculture », *op.cit.*, pp. 159 à 162

<sup>16</sup> A. DESPRET et O. ROSSILLON, « Le bail à ferme, question choisie. Le bail à ferme conserve-t-il son caractère perpétuel (ou presque) après la réforme ? », *Le bail dans tous ses états*, Limal, Anthemis, 2020, p.189-238.

<sup>17</sup> Projet de décret modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, exposé des motifs, Doc. parl., Parl. Wal., sess. ord. 2018- 2019, n° 1318/1, p. 3.

<sup>18</sup> A. DESPRET et O. ROSSILLON, « Le bail à ferme, question choisie. Le bail à ferme conserve-t-il son caractère perpétuel (ou presque) après la réforme ? », *op.cit.*, p. 190.

<sup>19</sup> E. BEGUIN, « Le droit transitoire », in *Réforme du bail à ferme en Région wallonne : 30 ans après* (sous la dir. de F. TAINMONT et E. BEGUIN), Bruxelles, Larcier, 2019, pp. 263 à 304.

<sup>20</sup> E. BEGUIN, « Entreprise agricole », *Rép. not.*, t. II, Les biens, liv. 14, Bruxelles, Larcier, 2000, p.69. ; P. RENIER et V. RENIER, « Bail à ferme », *Rép. not.*, t. VIII, Les baux, liv. 2, Bruxelles, Larcier, 1992, p. 545 ; P. RENIER, « Le bail à ferme. Chronique de jurisprudence (1986-1995) », *J.T.*, Larcier, 1996, p. 138 ; F. VAN MALLEGHEM et H. VAN MALLEGHEM, « De la cession de bail et de la sous-location », in *Le bail à ferme* (sous la dir. de G. BENOIT, R. GOTZEN et G. ROMMEL), Bruxelles, la Charte, 2009, p. 223 ; G. GOISSE, « Les motifs de congé », in *Réforme du bail à ferme en Région wallonne : 30 ans après* (sous la dir. de F. Tainmont et E. Beguin), *op.cit.*, p. 127.

<sup>21</sup> Avis de la section de législation du Conseil d'Etat n°65.128/2 du 7 février 2019 précédant l'avant-projet de décret de la Région wallonne « modifiant diverses législations en matière de bail à ferme », Doc. parl., Parl. Wal., sess. Ord 2018-2019, n° 1318/1, p. 17.

*respect de l'article 35 et qui aboutit à un renouvellement du bail*<sup>22</sup> ». Cela signifie donc qu'une distinction est bien établie entre l'article 34 et l'article 35<sup>23</sup>. Le preneur qui notifie la cession de son bail devra préciser : s'il entend obtenir une cession simple conformément à l'article 34, soit la continuité du bail en cours, ou une cession privilégiée conformément à l'article 35<sup>24</sup>, soit un renouvellement du bail, par une première période d'occupation<sup>25</sup>. Les articles 34 et 35 sont destinés à protéger des cessionnaires particuliers, à savoir des cessionnaires « familiaux »<sup>26</sup>, y compris les cohabitant légaux, descendants des cohabitants légaux et enfants adoptifs, et non des tiers.

Le propriétaire bailleur a la possibilité de s'opposer à la cession privilégiée qui lui est notifiée conformément à l'article 36 de la loi sur le bail à ferme. Le libellé de l'article 36 a été modifié par le décret et prévoit que dans l'hypothèse où l'opposition du bailleur est admise « *la cession est nulle ou non avenue*<sup>27</sup> ». Cela signifie-t-il qu'il n'y aura pas cession ou que la cession ne sera pas privilégiée ? Les opinions des auteurs divergent<sup>28</sup>, néanmoins, si on tient compte de la volonté du législateur qui est de favoriser la cession des exploitations agricoles sans les morceler, il paraît logique d'admettre que la cession pourra être validée en étant considérée comme une cession simple sans renouvellement du bail<sup>29</sup>.

### **§ 3. La valorisation du bail**

La manière dont le bail à ferme est valorisé, est importante dans la donation d'une exploitation agricole à deux titres : d'une part, pour déterminer la valeur de ce que reçoit celui qui bénéficie du bail et d'autre part, pour déterminer la moins-value des terres affermées faisant l'objet d'une donation.

## **Chapitre 2 : La donation**

### **Section 1 : Les différents types de donations possibles pour l'exploitation agricole**

La transmission d'une exploitation agricole peut revêtir différentes formes juridiques<sup>30</sup>. On peut envisager une cession à titre onéreux et une cession à titre gratuit, qui pourra alors se faire soit par le biais d'une transmission entre vifs ou pour cause de mort. Nous n'examinerons que la donation entre vifs.

---

<sup>22</sup> Decr. Reg. w. du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, art 2 *M.B.*, 8 novembre 2019.

<sup>23</sup> *Ibidem* ; Loi du 07 novembre 1988 modifiant la législation sur le bail à ferme et la limitation du fermage, art 34-35, *M.B.*, 16 décembre 1988.

<sup>24</sup> A. DESPRET et O. ROSSILLON, « Le bail à ferme, question choisie. Le bail à ferme conserve-t-il son caractère perpétuel (ou presque) après la réforme ? », *op.cit.*, p. 200.

<sup>25</sup> Doc. parl., Parl. Wal., sess. Ord. 2018-2019, n° 1318/1, p. 16.

<sup>26</sup> Decr. Reg. w. du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, *M.B.*, 8 novembre 2019.

<sup>27</sup> Decr. Reg. w. du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, art 28 *M.B.*, 8 novembre 2019.

<sup>28</sup> A.-S. JANSSENS, « Transmission du bien loué et des droits et obligations découlant du bail à ferme », *in Réforme du bail à ferme en Région wallonne : 30 ans après.*, *op.cit.*, p. 222 ; E. BEGUIN ET A. CAPRASSE, « La réforme du bail à ferme en Région wallonne », *in La réforme du bail en Région wallonne* (sous la dir. de B. KOHL), Bruxelles, Larcier, 2019, p. 133.

<sup>29</sup> A. DESPRET et O. ROSSILLON, « Le bail à ferme, question choisie. Le bail à ferme conserve-t-il son caractère perpétuel (ou presque) après la réforme ? », *op.cit.*, p. 202.

<sup>30</sup> E. BEGUIN et E. CAPRASSE, « La transmission d'une entreprise agricole : particularités », *in Transmettre son patrimoine professionnel*, Limal, Anthemis, 2016, pp. 71-121.

La transmission à titre gratuit et entre vifs d'une exploitation agricole peut avoir plusieurs objectifs. Un objectif fiscal : la volonté de faire échapper le donataire à l'impôt successoral et ainsi éviter que des droits de succession trop importants à payer entraînent le démantèlement de l'exploitation. Un objectif civil : assurer une transmission juste et équitable de ce patrimoine particulier et préparer une succession respectant les droits de tous les enfants. Un dernier objectif, celui-ci successoral, permettant d'assurer la pérennité de l'entreprise agricole.

Pour qu'il y ait donation, deux éléments doivent être présents : un élément matériel, à savoir un appauvrissement et un enrichissement corrélatif, et un élément intentionnel, à savoir l'intention libérale, la volonté d'accomplir un acte de bienfaisance de manière irrévocable<sup>31</sup>. Cela ne signifie pas pour autant que toute donation doit être pure et simple, elle peut être avec charges, avec réserve d'usufruit, etc. L'essentiel pour qu'il y ait donation réside dans le fait que la contrepartie soit inférieure à ce qui est donné<sup>32</sup>.

Le principe veut qu'une donation soit notariée (C. civ., art. 931). Ainsi, les actes de donation entre vifs doivent, à peine de nullité, être passés sous la forme d'un acte authentique devant notaire<sup>33</sup>. Si la donation devait être réalisée par un acte sous seing privé, il y aurait nullité pour absence d'acte notarié<sup>34</sup>. On voit difficilement comment dans le cas de la donation d'une exploitation agricole dans sa globalité accompagnée de la donation de terres, on pourrait échapper à la forme notariée de l'acte de donation.

Ainsi, le don manuel, n'est pas envisageable en la présence de biens immeubles et de biens meubles incorporels, ce que comporte l'exploitation agricole, puisque le don manuel se réalise par la *traditio* d'un bien meuble corporel<sup>35</sup>. Il nécessite un transfert physique. Il s'agit d'un contrat *solo consensu*<sup>36</sup>.

La donation indirecte nécessite quant à elle, un acte neutre<sup>37</sup>, ce dernier ne devra pas laisser apparaître sa nature onéreuse ou gratuite<sup>38</sup>. On citera comme actes neutres pouvant servir à une donation indirecte<sup>39</sup> : le paiement pour autrui<sup>40</sup>, les ventes à bas prix<sup>41</sup> (mais attention dans le cas d'un prix dérisoire il pourrait s'agir d'une donation déguisée<sup>42</sup>), le virement bancaire<sup>43</sup>, la désignation bénéficiaire

---

<sup>31</sup> P. DELNOY et P. MOREAU, *Les libéralités et les successions – Précis de droit civil*, 6<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Larcier, 2018, p. 17, n° 5.

<sup>32</sup> V. WYART, « Partie II - Les donations », in *Les libéralités*, Limal, Anthemis, 2020, p. 124.

<sup>33</sup> E. DE WILDE D'ESTMAEL, « Donations », *Rép. not.*, t. III, Les successions, donations et testaments, liv. 7, éd. 2009, pp. 176-177.

<sup>34</sup> CH. LOUSBERG et P. MOREAU, « Les conditions de forme des donations entre vifs », in *Libéralités et successions* (sous la dir. de P. MOREAU), CUP, Liège, Anthemis, 2019, p.72 ; Cass., 12 septembre 2014, *R.A.B.G.*, 2015, p. 307, note B. VERLOOY, « Schenking tussen levenden van roerende goederen : over de schenking nietig wegens miskenning van de vormvereisten en de handgift ».

<sup>35</sup> M. DESSARD, « Le don manuel », in *Libéralités et successions*, *op.cit.*, p. 79.

<sup>36</sup> V. WYART, « Partie II - Les donations », in *Les libéralités*, *op.cit.*, p.134.

<sup>37</sup> A.- CH. VAN GEEL, *Précis du droit des successions et des libéralités*, Bruxelles, Bruylant, 2008, p. 251.

<sup>38</sup> E. DE WILDE D'ESTMAEL, « Donations », *Rép. not.*, *op.cit.*, n° 191.

<sup>39</sup> V. PALM, « La donation indirecte », in *Libéralités et successions*, *op.cit.*, pp. 85-98.

<sup>40</sup> Trib. fam. Anvers (3<sup>e</sup> ch), 23 décembre 2015, *T. Not.*, 2016, liv. 4, p. 242.

<sup>41</sup> Liège, 23 avril 2014, *J.L.M.B.*, 2014, p. 1774, note M. DESSARD, « Au croisement de la vente et de la donation : la « vente » à bas prix mue par une intention libérale ».

<sup>42</sup> F. TAINMONT, « La donation déguisée en quelques questions », *R.P.P.*, 2016, p. 145.

<sup>43</sup> Civ. Gand, 15 février 2011, *T. Not.*, 2011, p. 482, note P. DELNOY ; Bruxelles, 8 mars 2002, *J.L.M.B.* 2003, p. 1211, note J. SACE ; P. DELNOY et P. MOREAU, *Les libéralités et les successions – Précis de droit civil*, *op.cit.*, n° 10.

d'un contrat d'assurance-vie<sup>44</sup>. Envisager une donation indirecte de la totalité de l'exploitation agricole à travers une vente à prix réduit est sans doute imaginable mais présente des risques importants de remise en cause.

La doctrine et la jurisprudence admettent l'existence d'une donation déguisée dans laquelle il y aurait une simulation, la donation se cachant derrière un autre acte à titre onéreux. Cet acte secret, reflétant ce que les parties veulent vraiment, se cache derrière un acte apparent. Il faut pour cela que la dissimulation de la donation soit complète, le « déguisement doit être parfait<sup>45</sup> ». Il appartiendra donc à celui qui entend faire valoir l'existence d'une donation déguisée d'établir qu'il y a une simulation<sup>46</sup>. On peut imaginer que l'exploitant agricole remette son exploitation à l'enfant intéressé à un prix qui serait celui du marché, à travers un acte à titre onéreux. En parallèle, un autre acte contenant des conditions différentes et allégeant considérablement le coût du rachat serait signé, l'opération s'apparentant alors plus à une donation qu'à une cession à titre onéreux.

## **Section 2 : L'aspect fiscal de la donation**

### **§ 1. Régime fiscal classique des donations mobilières et immobilières**

De prime abord, la planification successorale ne fait pas exception aux dispositions anti-abus<sup>47</sup> qui ont été prises par le législateur, applicables aux actes posés à partir du 1<sup>er</sup> juin 2012<sup>48</sup>. Ainsi l'administration fiscale pourra établir que l'opération envisagée est contraire à l'objectif de la disposition légale<sup>49</sup>. En réalité, « l'administration fiscale doit démontrer que le but et la portée de la disposition concernée ont été déjoués<sup>50</sup> ». Si cette démonstration est faite par l'administration, le contribuable devra tenter d'apporter la preuve contraire, en motivant par des motifs autres que la volonté d'éviter le paiement de droits ou l'obtention d'avantages non prévus. Sinon, le contribuable sera soumis au paiement comme si l'abus fiscal n'avait pas eu lieu, sans amende puisque l'abus fiscal n'est pas assimilé à la fraude fiscale et l'acte mis en cause demeurera tel qu'il a été réalisé<sup>51</sup>.

---

<sup>44</sup> Loi 4 avril 2014 relative aux assurances, art 186 et 187, *M.B.*, 30 avril 2014, p.35487; Trib. Fam. Namur (3<sup>e</sup> ch.), 8 novembre 2017, *Act. Dr. fam.*, 2018, p. 14 ; E. DE WILDE D'ESTMAEL et G. ROLIN JACQUEMIN, « La donation d'un contrat d'assurance ou du bénéfice d'un contrat d'assurance (aspects civils et fiscaux), *Rec. gén. enr. not.*, 2018, n° 27.061, pp. 42 et s.

<sup>45</sup> V. PALM, « La donation déguisée », in *Libéralités et successions*, *op.cit.*, pp. 98-106.

<sup>46</sup> F. TAINMONT, « La donation déguisée en quelques questions », *op.cit.*, p. 141 ;

<sup>47</sup> E. DE WILDE D'ESTMAEL, « Les droits de donation et les droits de succession à l'épreuve de la nouvelle règle sur l'abus fiscal », *Rec. gén. enr. not.*, 2012, n°26.406, p. 280 ; N. GHEELHAND DE MERXEM, « La disposition anti-abus et les droits de donation et de succession », *Rev. not. belge*, 2012/7, n°3065, pp. 511- 514.

<sup>48</sup> Circulaire AAFN°3/2012 AGFisc N°17/2012 et AGDP n° 4/2012 concernant la mesure anti-abus, *M.B.*, 14 mai 2012

<sup>49</sup> A. CULOT, « Les actes de la vie courante dans une optique de planification successorale », in *La planification successorale*, (sous la dir. de TH. BLOCKERYE, A. CULOT et P. JAILLLOT), 3<sup>e</sup> éd., Limal, Anthemis, 2020, pp. 10 et 11.

<sup>50</sup> A. CULOT, « Les actes de la vie courante dans une optique de planification successorale », in *La planification successorale*, *op.cit.*, p. 11.

<sup>51</sup> PH. DE PAGE et M. VAN MOLLE, « Réflexions sur l'abus fiscal et la gestion du patrimoine familial », *Rec.gén.enr.not.*, 2013/4, n°26.496, pp. 144-154.

Virginie Dehalleux dans l'ouvrage « la planification successorale »<sup>52</sup> reprend en détail le régime fiscal des donations mobilières et immobilières dans les trois régions<sup>53</sup>. Il faut distinguer taux et base imposable. La difficulté réside surtout dans la détermination des bases imposables, en fonction de la formule de donation choisie (avec charges ou pas, avec réserve d'usufruit ou pas, etc). En ce qui concerne les taux pour les donations mobilières en ligne directe, ils sont de 3,3 % en Wallonie, et de 3% en Flandre et à Bruxelles<sup>54</sup> et pour les immobilières, le taux est progressif et identique dans les trois régions, soit allant de 3% jusqu'à 150 000 euros à 27% au-delà de 450 000 euros<sup>55</sup>.

En ce qui concerne les droits d'enregistrement<sup>56</sup> des donations entre vifs, c'est le domicile fiscal du donateur au moment de la donation qui sera pris en compte pour déterminer la localisation de la taxation. En cas de déplacement entre les trois régions dans les cinq années précédant la donation, la compétence reviendra à la Région où le donateur a résidé le plus longtemps dans cette période de cinq ans<sup>57</sup>. Ces déplacements doivent être repris par le notaire dans l'acte de donation<sup>58</sup>.

Un mot sur la réserve de progressivité prévue à l'article 137 du Code des droits d'enregistrement<sup>59</sup> indiquant qu'il convient d'ajouter à la base imposable, la somme des bases imposables de toutes les donations déjà intervenues durant les trois années précédentes, entre les mêmes parties. Cette disposition aboutit à ce que la dernière donation concernée sera taxée suivant des tranches plus hautes dans le tarif progressif<sup>60</sup>. Il faut donc faire attention à espacer les donations. Ainsi, une donation effectuée 3 ans avant le décès du donateur n'aura aucune incidence fiscale sur la masse successorale et ne sera pas imposable aux droits de succession<sup>61</sup>.

Une exception est cependant prévue à l'article 137 du Code des droits d'enregistrement en ce qui concerne la donation de biens ayant bénéficié du droit réduit de l'article 140bis du Code des droits d'enregistrement. En vertu de ces articles, si une donation d'entreprise agricole ou de terres agricoles est intervenue à un taux réduit, il n'en sera pas tenu compte pour déterminer la base imposable<sup>62</sup>.

---

<sup>52</sup> V. DEHALLEUX, « Les donations », in *La planification successorale*, (sous la dir. de TH. BLOCKERYE, A. CULOT, P. JAILLOT), 3<sup>e</sup> édition, Limal, Anthemis, 2020, pp. 113-167.

<sup>53</sup> *Ibidem*, patrimoine mobilier, pp. 134-139, patrimoine immobilier pp. 155- 157 ; Circulaire du 25 juillet 2016, n°5/2016, *P.P.B.I.*, 2016, n° 3, pp. 344-345.

<sup>54</sup> V. DEHALLEUX, « Les donations », in *La planification successorale*, op.cit., pp. 138 et 139.

<sup>55</sup> *Ibidem*, p. 157.

<sup>56</sup> F. WERDEFROY, *Droits d'enregistrement 2017-2018*, (sous la coord. de M. VAN MOLLE), t. I, Waterloo, Kluwer, 2018, pp. 93-146.

<sup>57</sup> L. Spéc du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions, Article 5, § 2, 8°, *M.B.*, 17 janvier 1989, p.850, modifiée par la loi spéciale du 13 juillet 2001.

<sup>58</sup> B. STROBBE, « Voortaan verklaring vereist omtrent fiscale woonplaats in alle notariële schenkingsakten », *Nieuwsbrief Registratierechten*, 2002, pp.2/2-4.

<sup>59</sup> C. Flamand de la Fiscalité (VCF), Art. 2.8.3.0.3, § 1<sup>er</sup> ; Circulaire du 25 juillet 2016, n° 5/2016, op.cit., p. 343.

<sup>60</sup> V. DEHALLEUX, « Les donations », in *La planification successorale*, op.cit., p. 125.

<sup>61</sup> A. CULOT et PH. DE PAGE, « Les nouvelles règles du droit civil des successions applicables aux règles du rapport – Articles 843 et 848 du Code civil, incidences civiles et fiscales (dans les trois régions) », *Rec.gén.enr.not.*, 2019/ 6, n° 27.232, p. 273 ; M. DONNAY, mis à jour par A. CULOT, « Droits de succession », *Rép. not.*, t. XV, Le droit fiscal, liv. 2, Bruxelles, Larcier, 2000, n° 121 et 394.

<sup>62</sup> A. CAPRASSE, « Le bail à ferme et la fiscalité directe », in *Réforme du bail à ferme en Région wallonne : 30 ans après*, (sous la dir.de F. Tainmont et E. Beguin), op.cit., pp. 254-255 ; M. PETIT, « Taux wallon de 3% sur la transmission de terres agricoles de plus de 150 hectares – Quand le dogmatisme a force de loi », *Rec.gén.enr.not.* 2016/4, n°26.831, pp. 144-146.

## **§ 2. La donation au taux 0% des entreprises et des terres agricoles**

Plusieurs communications de la Commission européennes dans les années 1990- 2000 dressèrent un constat de la situation européenne concernant la transmission d'entreprises familiales en formulant des recommandations<sup>63</sup>. Cette transmission devait être encadrée par des législations adaptées et surtout des incitants devaient être trouvés pour permettre aux générations suivantes de continuer ce qui avait été entrepris par les générations précédentes.

### **A. Les antécédents du décret wallon du 17 décembre 2015**

Le décret-programme de la Région Wallonne du 17 décembre 1997, proposant un taux réduit à 3%, fut précédé par un décret flamand de 1996 proposant également un taux réduit pour transmission à cause de mort. L'état fédéral a suivi par sa loi du 22 décembre 1998 et les articles 140 et suivants du Code des droits d'enregistrement en proposant un taux réduit à 3% pour les transmissions d'entreprises familiales entre vifs. Par décret du 15 décembre 2005, la Région wallonne a remplacé le taux de 3% par un taux à 0%. En 2009, ce régime de faveur a été ouvert aux terres agricoles (décret du 10 décembre 2009)<sup>64</sup>. Avant ce décret, seules les terres englobées dans la transmission de l'entreprise agricole pouvaient bénéficier du taux réduit. Afin de bénéficier du taux 0% tant en matière de donation que de successions, plusieurs conditions étaient d'application plus précisément ici en ce qui concerne les entreprises exercées en personne physique (comme il c'est souvent le cas en matière agricole).

D'abord, les donations concernées doivent être constatées par acte authentique et avoir pour objet la transmission à titre gratuit d'un droit réel sur les biens composant une universalité de biens, une branche d'activité ou un fonds de commerce<sup>65</sup>, telle qu'une exploitation agricole.

Ensuite, l'article 140bis, § 1, 1°, al. 3 du Code des droits d'enregistrement traite quant à lui de la question des terres agricoles qui bénéficient également de la transmission par donation au taux 0%<sup>66</sup>, la transmission des terres étant assimilées à une transmission d'entreprises<sup>67</sup>. Les terres concernées sont des terres dont le caractère agricole va s'apprécier parcelle cadastrale par parcelle cadastrale, le fonds devant être cultivé ou mis en pâture<sup>68</sup>. Ces terres agricoles doivent en outre faire l'objet, à la date de la donation, d'un bail à ferme. Mais, selon Marc Petit, il y aurait une tolérance de l'administration qui accepterait que certaines terres ne soient pas affermées pour autant qu'elles soient transmises avec

---

<sup>63</sup> F. TAINMONT, « Quelques réflexions d'une civiliste à propos de la transmission des entreprises familiales », in *Liber amicorum Jean-François Taymans* (sous la coord. de E. BEGUIN et J-L. RENCHON), Bruxelles, Larcier, 2013, pp. 360-363 et plus particulièrement les notes de bas de page 3, 4, 5, 6, 8 et 9 reprenant les diverses communications et recommandations de la Commission.

<sup>64</sup> M. PETIT, « Transmission d'entreprises en Région wallonne – Décret du 10 décembre 2009 : une réelle avancée ? », *Rec.gén.enr.not.*, 2010/6, n° 26.201, pp 205-214 ; O. DE CLIPPELE, « La fiscalité patrimoniale agricole et forestière : contraintes et incitants », *Rev.dr.rur.*, 2012, liv. 2-3, pp. 157 à 176.

<sup>65</sup> C des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, art 140bis, § 1, 1 ; M. PETIT, « Les droits de donation bruxellois. Réduction et tarifs préférentiels », in *Droit d'enregistrement*, Ouvrage collectif, tome III, pp. 306 à 368.

<sup>66</sup> Décr. Rég. W. du 10 décembre 2009 d'équité fiscale et d'efficacité environnementale, pour le parc automobile et les maisons passives, *M.B.* 23 décembre 2009, p.80537 ; Circulaire adm. du 26 mars 2010 n°6/2010.

<sup>67</sup> M. PETIT, « Taux wallon de 3% sur la transmission de terres agricoles de plus de 150 hectares – Quand le dogmatisme a force de loi », *op.cit.*, p. 145.

<sup>68</sup> *Ibidem*

d'autres terres, qui elles forment une universalité ou une branche d'activité admissible au taux 0%<sup>69</sup>. L'exemple donné est celui d'une ferme avec une branche céréalière et une branche de production laitière : l'absence de bail à ferme en ce qui concerne la production laitière ne va pas empêcher l'obtention du taux 0% pour autant que la donation porte également sur la branche céréalière qui elle bénéficierait d'un bail à ferme et que les deux branches forment une exploitation globale<sup>70</sup>. Enfin, le donataire (C. enreg., art. 140bis, § 1, 1°, al.3) doit être : soit l'exploitant ou le co-exploitant de l'activité agricole, soit un descendant en ligne directe, soit l'époux ou le cohabitant légal, même s'ils ne sont pas exploitants dans ce cas. En résumé les conditions pour pouvoir bénéficier de l'application du taux 0% sont les suivantes<sup>71</sup> :

- Transmission de droits réels sur des terres agricoles
- Les terres doivent faire partie du patrimoine du donateur
- Elles doivent faire l'objet d'un bail à ferme
- Elles peuvent être transmises indépendamment de la transmission d'une quotité de l'activité agricole qui y est exercée
- Le donateur doit être ou avoir été exploitant agricole
- Le donataire doit être soit l'exploitant ou le co-exploitant de l'activité agricole, soit un donataire en ligne directe, soit l'époux ou le cohabitant légal, même s'ils ne sont pas exploitants.

Le § 2 de l'article 140 bis du Code des droits d'enregistrement prévoit, pour l'obtention de la réduction des droits, d'autres conditions que celles déjà énumérées :

-Il doit s'agir d'une entreprise : soit occupant du personnel sous contrat de travail à la date de l'acte authentique de donation, soit dans laquelle le ou les exploitants et leur conjoint, cohabitant légal, leurs parents au premier degré et alliés sont la seule main d'œuvre occupée dans l'entreprise et sont affiliés auprès d'une caisse d'assurance sociale pour travailleurs indépendants à la date de l'acte authentique de donation

-Le donateur demandant l'application du droit réduit doit remettre au receveur compétent une attestation délivrée par la Gouvernement de la Région wallonne qui confirme que les conditions sont remplies dans le chef du donataire

Enfin, en vertu de l'article 140quinquies du Code des droits d'enregistrement, le droit réduit ne sera maintenu que si l'entreprise poursuit son activité pendant au moins cinq ans à dater de l'acte authentique de donation et qu'elle maintien de l'emploi à concurrence de 75% en moyenne durant ces cinq ans. Elle devra également sauvegarder sa consistance durant cinq ans à dater de l'acte de

---

<sup>69</sup> *Ibidem*

<sup>70</sup> *Ibidem* et note de bas de page n°5 : Circ. ACDE, n°5/2010 du 26 mars 2010, point 2.1.1.1, [www.fisconetplus.be](http://www.fisconetplus.be).

<sup>71</sup> V. SEPULCHRE, « Observations (1) Droits d'enregistrement sur les donations dus à l'occasion d'une transmission d'entreprise concernant des terres agricoles. Obligation fiscale imposée par voie d'autorité et décret budgétaire », *Rec.gén.enr.not.*, 2017/10, n°27.041, p. 433.

donation, et fournir au Gouvernement Wallon une attestation de ce que les conditions pour obtenir le taux réduit ont été maintenues au terme de ces cinq ans.

Il faut encore ajouter que les biens immeubles affectés à l'habitation au moment de la réalisation de l'acte authentique de donation ne bénéficieront pas du taux réduit et seront soumis aux droits prévus aux articles 131 à 140 (C. enreg., art. 140bis, § 1, 1<sup>o</sup>, al. 2), élément à ne pas perdre de vue au moment de l'organisation de la donation des terres et des bâtiments de ferme, avec généralement un logis d'habitation.

## **B. Les décrets wallons des 17 décembre 2015 et 21 décembre 2016<sup>72</sup>**

Il s'agit de décrets budgétaires, s'appliquant aux années 2016 et 2017, fortement critiqués dans le concept même de décret budgétaire<sup>73</sup> que Marc Petit appelle « cavalier budgétaire <sup>74</sup> ». En ce qui concerne la critique du principe d'utiliser des décrets budgétaires, on peut lire sous la plume de Vincent Sepulchre : « *Le régime actuel résulte de ce qui n'est jamais que deux décrets budgétaires, en violation de l'article 103 du règlement du Parlement wallon et de l'article 3, §1, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat* <sup>75</sup> ». Néanmoins, ces auteurs finissent par conclure, après examen, que l'inobservation du règlement wallon et de l'article 3, § 1er LCCE n'a aucune conséquence légale sur la validité et l'applicabilité des décrets<sup>76</sup>.

On voit apparaître une nouvelle condition en ce qui concerne le bénéfice du taux 0% pour la donation de terres agricoles. Il s'en est suivi une polémique engendrée par l'administration qui, se basant sur ce qu'aurait été la volonté du législateur wallon de 2009<sup>77</sup>, ajouta une condition complémentaire non écrite<sup>78</sup> à ce qui était prévu par le texte. Ainsi, dans la circulaire n°5/2016, on peut lire : « *la possibilité de bénéficier du taux réduit pour la transmission de terres agricoles ne peut avoir lieu que lorsqu'elle a été précédée d'une transmission de l'exploitation agricole par application du régime préférentiel des articles 140bis et s. du C. enreg.* »<sup>79</sup>.

Ces décrets apportèrent deux autres modifications à ce qui était applicable précédemment<sup>80</sup>, à savoir : pour la transmission par donation de terres agricoles d'une superficie supérieure à 150 hectares le taux

---

<sup>72</sup> M. PETIT, « Décret du 21 décembre 2016 – Quand la Wallonie maintient des réformes dogmatiques, incohérentes et inefficaces », *Rec.gén.enr.not.*, 2017/5, n°26.988, pp. 214-223 ; B. GOFFAUX, « Régime applicable en Région wallonne », in *Transmission des entreprises à titre gratuit entre vifs ou pour cause de mort*, éd.3, Bruxelles, Larcier, 2016, pp. 15-42.

<sup>73</sup> *Ibidem*, pp. 146 à 148 ; V. SEPULCHRE, « Observations (1) Droits d'enregistrement sur les donations dus à l'occasion d'une transmission d'entreprise concernant des terres agricoles. Obligation fiscale imposée par voie d'autorité et décret budgétaire », *op.cit.*, pp. 433-438.

<sup>74</sup> M. PETIT, « Décret wallon du 13 décembre 2017 : fin des cavaliers budgétaires et abrogation des mesures en matière de transmission de terres agricoles », *Rec.gén.enr.not.*, 2018/2, n°27.069, p. 98, note 3.

<sup>75</sup> V. SEPULCHRE, « Observations (1) Droits d'enregistrement sur les donations dus à l'occasion d'une transmission d'entreprise concernant des terres agricoles. Obligation fiscale imposée par voie d'autorité et décret budgétaire », *op.cit.*, p. 434.

<sup>76</sup> *Ibidem*, p. 435

<sup>77</sup> Décr. Rég. W. du 10 décembre 2009, *op.cit.*

<sup>78</sup> M. VAN MOLLE, « Nature de la transmission préalable de l'activité agricole pour le bénéfice du taux 0% sur une transmission à titre gratuit de terres agricoles en Région wallonne », *P.P.B.I.*, 2017, n°3-4, pp. 341 et 342.

<sup>79</sup> V. SEPULCHRE, « Observations (1) Droits d'enregistrement sur les donations dus à l'occasion d'une transmission d'entreprise concernant des terres agricoles. Obligation fiscale imposée par voie d'autorité et décret budgétaire », *op.cit.*, pp. 434-437.

<sup>80</sup> *Ibidem*, p. 434.

de donation passait à 3% pour la partie des terres dépassant 150 hectares ; l'obligation d'exploitation agricole de ces terres était portée de 5 à 15 ans.

### C. Jugement du 7 juin 2017 et changement forcé de cap de la Région wallonne

Un décret du 13 décembre 2017<sup>81</sup> a abrogé les mesures reprises par les décrets budgétaires de 2015 et 2016, le nouveau ministre wallon ayant invité son administration à « revoir sa copie <sup>82</sup>» suite au jugement du 7 juin 2017<sup>83</sup> qui précise: « *Dès lors, toutefois, que le texte de l'article 140bis du CDE ne précise pas que la transmission préalable de l'entreprise agricole doit être réalisée via une donation au taux de 0%, retenir semblable exigence pour l'application du taux de 0% aux donations de terres agricoles faisant suite à la transmission de l'exploitation agricole revient à ajouter au texte légal une condition qu'il ne prévoit pas* (nous soulignons) <sup>84</sup> » . Il fut mis fin aux cavalier budgétaire.<sup>85</sup>

### Chapitre 3 : La donation de l'exploitation agricole à un seul enfant

L'après donation et surtout l'après décès du donateur<sup>86</sup>, soulèvent le problème de la réserve examinée ici de manière non exhaustive et ce, au regard de la loi du 31 juillet 2017<sup>87</sup> modifiant le Code civil en ce qui concerne les successions et les libéralités et la loi « réparatrice » du 22 juillet 2018<sup>88</sup>.

#### Section 1 : La notion de réserve

Il y a deux conceptions de la réserve, celle qui considère la réserve comme un droit réel dans la succession (conception du Code civil de 1804) et celle qui considère la réserve comme un droit de créance dans la succession (conception du droit romain classique)<sup>89</sup>. La loi du 31 juillet 2017 a abandonné la conception de réserve en nature pour la conception de la réserve en valeur. Dans le système ancien, la réserve devait être composée de biens en nature faisant partie de la succession et de plus, autant que faire se peut, de biens de même nature (meubles, immeubles et créances) et de même valeur<sup>90</sup>. Aujourd'hui, la réserve se définira donc comme une créance dont dispose le réservataire

---

<sup>81</sup> Décret du 13 décembre 2017 portant diverses modifications fiscales, *M.B.*, 22 décembre 2017, p. 114511.

<sup>82</sup> M. PETIT, « Observations (2) [Droit d'enregistrement] : Donation de terres agricoles : quand un juge dénonce une interprétation très restrictive de l'Administration wallonne et pousse la nouvelle autorité wallonne à revoir sa copie », *Rec.gén.enr.not.*, 2017/10, n°27.041, pp. 439-446.

<sup>83</sup> Civ. Namur, div. Namur, (11e ch. Fisc), 7 juin 2017, *P.P.B.I.*, 2017, n° 3, pp. 337-340.

<sup>84</sup> *Ibidem*, p. 340.

<sup>85</sup> M. PETIT, « Décret wallon du 13 décembre 2017 : fin des cavaliers budgétaires et abrogation des mesures en matière de transmission de terres agricoles », *Rec.gén.enr.not.*, 2018/2, n°27.069, pp. 98-100.

<sup>86</sup> F. VAN MALLEGHEM et F. COLIN, « Transmission de l'entreprise agricole à titre gratuit », *Rev.dr.rur.*, 2013, n°1, p. 16.

<sup>87</sup> Loi du 31 juillet 2017 modifiant le Code civil en ce qui concerne les successions et les libéralités et modifiant diverses autres dispositions en cette matière, *M.B.*, 1<sup>er</sup> septembre 2017, p. 81594.

<sup>88</sup> Loi du 22 juillet 2018 modifiant le Code civil et diverses autres dispositions en matière de droit des régimes matrimoniaux et modifiant la loi du 31 juillet 2017 modifiant le Code civil en ce qui concerne les successions et les libéralités et modifiant diverses autres dispositions en cette matière, *M.B.*, 27 juillet 2018, p. 59435.

<sup>89</sup> FR. LALIÈRE, « PARTIE III - La réserve et la réduction », in *Les successions*, Précis de la Faculté de Droit et de Criminologie de l'ULB, Limal, Anthemis, 2020, p. 127.

<sup>90</sup> F. TAINMONT, « La réduction des donations entre vifs pour atteinte à la réserve héréditaire », in *Libéralités et successions*, CUP, vol. 189, Limal, Anthemis, 2019, p. 147.

à l'encontre des bénéficiaires de la succession ou dit autrement comme « *un droit de créance pour l'héritier concerné* »<sup>91</sup>.

La fonction protectrice contre les libéralités demeure avec les nouvelles législations. La réserve reste la garante de la solidarité familiale<sup>92</sup>. Mais elle ne protège que contre les actes à titre gratuit que ce soit des dispositions entre vifs ou pour cause de mort (C. civ., art. 913, § 1).

Pour pouvoir bénéficier de la réserve il faut être un héritier<sup>93</sup> venant à la succession du défunt et avoir accepté<sup>94</sup> la succession purement et simplement ou sous bénéfice d'inventaire. Un héritier ne pourrait pas introduire une procédure sur base de la protection accordée par sa réserve future bien que dorénavant, il existe la possibilité, avant qu'une succession soit ouverte, de renoncer anticipativement à sa réserve. Ce droit a été introduit par le nouvel article 918 C. civ. qui permet un pacte ponctuel sur succession future<sup>95</sup>. On ajoutera que le droit d'exiger ou de renoncer à la réserve est propre à chaque héritier réservataire. Il est seul juge de son choix<sup>96</sup> et personne ne peut l'exercer pour lui<sup>97</sup>. Ainsi le notaire chargé de liquider la succession ne pourrait-il pas d'office mettre en œuvre ce droit<sup>98</sup>.

Enfin, renoncer à sa réserve ne veut pas dire renoncer à la succession<sup>99</sup>. Si l'héritier décide individuellement de renoncer ou pas à sa réserve, celle-ci, au moment de l'imputation des libéralités rapportables, selon les termes de la loi du 31 juillet 2017, sera envisagée de manière globale<sup>100</sup> (C. civ., art. 922/1), puisque la réserve individuelle est aussi globale.

## **Section 2 : La réserve ne s'exprime plus en nature mais en valeur**

Il s'agit d'un changement notable de la nouvelle législation puisque la réserve « s'apparente désormais à une indemnisation <sup>101</sup> ». Ce point est très important dans le cadre de l'organisation de la donation de l'exploitation et des terres agricoles, car tout au plus les héritiers auraient-ils droit à être indemnisés financièrement en cas d'atteinte à la réserve mais pas en nature et donc l'exploitation agricole pourra être préservée alors qu'elle est devenue propriété du donataire<sup>102</sup>.

---

<sup>91</sup> PH. DE PAGE et I. DE STEFANI, *La réforme du droit civil des successions et des libéralités, commentaire pratique de la loi du 31 juillet 2017*, Limal, Anthemis, 2017, p. 9. ; A.-CH. VAN GYSEL, FR. LALIÈRE et V. WYART, « PARTIE III - La réserve et la réduction », in *Les successions*, op.cit., p. 127.

<sup>92</sup> P. DELNOY, *Les libéralités et les successions*, 5<sup>e</sup> éd. mise à jour par P. MOREAU, Bruxelles, Larcier, 2016, p.172.

<sup>93</sup> PH. DE PAGE et I. DE STEFANI, *La réforme du droit civil des successions et des libéralités, commentaire pratique de la loi du 31 juillet 2017*, op.cit., p. 132 et 133.

<sup>94</sup> FR. LALIÈRE, « PARTIE III - La réserve et la réduction », in *Les successions*, op.cit., p. 128.

<sup>95</sup> E. DE WILDE D'ESTMAEL et B. DELAHAYE, « Les pactes successoraux sous la loupe du praticien », Rev. not. belge, 2018/2, n°3126, p. 186.

<sup>96</sup> Trib. fam. Namur, div. Namur (3<sup>e</sup> ch.), 27 juin 2016, *Rev.trim.dr.fam.*, 2017/2, p. 448.

<sup>97</sup> Le créancier d'un héritier réservataire pourrait demander la réduction d'un legs par le biais de l'action oblique si l'héritier réservataire s'abstient de le faire, voir Trib. fam. Hainaut, div. Charleroi (5<sup>e</sup> ch.), 8 mai 2015, *Rev.trim.dr.fam.*, 2016, pp. 521-525, note F. TAINMONT.

<sup>98</sup> FR. LALIÈRE, « PARTIE III - La réserve et la réduction », in *Les successions*, op.cit., p. 129.

<sup>99</sup> F. TAINMONT, « La réduction des donations entre vifs pour atteinte à la réserve héréditaire », in *Libéralités et successions*, op.cit., p. 148 ; C. Civ., art. 775.

<sup>100</sup> F. TAINMONT, « La réduction des donations entre vifs pour atteinte à la réserve héréditaire », in *Libéralités et successions*, op.cit., p. 148.

<sup>101</sup> F. TAINMONT, « La réduction des donations entre vifs pour atteinte à la réserve héréditaire », in *Libéralités et successions*, op.cit., p. 147.

<sup>102</sup> *Ibidem*, p. 148.

Le droit à la réserve ne s'exprimant plus qu'en droit de créance, cela signifie que finalement une plus grande liberté est accordée au défunt. Comme le note Frédéric Lalière, la réserve n'est plus un droit indisponible<sup>103</sup>, ce qui signifie que le défunt pourra grever la réserve en stipulant par exemple que les biens formant la réserve seront grevés d'un droit réel ou d'une clause d'inaliénabilité alors que sous l'ancienne législation le défunt ne pouvait en aucune façon entamer la réserve ou la grever de charges ou clauses restrictives<sup>104</sup>.

### Section 3 : Les héritiers réservataires et le montant de la réserve

En ce qui concerne le montant de la réserve l'article 913, § 1<sup>er</sup> C. civ est libellé comme suit : « *Les libéralités, soit par actes entre-vifs, soit par testament, ne pourront excéder la moitié de la masse visée à l'article 922, si le disposant laisse à son décès un ou plusieurs héritiers* ». Il s'agit d'une définition du disponible.

Si les enfants étaient déjà réservataires sous l'ancienne législation, le nouvel article 913, § 1<sup>er</sup> C. civ. instaure une quotité disponible invariable d'une moitié de la masse fictive<sup>105</sup> alors que précédemment celle-ci variait automatiquement<sup>106</sup> en fonction du nombre d'enfants. Il s'agit d'un changement très favorable pour éviter une réduction dans une famille composée de plusieurs enfants, ou même de deux enfants puisque finalement un enfant pourrait dans cette hypothèse recevoir trois quarts de la succession, sans être inquiété.

Un mot pour souligner que la réserve des ascendants telle qu'elle était prévue à l'article 915 ancien a été supprimée<sup>107</sup> et a été en quelque sorte remplacée par l'octroi d'une créance alimentaire (C. civ., art. 205bis, § 2), dénommée pension successorale des ascendants<sup>108</sup>.

Etant donné l'optique choisie dans le cadre de cette étude, nous supposons que le conjoint survivant ne s'opposera pas aux donations effectuées et donc le sujet ne sera que très brièvement évoqué.

---

<sup>103</sup> FR. LALIÈRE et, « PARTIE III - La réserve et la réduction », in *Les successions*, op.cit., p. 130.

<sup>104</sup> Cass (1<sup>ère</sup> ch.), 8 mars 1934, *Pas.*, 1934, I, p. 211.

<sup>105</sup> F. LALIÈRE, « « J'accuse... ! », la réserve et la réduction réformées – Quand le législateur déplace l'insécurité juridique des donataires et des tiers vers les réservataires », in *La liquidation des successions*, Limal, Anthemis, 2019, p. 10.

<sup>106</sup> F. TAINMONT, « La réduction des donations entre vifs pour atteinte à la réserve héréditaire », in *Libéralités et successions*, op.cit., p. 151 note, M. PUELINCKX-COENE, *Erfrecht*, Malines, Kluwer, 2011, pp. 485-486, n° 473 ; A.-L. VERBEKE, « De legitime ontbloot of dood ? Leve de echtgenoot ! », *T.P.R.*, 2000, pp. 1111 et s.

<sup>107</sup> F. LALIÈRE, « « J'accuse... ! », la réserve et la réduction réformées – Quand le législateur déplace l'insécurité juridique des donataires et des tiers vers les réservataires », in *La liquidation des successions*, op.cit., pp. 8-10, note n° 10, p. 9 : Le législateur a estimé que la réserve des ascendants était « inadaptée à l'évolution de la société, en ce qu'elle entrave notamment la liberté de disposer au bénéfice d'un cohabitant de fait » et qu'elle constituait « un vestige des anciennes conceptions, un moyen de sauvegarder le patrimoine de la grande famille », Doc. parl., Ch. Repr., sess. ord. 2016-2017, n° 54-2282/001, p. 78.

<sup>108</sup> F. BODSON, « La pension successorale des ascendants (article 205bis, § 2, C. civ.) », *J.T.*, 2019, pp. 704-705 ; D. STERCKX, « La rente viagère des ascendants », *Rev. not. belge*, 2019/5, n°3139, p. 400 ; D. STERCKX, « La créance alimentaire des ascendants, succédané d'une réserve », *Rev. not. belge*, 2018/2, n°3126, pp. 270 et s. ; P. SEYNAEVE, « Wat houdt de nieuwe onderhoudsvordering van de ascendenten tegen de nalatenschap van de kinderloze erflater in ? », in *Patrimonium 2018*, (sous la dir. de W. PINTENS et CH. DECLERCK), Bruges, die Keure, 2018, pp. 425 et s. ; J.-L. LEDOUX, « La rente des ascendants d'un défunt mort sans postérité », *Rev. not. belge*, 2019/8, n°3142 p. 660 ;

Concernant la réserve du conjoint survivant, elle est double : une abstraite et une concrète ; c'est ce que Fabienne Tainmont appelle une réserve « à double face »<sup>109</sup>.

L'article 915bis § 1<sup>er</sup> C. civ prévoit que la réserve du conjoint survivant est l'usufruit de la moitié de la masse des biens, on parle ici de la réserve abstraite<sup>110</sup>. La réserve concrète est quant à elle, reprise par l'article 915bis § 2, afin d'assurer au conjoint survivant le maintien de son cadre de vie. Dans le milieu agricole, on voit très souvent les anciens exploitants demeurer au siège de l'exploitation dans le logement familial<sup>111</sup>. Dans ce cas, la réserve concrète portera sur la partie du bâtiment de ferme réservée au logement à l'exclusion de celle réservée à l'exploitation agricole<sup>112</sup>.

#### Section 4 : Le concours des réserves

Nous avons vu que la réserve en ce qui concerne les descendants avait été fixée à une moitié invariable de la masse fictive de l'article 922 C. civ. La réserve des descendants a donc diminué quantitativement. En compensation de cette diminution, le législateur a voulu assurer que la réserve recueillie par les descendants le soit, dans la mesure du possible, en pleine propriété<sup>113</sup>. L'article 914 C. civ. avait été conçu de telle manière à ce que la réserve usufruitaire du conjoint s'impute donc prioritairement sur la quotité disponible de telle manière à laisser autant que possible intacte la réserve des descendants<sup>114</sup>. Néanmoins deux amendements<sup>115</sup> déposés dans le cadre des travaux préparatoires de la loi du 22 juillet 2018 sont venus modifier ce qui avait été prévu. L'amendement n° 13 a abouti à l'ajout de l'article 858ter C. civ., tandis que l'amendement n° 15 aboutissait à la réécriture de l'article 914 C. civ. Manifestement les auteurs s'accordent sur la complexité et le manque de clarté engendrés par ces modifications<sup>116</sup>. Notamment Frédéric Lalière écrit en commentant l'article 914, §2, 2° C. civ. : « *Nous pensons que l'erreur fondamentale du législateur, qui a généré toutes les aberrations et les apories que nous avons étudiées, est de ne pas avoir perçu que « dans » la fraction « limitée » d'usufruit entre 50 et 100% de la succession, se trouvait intrinsèquement comprise la réserve usufruitaire de 50% »*<sup>117</sup>. L'amendement n°15 aurait pour objet de préciser la mesure dans laquelle les droits des héritiers réservataires doivent subir l'usufruit du conjoint survivant<sup>118</sup>.

---

<sup>109</sup> F. TAINMONT, « La réduction des donations entre vifs pour atteinte à la réserve héréditaire », in *Libéralités et successions*, op.cit., p. 155.

<sup>110</sup> PH. DE PAGE et I. DE STEFANI, *La réforme du droit civil des successions et des libéralités, commentaire pratique de la loi du 31 juillet 2017*, op.cit., p. 149, n° 114.

<sup>111</sup> *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2016-2017, n° 54-2282/001, p. 79 ; PH. DE PAGE et I. DE STEFANI, *La réforme du droit civil des successions et des libéralités, commentaire pratique de la loi du 31 juillet 2017*, op.cit., p. 150, n° 114. ; Trib. fam. Namur, div. Namur (3e ch.), 19 juin 2017, p. 182.

<sup>112</sup> F. LALIÈRE, « PARTIE III - La réserve et la réduction », in *Les successions*, op.cit., p. 136 ;

<sup>113</sup> F. LALIÈRE, « PARTIE III - La réserve et la réduction », in *Les successions*, op.cit., p. 140 ; PH. DE PAGE et I. DE STEFANI, *La réforme du droit civil des successions et des libéralités, commentaire pratique de la loi du 31 juillet 2017*, op.cit., p. 134, n° 106.

<sup>114</sup> F. LALIÈRE, « PARTIE III - La réserve et la réduction », in *Les successions*, op.cit., p. 141 ; PH. DE PAGE et I. DE STEFANI, *La réforme du droit civil des successions et des libéralités, commentaire pratique de la loi du 31 juillet 2017*, op.cit., pp. 134-145.

<sup>115</sup> Amendement n° 13, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2017-2018, n° 54-2848/004, pp. 10-13 et Amendement n° 15, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2017-2018, n° 54-2848/004, pp. 15-23.

<sup>116</sup> PH. DE PAGE, « La prise en charge de l'usufruit du conjoint survivant depuis la loi du 22 juillet 2018 – Fin de la problématique ? », *Patrimoine 2018*, Bruges, la Charte, 2018, pp. 406 et s. ; F. LALIÈRE, « « J'accuse... ! », la réserve et la réduction réformées – Quand le législateur déplace l'insécurité juridique des donataires et des tiers vers les réservataires », op.cit., pp. 65 et s. ; P. MOREAU et N. GOFFLOT, « Les nouvelles règles relatives à l'articulation de la réserve des descendants avec l'usufruit du conjoint survivant », *J.T.*, 2019/34, n° 6788, pp. 690 et s. ; A. DEMORTIER, « L'articulation de la réserve des enfants avec l'usufruit du conjoint survivant : seconde (ou deuxième ?) version », *Rev. not. belge*, 2019/5, n°3139, pp. 347 et s. ;

<sup>117</sup> F. LALIÈRE, « PARTIE III - La réserve et la réduction », in *Les successions*, op.cit., p. 154.

<sup>118</sup> Amendement n° 15, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2017-2018, n° 54-2848/004, p. 17.

## Section 5 : Le rapport successoral des libéralités et la réduction

« Rapporter » dans l'optique d'une succession signifie que l'on remet fictivement à la masse successorale, dans le patrimoine du défunt, un bien qui en était sorti. Le but est de réaliser l'égalité, l'équilibre entre les héritiers, par un mécanisme légal : le rapport<sup>119</sup>. Le rapport peut se faire en libéralités ou en dettes. Le rapport en libéralités concerne les biens ou les valeurs reçues par un héritier du défunt à titre gratuit qu'il va remettre dans la masse de partage et le rapport en dettes<sup>120</sup> consiste pour un héritier à recevoir une moindre part dans la succession du défunt de telle manière à payer la dette qu'il aurait contractée à l'égard du *de cujus*<sup>121</sup>.

Selon la définition de Vincent Wyart, « *Le rapport est l'opération par laquelle un successible ab intestat soumis au rapport, qui a accepté la succession ordinaire du de cujus et reçu du défunt une libéralité entre vifs ou pour cause de mort, non dispensée du rapport, rapporte la valeur de l'objet à la masse de partage afin qu'elle soit également partagée entre les héritiers copartageants* »<sup>122</sup>.

Le régime du rapport, comme nous venons de le voir pour celui de la réserve, a été modifié par la loi du 31 juillet 2017 relative aux successions et aux libéralités et par celle réparatrice du 22 juillet 2018. Selon Pierre Moreau, « le législateur a procédé à sept changements qu'il a lui-même jugé « essentiels »<sup>123</sup>.

Il est évidemment impossible dans le cadre de cette étude d'examiner de façon exhaustive le mécanisme juridique du rapport et l'ensemble des modifications apportées par la loi du 31 juillet 2017. Nous nous arrêterons sur trois points, à savoir les modes de rapport et la valeur à rapporter, la privation pour le conjoint survivant de la possibilité d'exiger le rapport des libéralités faites aux autres héritiers, et enfin, la modification du caractère rapportable ou précipitaire d'une libéralité.

### § 1. Les modes de rapport

Il faut souligner en **préambule** que les créanciers du rapport sont les cohéritiers de la succession, au premier ordre, soit les frères et sœurs dans la mesure où les héritiers des autres ordres sont présumés dispensés du rapport (C. civ., art. 843, § 2) et où le conjoint survivant n'est ni créancier, ni débiteur du rapport (C. civ, art. 858bis) et que les débiteurs du rapport sont les cohéritiers qui ont été gratifiés par le défunt en avance d'hoirie.

<sup>119</sup> G. HOLLANDERS DE OUDERAEN et J. FILLENBAUM, « Le rapport des libéralités et le rapport des dettes : quel rapport ? », in *Contentieux successoral – Les écueils juridiques du conflit successoral* (sous la dir. de F. LALIÈRE), Bruxelles, Larcier, 2014, p. 36.

<sup>120</sup> A.-CH. VAN GYSEL, « Le passif successoral », in *Les successions*, Précis de la Faculté de Droit et de Criminologie de l'ULB, Limal, Anthemis, 2020, pp. 339-347.

<sup>121</sup> P. MOREAU, « Les modifications apportées au rapport successoral par la loi du 22 juillet 2018 », *J.T.*, 2019/34, p. 685 ; P. MOREAU, « Le rapport des libéralités après les lois du 31 juillet 2017 et du 22 juillet 2018 », *Rev. dr. ULg*, 2019/1, pp. 5-82.

<sup>122</sup> V. WYART, « Le rapport des libéralités », in *Les successions*, Précis de la Faculté de Droit et de Criminologie de l'ULB, Limal, Anthemis, 2020, p. 224.

<sup>123</sup> P. MOREAU, « Les modifications apportées au rapport successoral par la loi du 22 juillet 2018 », *op.cit.*, p. 685. ; L. STERCKX, « Le rapport des libéralités induit par la réforme des successions », *J.T.*, 2018/8, pp. 165-176.

La loi a établi une présomption d'avancement d'hoirie aux donations reçues par les descendants à laquelle elle prévoit une exception liée d'une part à la personne gratifiée et d'autre part, à l'objet de la libéralité (C. civ., art. 852). Nous verrons en titre 2, la possibilité de la modification du caractère rapportable ou non rapportable (précipitaire) d'une donation à un moment postérieur à celle-ci.

Le siège de la matière se trouve à l'article 858 du Code Civil, dont le premier paragraphe nous dit « *le rapport a lieu en valeur, nonobstant toute stipulation contraire, soit en moins prenant, soit par le paiement à la masse de la valeur du bien donné ou légué* ».

Le rapport en valeur devient donc la règle, selon Pierre Moreau, « *En adoptant la règle de rapport en valeur, le législateur cherche, par ailleurs, à respecter la volonté du disposant ; « dans la très grande majorité » en effet, celui-ci entend que l'égalité entre ses héritiers soit rétablie, mais non qu'ils soient contraints de restituer les biens qui leur ont été spécialement attribués* », <sup>124</sup> et cette disposition a un caractère impératif<sup>125</sup>. Le rapport en valeur doit être appliqué tant par le débiteur du rapport que par les créanciers de celui-ci, même en présence de dispositions contraires, le caractère impératif de « *toute la mécanique du rapport*<sup>126</sup> » étant confirmé par le § 7 de l'article 858 du Code civil, ajouté par le législateur de 2018. Pierre Moreau souligne « *En conférant un caractère impératif aux règles relatives aux modes de rapport et à la valorisation des libéralités, le législateur a, semble-t-il, seulement cherché à éviter que le futur de cujus ne crée involontairement des inégalités, en s'affranchissant des règles qui ont été élaborées avec minutie* ». <sup>127</sup> L'article précise lui-même que « *Le présent article s'applique nonobstant toute clause contraire, sauf dans le cas où une telle clause est autorisée par la loi* »<sup>128</sup>. Les conventions dérogatoires visées par ce § 7 sont divers pactes successoraux que nous examinerons plus tard<sup>129</sup>.

Le rapport s'effectue selon divers modes : soit en moins prenant, soit moyennant le paiement à la masse, soit encore, à la demande exclusive du bénéficiaire, en nature, par la remise de la chose.

### **1. Le rapport en moins prenant**

Ce mode de rapport s'effectue soit par prélèvement, soit par imputation sur la part du bénéficiaire de la libéralité<sup>130</sup>.

---

<sup>124</sup> P. MOREAU, « Le rapport des libéralités après les lois du 31 juillet 2017 et du 22 juillet 2018 », *op.cit.*, p. 64.

<sup>125</sup> *Ibidem*, p. 64.

<sup>126</sup> PH. DE PAGE et I. DE STEFANI, « *La réforme des régimes matrimoniaux et de diverses dispositions successorales – Commentaire pratique de la loi du 22 juillet 2018* », Coll. ACTUADROIT, Limal, Anthemis, 2018, p. 182, n° 152.

<sup>127</sup> P. MOREAU, « Les modifications apportées au rapport successoral par la loi du 22 juillet 2018 », *op.cit.*, p. 687, qui

<sup>128</sup> C.Civ, art 858.

<sup>129</sup> PH. BOSSARD, « L'assouplissement de l'interdiction des pactes sur succession future », *Pli jur.*, 2018/44, pp. 37-40 ; E. DE WILDE D'ESTMAEL et B. DELAHAYE, « Les pactes successoraux sous la loupe du praticien », *op.cit.*, p.187.

<sup>130</sup> V. WYART, « Le rapport des libéralités », *in Les successions, op.cit.*, pp. 251-252.

**Le rapport par prélèvement** signifie, pour autant que la consistance de la succession le permette, que les héritiers pourront prélever, avant le bénéficiaire de la donation, des biens de même nature, qualité et bonté que ceux devant faire l'objet du rapport<sup>131</sup>. Chaque fois qu'il est possible de former des lots semblables, ce mode de rapport doit être privilégié et même s'imposer<sup>132</sup>. S'il n'y a pas assez de biens ou que les biens ne sont pas de même nature, qualité ou bonté, pour effectuer le prélèvement, l'héritier bénéficiaire de la libéralité pourra verser une récompense à la masse, et si, il y a assez de biens, mais qu'il n'est pas possible de faire un prélèvement de biens de même valeur, le paiement d'une soulte pourra rétablir l'égalité<sup>133</sup>.

**Le paiement par imputation** consiste à imputer la valeur à rapporter, que l'on considère comme une dette de l'héritier ayant reçu la libéralité rapportable, sur la part de celui-ci, de telle manière à ce que cette dette de rapport s'éteigne par confusion, le gratifié ayant à la fois la qualité de créancier et celle de débiteur<sup>134</sup>. Si la dette de l'héritier ayant reçu la libéralité est supérieure à sa part, il va devoir payer un surplus à la masse (C. civ., art. 858, § 1<sup>er</sup>, al. 4) et si la dette est inférieure à sa part, il pourra participer au partage en nature de la succession mais il prendra un lot diminué du montant à rapporter et donc inférieur à celui des autres héritiers<sup>135</sup>. Lors du rapport par imputation, on va également tenir compte des autres créances que l'héritier bénéficiaire de la libéralité pourrait détenir contre la succession. Il peut s'agir de dettes de la masse ou de dettes dans la masse (C. civ., art. 858, § 1<sup>er</sup>, al. 4)<sup>136</sup>.

## 2. Le rapport par paiement à la masse

Ce mode de rapport permet à l'héritier gratifié qui souhaiterait participer au partage des biens présents dans la masse, de la même manière que les autres héritiers, de payer à la masse l'intégralité de la valeur de la donation reçue. Selon Pierre Moreau si le législateur a prévu ce type de rapport c'est pour permettre à l'héritier gratifié d' « être *alloti*, en nature, de la même manière que ses cohéritiers<sup>137</sup> ». L'enfant ayant reçu l'exploitation agricole en donation pourrait souhaiter, en présence de terres agricoles dans la succession, encore bénéficier d'un lot en terres dans cette dernière. Nous examinerons en titre deux comment combiner la législation relative au rapport et celle relative au régime successoral des exploitations agricoles<sup>138</sup> qui donne la faculté à l'enfant, exploitant agricole, de reprendre les terres sur estimation.

---

<sup>131</sup> *Ibidem*, p. 251.

<sup>132</sup> CH. AUGHUET, « [La réforme du droit successoral en pratique] Fiche 6 – Le rapport des libéralités (Partie II) [Le rapport des valeurs] », *Act. dr. fam.*, 2019/7, p. 259.

<sup>133</sup> P. MOREAU, « Le rapport des libéralités après les lois du 31 juillet 2017 et du 22 juillet 2018 », *op.cit.*, p. 66.

<sup>134</sup> V. WYART, « Le rapport des libéralités », *in Les successions*, *op.cit.*, p. 252.

<sup>135</sup> P. MOREAU, « Le rapport des libéralités après les lois du 31 juillet 2017 et du 22 juillet 2018 », *op.cit.*, p. 66.

<sup>136</sup> V. WYART, « Le rapport des libéralités », *in Les successions*, *op.cit.*, p. 252 ; PH. DE PAGE et I. DE STEFANI, *La réforme du droit civil des successions et des libéralités, commentaire pratique de la loi du 31 juillet 2017*, *op.cit.*, pp. 97-99.

<sup>137</sup> P. MOREAU, « Le rapport des libéralités après les lois du 31 juillet 2017 et du 22 juillet 2018 », *op.cit.*, p. 66.

<sup>138</sup> Loi du 23 août 2015 modifiant la loi du 29 août 1988 relative au régime successoral des exploitations agricoles en vue de promouvoir la continuité, *M.B.*, 3 septembre 2015, p. 56012.

### 3. Le rapport en nature

Ce mode de rapport n'est permis que si le gratifié, après l'ouverture de la succession, opte pour un rapport en nature. Ainsi la décision de remettre le bien en nature n'appartient qu'à l'héritier gratifié<sup>139</sup>, selon PH. DE PAGE et I. DE STEFANI, « *ce choix peut aussi être opéré en cas de substitution, même si le texte ne le prévoit pas explicitement.* »<sup>140</sup> Celui-ci ne peut y être contraint par les autres cohéritiers, ni même repris anticipativement dans l'acte de donation<sup>141</sup> car le rapport en valeur s'applique « *nonobstant toute stipulation contraire* »<sup>142</sup><sup>143</sup>. En vertu de l'article 858, § 6, alinéa 1<sup>er</sup>, le bien devra être quitte et libre de toutes charges et occupations (donc dégrevé au besoin), sauf celles qui auraient existé au moment de la donation pour pouvoir être remis en nature<sup>144</sup>. Selon les auteurs, ce rapport en nature n'est en réalité qu'« un mode d'exercice » ou encore « *mode de paiement du rapport en valeur par la voie d'une dation en paiement* »<sup>145</sup> du rapport de la valeur indexée car l'objet principal du rapport est bien « *la valeur à rapporter* »<sup>146</sup>. Sur le plan civil, il s'agirait donc d'une dation en paiement à concurrence de la valeur du rapport mais qui ne serait pas conventionnelle mais réalisée en application d'une disposition légale et n'entraînerait donc pas la déduction de droits d'enregistrement<sup>147</sup>.

Le choix du mode de rapport est laissé à l'héritier gratifié qui devra donc choisir entre le rapport en moins prenant par prélèvement ou par imputation, le rapport par paiement d'une somme d'argent ou le rapport en nature avec soulte<sup>148</sup>.

#### § 2. La valorisation des biens à rapporter

Il est évident que ce point sera extrêmement important à examiner dans le cadre d'un rapport de l'exploitation agricole, qui contient tant des biens corporels qu'incorporels, des biens meubles que des biens immeubles, le tout étant en constante évolution.

---

<sup>139</sup> P. MOREAU, « Le rapport des libéralités après les lois du 31 juillet 2017 et du 22 juillet 2018 », *op.cit.*, p. 67 ; V. WYART, « Le rapport des libéralités », in *Les successions*, *op.cit.*, p. 253.

<sup>140</sup> PH. DE PAGE et I. DE STEFANI, *La réforme du droit civil des successions et des libéralités, commentaire pratique de la loi du 31 juillet 2017*, *op.cit.*, p. 107, n° 91.

<sup>141</sup> H. CASMAN, A.-L. VERBEKE et E. ALOFS, « *Erfrecht & giften inclusief de nieuwe Erfrecht 2017* », Anvers – Cambridge, Intersentia, 2017, p. 112, n° 141.

<sup>142</sup> C. civ. art. 858, § 1<sup>er</sup>, al. 1.

<sup>143</sup> CH. AUGHUET, « [La réforme du droit successoral en pratique] Fiche 6 – Le rapport des libéralités (Partie II) [Le rapport des valeurs] », *op.cit.*, p. 258 ;

<sup>144</sup> PH. DE PAGE et I. DE STEFANI, « *La réforme du droit civil des successions et des libéralités, commentaire pratique de la loi du 31 juillet 2017* », *op.cit.*, p. 107, n° 91.

<sup>145</sup> *Ibidem* p. 106, n° 91, ; C. DE WULF, « *De erfvet van 31 juillet 2017 – Een algemeen overzicht met modellen voor de praktijk* », Bruges, La Charte, 2018, p. 32, n° 59.

<sup>146</sup> P. MOREAU, « Le rapport des libéralités après les lois du 31 juillet 2017 et du 22 juillet 2018 », *op.cit.*, p. 67.

<sup>147</sup> A. CULOT et PH. DE PAGE, « Les nouvelles règles du droit civil des successions applicables aux règles du rapport – Articles 843 et 848 du Code civil, incidences civiles et fiscales (dans les trois régions) », *op.cit.*, p. 274.

<sup>148</sup> B. DELAHAYE et F. TAINMONT, « Le rapport des donations à la lumière de la réforme du droit successoral », in *L'option, la condition, le terme et la substitution*, Limal, Anthemis, 2017, p. 348, n° 27.

## A. Le principe : la valeur intrinsèque

Notons tout d'abord que le principe de valorisation des libéralités sera identique pour le rapport et pour les opérations de réduction, l'article 922 du Code civil<sup>149</sup> traitant notamment de la réduction renvoyant expressément à l'article 858, §§ 3 à 5 du Code civil traitant du rapport<sup>150</sup>.

Le principe est le suivant pour la donation : la valeur à rapporter est la valeur intrinsèque du bien donné au jour de la donation<sup>151</sup>, indexée jusqu'au décès du *de cujus*. Cette « valeur intrinsèque » n'est pas définie par la loi et il faut donc se pencher sur les travaux préparatoires<sup>152</sup> et sur la doctrine pour constater qu'il s'agit de la valeur économique réelle du bien, en fonction donc de son état au jour de la donation<sup>153</sup>.

Pierre Moreau cite deux exemples, à savoir le tableau de maître dont les donateurs et donataires ne connaissaient pas la valeur au moment de la donation et le terrain donné dont on ne savait pas qu'il était pollué<sup>154</sup>. Dans ces deux hypothèses, la détermination de valeur intrinsèque se fera en tenant compte de ces deux éléments particuliers dont personne n'avait connaissance<sup>155</sup>. Laurent Sterckx considère que cette valeur devra être fixée en faisant abstraction de la renommée ultérieure de l'artiste<sup>156</sup>. Dans cette optique de valorisation au jour de la donation, on ne tiendra pas compte des éléments postérieurs pouvant améliorer ou déprécier le bien. Cette considération est très importante dans le cadre d'une exploitation agricole puisque la valeur aurait pu évoluer en plus ou en moins après la donation en raison de la qualité du travail fait par l'exploitant.

On ajoutera que l'article 858, § 4, du Code civil prévoit une présomption légale que la valeur intrinsèque est celle exprimée au jour de la donation ou mentionnée dans l'acte, « sauf si elle est manifestement déraisonnable eu égard à l'état et à la situation du bien au jour de la donation », d'où l'importance d'étayer la valeur retenue (nous verrons pour notre exploitation agricole qu'une expertise peut être une solution de sécurité de non remise en cause de la valeur retenue). D'ailleurs, en ce qui concerne les donations d'entreprises agricoles au taux 0% (examinées supra, C. enreg., art. 140bis), elles ne font pas exception à l'indexation<sup>157</sup>.

---

<sup>149</sup> PH. DE PAGE et I. DE STEFANI, « La réforme du droit civil des successions et des libéralités, commentaire pratique de la loi du 31 juillet 2017 », *op.cit.*, pp. 172-190.

<sup>150</sup> V. WYART, « Le rapport des libéralités », in *Les successions*, *op.cit.*, p. 254.

<sup>151</sup> L. STERCKX, « Le rapport des libéralités induit par la réforme des successions », *J.T.*, 2018/ 8, p. 170.

<sup>152</sup> *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2016-2017, n° 54-2282/001, p. 62.

<sup>153</sup> P. MOREAU, « Le rapport des libéralités après les lois du 31 juillet 2017 et du 22 juillet 2018 », *op.cit.*, p. 70 ; PH. DE PAGE et I. DE STEFANI, « La réforme du droit civil des successions et des libéralités, commentaire pratique de la loi du 31 juillet 2017 », *op.cit.*, p. 101, n° 90 ; F. TAINMONT, « La réduction des donations entre vifs pour atteinte à la réserve héréditaire », in *Libéralités et successions*, *op.cit.*, p. 161, n° 84.

<sup>154</sup> P. MOREAU, « Le rapport des libéralités après les lois du 31 juillet 2017 et du 22 juillet 2018 », *op.cit.*, p. 70 ; L. STERCKX, « Le rapport des libéralités induit par la réforme des successions », *op.cit.*, p. 170, n° 26.

<sup>155</sup> P. MOREAU, « Le rapport des libéralités après les lois du 31 juillet 2017 et du 22 juillet 2018 », *op.cit.*, p. 70.

<sup>156</sup> L. STERCKX, « Le rapport des libéralités induit par la réforme des successions », *op.cit.*, pp. 170 et 171.

<sup>157</sup> F. TAINMONT, « La réduction des donations entre vifs pour atteinte à la réserve héréditaire », in *Libéralités et successions*, *op.cit.*, p. 161, n° 84.

Par contre, il sera fait exception au principe de retenir la valeur intrinsèque du bien à la date de la donation si le donataire n'a pas pu disposer de la pleine propriété du bien à cette date, notamment parce que le donateur s'est réservé l'usufruit<sup>158</sup>. Fabienne Tainmont précise que cette exception « *est d'une telle importance pratique que ce qui est présenté comme une exception constitue en réalité la règle tant il devient rare qu'une donation soit « pure et simple* »<sup>159</sup>. Ne font pas partie de l'exception, les donations assorties d'une charge ou d'une condition résolutoire. L'idée du législateur est que le donataire qui a la pleine propriété du bien en a la maîtrise et est donc responsable des fluctuations de valeur de celui-ci.

## **B. Droit transitoire**

Certaines anciennes dispositions peuvent encore trouver à s'appliquer : ainsi, les donations antérieures au 1<sup>er</sup> septembre 2018 expressément stipulée rapportable en nature, ou encore les donations antérieures au 1<sup>er</sup> septembre 2018 lorsqu'une déclaration de maintien des anciennes dispositions a eu lieu au plus tard le 1<sup>er</sup> septembre 2019 ou enfin, la donation antérieure au 1<sup>er</sup> septembre 2018, lorsqu'elle doit être rapportée par le conjoint survivant ou à l'égard de celui-ci, l'article 858bis ancien du Code civil est maintenu en vigueur pour les besoins de ce rapport<sup>160</sup>.

### **§ 3 : La réduction**

Les donations sont réduites dans la mesure où elles dépassent la quotité disponible et donc portent atteinte à la réserve des héritiers dits réservataires, qui, depuis la réforme, sont limités aux descendants et au conjoint survivant étant donné la disparition des ascendants qui peuvent bénéficier néanmoins d'une créance alimentaire sur la succession (C. civ., art. 205bis, § 2)<sup>161</sup>. Comme le note Frédéric Lalière « *La réduction des libéralités n'a de pertinence que dans la mesure où les héritiers réservataires ne trouvent pas de quoi être remplis de leur réserve* »<sup>162</sup>.

## **A. Le mode de réduction**

La réduction des libéralités se fait en valeur, nonobstant toute stipulation contraire. Cette règle de réduction en valeur est impérative, du moins à l'égard du *de cuius* dont elle limite la volonté<sup>163</sup> et cela signifie que le défunt ne pourra pas prévoir d'imposer, aux bénéficiaires des donations qu'il entend réaliser, de rapporter en nature les donations excédentaires dans la masse de partage<sup>164</sup>.

---

<sup>158</sup> C. civ., art. 858, § 3, al. 2 ; L. STERCKX, « Le rapport des libéralités induit par la réforme des successions », *op.cit.*, p. 171, n° 27 ; P. MOREAU, « Le rapport des libéralités après les lois du 31 juillet 2017 et du 22 juillet 2018 », *op.cit.*, p. 75-78, n° 59 ;

<sup>159</sup> F. TAINMONT, « La réduction des donations entre vifs pour atteinte à la réserve héréditaire », in *Libéralités et successions*, *op.cit.*, p. 162, n° 85, note E. DHAENE et G. DEKNUDT, « Wat is de impact van het meesterschap op de waardebeoordeling van schenkingen bij de vereffening-verdeling onder het nieuwe erfrecht », in *Patrimonium 2018*, Bruges, Die Keure, 2018, pp. 435 et s.

<sup>160</sup> P. MOREAU, « Le rapport des libéralités après les lois du 31 juillet 2017 et du 22 juillet 2018 », *op.cit.*, pp. 79-82.

<sup>161</sup> X. ULRICI et J. SINDIHEBURA, « La réforme du droit successoral en matière de rapport et de réduction des libéralités et ses impacts en droit fiscal », *Rec. gén. enr. not.*, 2018/7, p. 302.

<sup>162</sup> F. LALIÈRE, « PARTIE III - La réserve et la réduction », in *Les successions*, *op.cit.*, p. 171.

<sup>163</sup> *Ibidem*, p. 165.

<sup>164</sup> F. TAINMONT, « La réduction des donations entre vifs pour atteinte à la réserve héréditaire », in *Libéralités et successions*, *op.cit.*, pp. 164-165, n° 86.

Il y a cependant des exceptions à cette réduction en valeur et donc dans certains cas, la réduction se fera en nature :

- Il s'agit de l'hypothèse où le conjoint survivant souhaite pouvoir bénéficier de sa réserve concrète (il s'agit de l'usufruit sur les biens préférentiels) et revendique celle-ci. Dans ce cas, la réduction s'opérera en nature (C. civ., art. 920, §§ 2 et 3).
- Dans le cas d'un legs dont le bénéficiaire n'est pas un héritier réservataire, la réduction en nature est également de droit (C. civ. art. 920, § 4), de telle manière à ce que les héritiers réservataires puissent faire valoir leur réserve en nature. Si par contre le légataire est un héritier réservataire, la réduction aura lieu en valeur<sup>165</sup>.
- On peut ajouter à ces deux exceptions, le cas où pour des raisons éventuellement financières ou d'opportunité, peut-être afin de ne pas devoir indemniser les autres héritiers, le gratifié préfère que la réduction ait lieu en nature et la demande lui-même, pour autant qu'il soit toujours propriétaire du bien donné (C. civ., art. 920, § 2)<sup>166</sup>.

#### **B. La masse successorale et l'ordre des opérations<sup>167</sup> :**

L'article 922 du Code civil dispose : « *La réduction se détermine en formant une masse de tous les biens existants au décès du donateur ou testateur. Après déduction des dettes, on y réunit fictivement ceux dont il a été disposé par donations entre vifs, d'après leur état et leur valeur telle que définie à l'article 858, §§ 3 à 5. On calcule sur tous ces biens quelle est, eu égard à la qualité des héritiers qu'il laisse, la quotité dont il a pu disposer* »<sup>168</sup>.

Ainsi, pour déterminer la masse successorale, il convient d'établir quels sont les biens existants<sup>169</sup> au moment du décès, desquels il faudra déduire les dettes successorales<sup>170</sup> et auxquels il faudra ajouter fictivement, pour faire le calcul de la masse globale, tous les biens donnés<sup>171</sup>. Les biens donnés proviennent quant à eux de toutes les donations, qu'elles aient été faites en faveur d'un héritier réservataire ou non, ou en faveur d'un tiers<sup>172</sup>. Il s'agira aussi bien des donations par préciput et hors part que des donations rapportables, et quelle que soit la forme de celles-ci : donation authentique, indirecte, manuelle ou déguisée<sup>173</sup>.

---

<sup>165</sup> *Ibidem*, p. 165, n° 86.

<sup>166</sup> *Ibidem*

<sup>167</sup> E. WELING-LILIEN, « Rapport et réduction : schéma de liquidation d'une succession », *Rev. not. belge*, 2016/5, n°3107, p. 358 et s. ; F. LALIÈRE, « La réserve et la réduction », in *Précis du droit des successions et libéralités*, Bruxelles, Bruylant, 2008, pp. 474 et s. ; A. DEMORTIER, « Les nouvelles dispositions relatives à la réserve et à l'action en réduction », *J.T.*, 2018/8, pp. 153 et 154.

<sup>168</sup> C. Civ. art 922.

<sup>169</sup> F. LALIÈRE, « PARTIE III - La réserve et la réduction », in *Les successions, op.cit.*, pp. 171-172 ; Mons (2<sup>e</sup> ch.), 15 septembre 1992, *Rev. not. belge*, 1995, p. 22.

<sup>170</sup> Cass., 8 novembre 1963, *Pas.*, I, p. 266.

<sup>171</sup> PH. DE PAGE et I. DE STEFANI, « La réforme du droit civil des successions et des libéralités, commentaire pratique de la loi du 31 juillet 2017 », *op.cit.*, p. 177, n° 136.

<sup>172</sup> *Ibidem*, p. 174 ; Cass. (1<sup>ère</sup> ch.), 13 mai 2005, *Pas.*, 2005, p. 1040.

<sup>173</sup> F. LALIÈRE, « PARTIE III - La réserve et la réduction », in *Les successions, op.cit.*, p. 174.

### C. Imputabilité et ordre de réduction des libéralités

Après avoir établi la masse successorale, ainsi que le disponible et la réserve, il conviendra de procéder à l'imputation des libéralités et donc de déterminer si celles-ci doivent être imputées sur le disponible ou sur la réserve ou sur les deux. Ce qui est principalement en jeu est le respect des droits des héritiers réservataires mais également celui de la volonté du défunt<sup>174</sup>. De façon synthétique :

- Pour rappel, comme nous l'avons vu ci-avant, la réduction en valeur a été consacrée par la nouvelle législation (il y a néanmoins quelques exceptions prévues à l'article 920 du Code civil)<sup>175</sup>.
- Les libéralités s'imputent selon un ordre chronologique et doivent être réduites dans l'ordre inverse de leur chronologie : les plus récentes sont réduites (C. civ., art. 923)<sup>176</sup>. Cela signifie que les premiers à être réduits sont les legs puisqu'ils « *s'imputent à la date d'ouverture de la succession* » (C. civ., art. 922/1, § 1<sup>er</sup>, *in fine*)<sup>177</sup>. Ils sont réduits proportionnellement sauf si le testateur en a décidé autrement (C. civ., art. 927)<sup>178</sup>.
- L'imputation des libéralités se fait impérativement sur la réserve globale (C. civ., art. 922/1)<sup>179</sup>.
- L'article 922/1, §§ 2 et 3 du Code civil dispose que les libéralités rapportables s'imputent prioritairement sur la réserve globale et subsidiairement sur la quotité disponible, l'excédent devant être réduit, tandis que les libéralités par préciput et hors part et donc, avec dispense de rapport, s'imputent sur la quotité disponible, l'excédent devant être réduit. Ces libéralités sont soit celles consenties à des non-réservataires, soit à des réservataires pour lesquels elles ont été consenties par préciput et hors part<sup>180</sup>.
- L'article 924, alinéa 1<sup>er</sup> prévoit que la réduction s'opère par indemnisation des héritiers réservataires pour la portion qui excède la quotité disponible. En cas d'action en réduction contre un héritier, le paiement de l'indemnité se fera en moins prenant et si cet héritier est réservataire, l'alinéa 2 de l'article 924 prévoit l'imputation prioritaire sur ses droits réservataires<sup>181</sup>.
- Les libéralités qui doivent être réduites pour l'usufruit le sont également en valeur (C. civ., art. 920 § 3), L'indemnité de réduction se calculera selon la valeur capitalisée de l'usufruit au jour du décès<sup>182</sup>.
- Enfin, en ce qui concerne la prescription de l'action en réduction, l'article 928 du Code civil revu par la loi du 31 juillet 2017 a été divisé en deux paragraphes reprenant deux situations différentes. Le

<sup>174</sup> PH. DE PAGE et I. DE STEFANI, « *La réforme du droit civil des successions et des libéralités, commentaire pratique de la loi du 31 juillet 2017* », *op.cit.*, pp. 179-188, n° 139 à 143.

<sup>175</sup> C. Civ., art. 920 ; F. TAINMONT, « La réduction des donations entre vifs pour atteinte à la réserve héréditaire », in *Libéralités et successions*, *op.cit.*, pp. 164-165, n° 86 ; A. DEMORTIER, « Les nouvelles dispositions relatives à la réserve et à l'action en réduction », *op.cit.*, p. 156.

<sup>176</sup> C. Civ., art. 923, F. TAINMONT, « La réduction des donations entre vifs pour atteinte à la réserve héréditaire », in *Libéralités et successions*, *op.cit.*, p. 184, n° 140 ; Cass. (1<sup>ère</sup> ch.), 19 décembre 1991, *Pas.*, 1992, I, p. 366 ; Cass. (1<sup>ère</sup> ch.), 19 décembre 1991, *R.G.D.C.*, 1993, p. 153, note PH. DE PAGE ;

<sup>177</sup> C. Civ., art. 922/1 § 1 ; F. LALIÈRE, « PARTIE III - La réserve et la réduction », in *Les successions*, *op.cit.*, p. 194.

<sup>178</sup> C. Civ., art. 927 ; A. DEMORTIER, « Les nouvelles dispositions relatives à la réserve et à l'action en réduction », *op.cit.*, p. 156, n° 28.

<sup>179</sup> C. Civ., art. 922/1 ; PH. DE PAGE et I. DE STEFANI, « *La réforme du droit civil des successions et des libéralités, commentaire pratique de la loi du 31 juillet 2017* », *op. cit.*, p. 185, n° 141 ; F. LALIÈRE, « PARTIE III - La réserve et la réduction », in *Les successions*, *op.cit.*, pp. 179 à 186.

<sup>180</sup> C. Civ, art. 922/1 §§ 2 et 3 ; F. LALIÈRE, « PARTIE III - La réserve et la réduction », in *Les successions*, *op.cit.*, p. 178.

<sup>181</sup> A. DEMORTIER, « Les nouvelles dispositions relatives à la réserve et à l'action en réduction », *op.cit.*, p. 156

<sup>182</sup> *Ibidem* ; C. Civ. art. 920 § 3.

premier paragraphe prévoit le régime de la prescription lorsque l'action est dirigée à l'encontre d'une libéralité faite à un cohéritier et le deuxième paragraphe lorsque l'action vise une libéralité consentie à un gratifié qui n'est pas un héritier<sup>183</sup>.

Dans le titre 2, nous allons envisager comment organiser dans les meilleures conditions de planification successorale, la donation de l'exploitation agricole faite à un seul enfant.

## **TITRE 2 : PLANIFICATION SUCCESSORALE DE LA DONATION DE L'EXPLOITATION A UN SEUL ENFANT**

Nous nous placerons dans l'optique de parents qui entendent « prendre les devants » et donc programmer leur succession de leur vivant avec trois objectifs : le premier étant de ne pas démanteler l'exploitation agricole, le deuxième de faire des parts entre leurs enfants les plus équitables possibles étant donné leur premier objectif et enfin, le dernier objectif étant une optimisation fiscale sans excès.

Nous allons donc envisager dans un premier chapitre quels sont les mécanismes, en dehors des pactes successoraux, qui pourraient être utilisés par les parents pour sécuriser la donation qu'ils envisagent de faire, et éviter une remise en cause de celle-ci quant à sa valeur. Dans un deuxième chapitre nous nous pencherons sur les pactes successoraux qu'ils soient ponctuels ou qu'il s'agisse d'un pacte global, dans un troisième chapitre nous examinerons la donation de terres avec concession d'un bail à ferme.

Afin également de confronter la pratique à la théorie exposée au cours de cette étude, nous avons choisi de rencontrer plusieurs acteurs de terrains, spécialisés en la matière. Ainsi, seront insérés tout au long de cette partie, les réflexions, questionnements, avis et pratiques, soulevés lors de nos entretiens avec ces spécialistes : Me Etienne BEGUIN, Me Denis GREGOIRE, Me Olivier MINON, Me David REMY, Me Charles WAUTERS, et Monsieur l'Expert Benoît CLAUDE. Nous examinerons dans un quatrième chapitre en plus des inserts réalisés tout au long des différents chapitres, certaines autres techniques utilisées par ces derniers dans leur pratique quotidienne.

Finalement dans un dernier chapitre nous nous pencherons sur la possibilité pour l'exploitant de reprendre sur prise au moment de la succession les terres et l'exploitation.

---

<sup>183</sup> A. DEMORTIER, « Les nouvelles dispositions relatives à la réserve et à l'action en réduction », *op.cit.*, pp. 155-160 ; C. Civ., art 928 ; Loi du 31 juillet 2017 modifiant le Code civil en ce qui concerne les successions et les libéralités et modifiant diverses autres dispositions en cette matière, *M.B.*, 1<sup>er</sup> septembre 2017, p. 81594.

## Chapitre 1 : Examen de différents mécanismes à utiliser par les donateurs

### Section 1 : L'expertise avant donation

Avant même de faire le choix de la formule de donation, il paraît essentiel de faire expertiser ce qui va être donné de telle manière à ce que la valeur de la donation ne puisse pas être remise en cause.

#### § 1. La valeur de la donation au jour de cette donation

Nous avons vu que le rapport comme la réduction se faisaient en valeur et la valeur retenue est celle du jour de la donation. Il s'agit de la valeur intrinsèque qui sera indexée jusqu'au jour du décès. En principe, sera retenue comme valeur intrinsèque, celle mentionnée dans l'acte de donation. Néanmoins, l'article 858, § 4 du Code civil prévoit que cette valeur pourra être écartée s'il apparaît qu'elle est manifestement déraisonnable en raison de l'état et de la situation objective du bien lors de la donation. Pour ce qui est de la valeur dite « intrinsèque » du bien au jour de la donation, que nous avons commentée supra, et de cet adjectif intrinsèque, non défini par le législateur, Frédéric Lalière considère qu'il sera source « *de conflits d'interprétation*<sup>184</sup> ».

Il n'est donc pas question pour le donateur de l'exploitation agricole d'imaginer sous évaluer le montant de la donation dans l'acte qui constatera celle-ci, dans l'espoir d'éviter au moment de son décès que le donataire subisse une réduction de la donation qu'il a reçue. Il relève cependant de nos entretiens que ce point est un des plus conflictuel rencontré dans la pratique des spécialistes, chacun ayant d'ailleurs développé dans un même esprit des techniques afin de confronter les membres d'une même famille entre eux. Il s'agit de fixer une valeur qui puisse satisfaire tout le monde ; à la fois le futur exploitant afin qu'il ne se surendette pas et les frères et sœurs pour qu'ils ne se sentent pas lésés.

Il est logique de penser que seul un expert agronome dispose des qualifications requises pour évaluer l'exploitation agricole et encore devra-t-il peut-être se faire assister par un sapiteur pour l'évaluation de biens spécifiques. Il est évident qu'il n'est pas question non plus de demander à un notaire de vérifier l'évaluation faite par un agriculteur de son exploitation agricole. En pratique, la valeur de l'exploitation agricole n'est que très rarement revue par les notaires interrogés, celle-ci n'étant pas un point de conflit. Cependant, dans la plupart des cas ils établissent le prix des terres eux-mêmes étant donné leur connaissance des prix du marché et leur manière de procéder sous forme de discussion entre tous les membres de la famille, exception faite de certains cas spécifiques. « *Par contre quand on fait des lots moi je dis qu'il faut un expert [...] je fais le juridique mais je ne veux pas mélanger les deux genres et je pense qu'il faut garder une certaine indépendance par rapport à la valorisation des biens*<sup>185</sup> » D'autre part, l'expert consulté nous a confirmé qu'antérieurement il réalisait beaucoup d'estimations

---

<sup>184</sup> F. LALIÈRE, « Etude critique de la réforme de la réserve et de la réduction – Quand le législateur déplace l'insécurité juridique des donataires et des tiers vers les réservataires », *R.G.D.C.*, 2020, p. 69, note *Doc.parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2016-2017, n° 54-2282/001, p. 62.

<sup>185</sup> Entretien BEGUIN

d'exploitations agricoles lors de donations. Actuellement il n'en réalise plus dans ce cadre, les notaires s'en chargeant eux-mêmes.

Pour rappel, l'exploitation agricole peut être assimilée à un fonds de commerce contenant tant des biens matériels (cheptel, matériel agricole, stock, récoltes sur pieds, avances aux cultures, produits phytopharmaceutiques, etc) qu'immatériels (droits de créance, droit au bail, quotas, etc).

Dans l'hypothèse d'une cession à titre onéreux, le repreneur de l'exploitation fera un prêt auprès d'un organisme bancaire qui automatiquement souhaitera qu'un inventaire précis soit réalisé et qui, au besoin, délèguera un expert pour vérifier l'exactitude des valeurs retenues. D'ailleurs l'expert interrogé nous a confirmé que les reprises onéreuses sont devenues chasse gardée des banquiers, qui rédigent eux-mêmes les conventions et octroient le prêt.

Même si la donation pure et simple, et de surcroît bénéficiant en matière de droit d'enregistrement d'un taux de 0% en vertu de l'article 140bis du code des droits d'enregistrement, ne paraît pas devoir nécessiter une telle mesure d'expertise, il n'en est pas moins vrai que le montant retenu dans l'acte de donation pourra être remis en cause par les autres enfants réservataires si ce montant paraît manifestement déraisonnable (C. civ., art. 858 § 4). Dans la pratique les notaires ont mis en place un système de négociation et confrontation afin d'éviter « *les mines flottantes* <sup>186</sup> », c'est-à-dire la remise en cause du prix au décès. D'ailleurs certains n'hésitent pas à pousser les familles dans leurs retranchements : « *Je vais donner un exemple, [...] le fils a repris l'exploitation, on a dit alors pas de problème [...] on va les donner à notre fils, valeur 35 000,00 €/ha. J'ai bien entendu ? Pas de problème, vous les vendez à ce prix-là je les achète ! Ah mais non ça ne se peut pas, si on les vend elles valent plus de 75 000,00€/ha* <sup>187</sup>. » ou encore « *Mais quand il y a vraiment une dispute. Je leur dis est-ce que vous voulez vraiment que l'on mette les biens en vente publique pour connaître la valeur ? Ça calme !* <sup>188</sup> »

On ne trouve pas à l'heure de la rédaction de cette étude des jurisprudences relatives à l'interprétation de ce terme « manifestement déraisonnable » utilisé dans l'article 858, § 4. Sur le terme manifestement, le dictionnaire Robert nous dit « *d'une manière manifeste, à l'évidence, visiblement* », tandis que sur le terme déraisonnable, il indique « *qui n'est pas raisonnable, absurde, insensé, irrationnel* ». Cela nous porte à penser qu'il faut que la valeur reprise dans la donation doit vraiment être éloignée de la réalité, de l'état du bien, et de la situation objective pour qu'elle puisse être remise en cause. Cela paraît d'autant plus être le cas que dans l'exposé des motifs de la loi, le législateur a clairement précisé que son souhait était d'assurer prévisibilité et sécurité juridique : « *Outre l'uniformisation des règles relatives à la réduction et celles relatives au rapport, cette règle nouvelle permettra, d'une part, d'assurer prévisibilité – et donc sécurité juridique – en matière de réduction comme en matière de rapport (la*

---

<sup>186</sup> Entretien GREGOIRE

<sup>187</sup> *Ibidem*

<sup>188</sup> Entretien REMY

valeur du bien au jour de la donation étant connue dès l'origine , de même que la formule de l'indexation qui devra être appliquée) »<sup>189</sup>.

A ce propos, les notaires interviewés ont confirmé l'importance de la prévisibilité et de leur rôle d'agent d'état. « *Moi j'ai quand même une obligation de faire des contrats équilibrés. Si vous êtes d'accord c'est vous et votre fils, mais je dois vous mettre en garde des dangers qui vont se présenter. C'est mon obligation légale*<sup>190</sup> » Le plus important pour ces derniers est de réunir les différents acteurs autour de la table, pour que chacun puisse donner son avis de manière indépendante les uns des autres « *lorsque l'on fait une donation, il faut donner à chacun le même niveau de sécurité*<sup>191</sup> ». D'ailleurs, « *les trois piliers : transparence, équité et participation*<sup>192</sup> », utilisés comme fil conducteur par les notaires représentent bien ce système de négociation préconisé.

Cela nous conforte dans l'idée qu'une expertise de l'exploitation agricole au moment de la donation, au-delà de la volonté de prévisibilité et de sécurité juridique voulue par le législateur, ne peut qu'apporter un plus aux dispositions de l'article 858, § 4 afin d'éviter toutes velléités d'obtenir une réduction de la donation par les autres enfants réservataires.

## **§ 2. Expertise unilatérale versus expertise contradictoire**

Plusieurs possibilités d'expertise sont offertes au donateur au moment d'évaluer la valeur intrinsèque de l'exploitation agricole qu'il entend donner à un seul de ses enfants. Il peut par exemple faire appel à un expert qui établira un rapport détaillé de tous les postes de l'exploitation agricole en se basant sur les prix du marché et sur les documents remis.

### **A. Expertise unilatérale**

Dans le cadre d'une expertise unilatérale, il sera procédé par le biais de la rédaction d'une convention amiable, à la désignation d'un expert choisi par le donateur seul mais n'étant pas lié par la valeur retenue par l'expert en fin de rapport. La valeur pourra être remise en cause au moment de la succession si elle est « manifestement déraisonnable »<sup>193</sup> mais il appartiendra à l'enfant contestataire de prouver le caractère manifestement déraisonnable de la valeur intrinsèque retenue, non pas uniquement par le donateur et le donataire, mais également par un conseiller technique, ce qui paraît beaucoup plus difficile à établir.

Ne perdons pas de vue la possibilité réservée par le § 5 de l'article 858 C. civ. d'obtenir l'acceptation sur la valeur de la donation dans l'acte même ou par convention conclue postérieurement avec le donateur et le donataire, mais dans ce cas en respectant les articles 1100/2 à 1100/6 du Code civil.

---

<sup>189</sup> *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2016-2017, n° 2282/001, pp. 102 et 103.

<sup>190</sup> Entretien GREGOIRE

<sup>191</sup> *Ididem*

<sup>192</sup> Entretien WAUTERS

<sup>193</sup> C. civ., art. 858, § 4.

Nous nous arrêterons sur un poste, : à savoir la valeur du bail à ferme, les autres n'étant pas prépondérants dans la valorisation de la donation. Une difficulté importante consiste à estimer la valeur du droit au bail sur les terres affermées, communément qualifié de « chapeau ». On rappellera que ce « chapeau », soit le paiement d'une somme afin d'obtenir un bail sur une terre agricole, n'est pas autorisé lorsqu'il est versé au propriétaire bailleur. En effet, dans ce cas, il est considéré comme une violation de la loi sur la limitation des fermages et le fermier pourra demander restitution de la somme versée illicitement<sup>194</sup>.

Par contre, le paiement de ce même chapeau est autorisé entre fermier sortant et fermier entrant<sup>195</sup>, entre le parent et son enfant auquel il cède son bail, en vertu des articles 34 ou 35 de la loi sur les baux à ferme<sup>196</sup>. Or, lorsque l'exploitant agricole donne à son enfant son exploitation, il souhaitera nécessairement céder son bail sur les terres affermées puisque sans ces terres l'exploitation ne sera pas possible.

La difficulté va résider dans le fait que lorsqu'un exploitant cède son exploitation et son bail, il devra impérativement notifier à son bailleur, dans un délai de trois mois à dater de l'entrée en jouissance du cessionnaire-donataire, son intention de céder le bail que ce bailleur lui avait accordé<sup>197</sup>. Pour estimer la valeur de ce bail dans le cadre de la donation qui est envisagée, il conviendrait de savoir si finalement le propriétaire bailleur va s'opposer à la cession privilégiée ou va l'accepter.

En fonction des relations qu'il peut avoir avec son ou ses propriétaires, l'exploitant contactera ceux-ci pour tenter d'avoir un pré-accord sur la cession. Cette façon de faire peut être dangereuse car elle risque d'entraîner une réaction immédiate du bailleur qui voulant s'éviter une procédure d'opposition à cession privilégiée (voir l'article 37, § 1<sup>er</sup> contenant les motifs d'opposition<sup>198</sup>), notifiera son intention de vendre les terres litigieuses et ce, en vertu de l'article 36bis<sup>199</sup>, lequel prévoit : « *Lorsque le bailleur notifie au preneur son souhait d'aliéner un droit réel sur le ou les biens sur lesquels un contrat de bail à ferme est en cours, toute cession privilégiée intervenant dans les neuf mois suivant cette notification est inopposable au bailleur et au tiers acquéreur* ». Ainsi le propriétaire bailleur pourra vendre son bien avec un bail dont l'échéance est plus proche que celle du nouveau bail qui lui serait imposé par la cession privilégiée à laquelle il ne pourrait pas s'opposer et son acquéreur, s'il le souhaite et qu'il est dans les conditions pour le faire, pourra adresser un préavis de congé. La vente se fera à un prix beaucoup plus intéressant que si le bien était grevé d'un bail de première occupation. Il reste que le fermier aura

---

<sup>194</sup> Mons (8<sup>e</sup> ch.), 3 février 2005, « Expropriation – chapeau », *Rev.dr.rur.*, 2006/3, pp. 139-144 ; Civ. Nivelles, 17 mai 2006, « Bail à ferme – chapeau – loi limitant les fermages », *Rev.Dr.rur.*, 2008/4, pp. 216-219, J.P. Wavre (2<sup>nd</sup> canton), 4 février 2003, *J.L.M.B.*, 2009/4, p. 188 ; V. LAMAL, « Fermage et chapeau : la limitation des fermages dépassée ? », *Rev.dr.rur.*, 2012/ 2-3, pp. 243-254.

<sup>195</sup> Cass., 31 octobre 1985, *Pas.*, I, 1986, p. 247 ; *Rev. not.*, 1988, p. 196 note E. BEGUIN.

<sup>196</sup> Loi du 4 novembre 1969, [ANCIEN] CODE CIVIL. - LIVRE III - TITRE VIII - CHAPITRE II, Section 3 : Des règles particulières aux baux à ferme, Art. 34-35, *M.B.*, 25 novembre 1969, p. 11304

<sup>197</sup> Civ. Nivelles, 23 janvier 2019, *T.agr.r.*, 2018/ 4, pp. 210-215, note E. STASSIJNS, « Pacht – Termijn voor betekening – Bevoorrechte overdracht ».

<sup>198</sup> Loi du 4 novembre 1969, [ANCIEN] CODE CIVIL. - LIVRE III - TITRE VIII - CHAPITRE II, Section 3 : Des règles particulières aux baux à ferme, Art. 37 §1, *M.B.*, 25 novembre 1969, p. 11304

<sup>199</sup> *Ibidem*, art 36bis

toujours la possibilité de faire valoir son droit de préemption mais encore faut-il qu'il ait les moyens d'acheter.

Dans la pratique, le problème du chapeau s'est révélé quasi inexistant, parce que les parents ne souhaitent pas alourdir le poids financier de la reprise et les frères et sœurs ne se sentent pas concernés par ce dernier. En effet, il ressort des entretiens que le droit à hériter ne naît que le jour où les parents ne sont plus là.

En contrepartie, le problème du chapeau se voit muter en une autre facette de la valeur du bail, c'est-à-dire la valeur du bail sur les terres faisant l'objet de la donation parce que les parents, juste avant de faire la donation, concèdent un bail au futur exploitant. Comme nous avons pu le constater, ce bail fait perdre énormément de valeur aux terres données, les frères et sœurs n'ayant plus la possibilité de vendre les terres libres aussi longtemps qu'elles seront affermées. *« Ils ont droit à avoir quelque chose qui est équivalent. Ici, ils ont la même chose. Ce qui n'est pas équivalent c'est le temps.<sup>200</sup> »*

Les notaires cherchent dès lors à combler cette « perte de temps. » Certains considèrent que le taux 0%, n'étant accordé qu'aux terres faisant l'objet d'un bail, compense le temps perdu. *« C'est vrai que pour les enfants non-agriculteurs le fait que l'on puisse recevoir des terrains avec le taux 0%, c'est quand même un élément aussi qui va permettre aussi de dire... écoutez, autrement vous auriez payé 20 ou 25% de droit, vous, vous ne les payez pas... »* Tandis que d'autres cherchent une contrepartie afin d'équilibrer la perte de temps. *« Cette garantie de temps peut être compensée via des terrains à bâtir qui peuvent être donnés en compensation, [...] Certains diront, c'est un chapeau déguisé ou autre. Je n'ai jamais considéré que c'était un chapeau. Il ne paie pas pour avoir ce bail, simplement le fait de lui donner un bail lui donne un avantage temporel. J'ai le droit d'exploiter pendant X temps.<sup>201</sup> »*

Finalement les difficultés rencontrées par le monde agricole ont fait chuter le montant de l'indemnité du chapeau accordée au fermier cédant son bail<sup>202</sup>. Une cession simple ne se valorise quasiment plus, seule la cession privilégiée donnant encore lieu à une indemnité mais l'obtention d'un nouveau bail devient rare et le nouveau décret wallon n'arrangera sans doute pas les choses, les propriétaires risquant d'avoir toujours aussi difficile de récupérer leur bien<sup>203</sup> et n'étant donc pas enclins à accorder un nouveau bail.

## **B. Expertise contradictoire**

Une expertise amiable contradictoire peut être mise en place. Selon Dominique Mougenot : *« L'expertise amiable est la procédure par laquelle les parties confient à un tiers la mission de procéder à un constat*

---

<sup>200</sup> Entretien GREGOIRE

<sup>201</sup> *Ibidem*

<sup>202</sup> F. X. GIOT, « Agriculture : un « chapeau » trop lourd à porter », L'avenir, 31 juillet 2012, [https://www.lavenir.net/cnt/dmf20120731\\_00187313](https://www.lavenir.net/cnt/dmf20120731_00187313), (dernière consultation le 15 avril 2021)

<sup>203</sup> SANG SANG WU, « Terres à louer : le blé avant tout », TCHAK ! La revue paysanne et citoyenne qui tranche, 2 juillet 2020, <https://tchak.be/index.php/2020/06/25/bail-a-ferme-acces-a-la-terre-reforme-location-agriculture/>, (dernière consultation le 15 avril 2021)

*d'une situation de fait et de donner un avis technique à ce sujet* <sup>204</sup>». Le(s) parent(s) donateur(s) et les enfants pourront donc mettre en place, par le biais d'une convention, une expertise amiable en confiant à un expert le soin de donner un avis technique sur la valeur de l'exploitation objet de la donation future. Il s'agit bien d'un avis technique qui ne liera ni les parties ayant signé la convention, ni le notaire chargé de liquider la succession, ni le juge qui serait amené à trancher un litige concernant la valeur intrinsèque de la donation<sup>205</sup>. L'expert choisi ne devra pas obligatoirement suivre le même processus que celui qui doit suivre obligatoirement un expert judiciaire. Il peut ne pas y avoir de rapport préliminaire et de notes de faits directoires mais suivre le canevas de l'expertise judiciaire ne fera que donner plus de poids à l'avis qui sera rendu. Comme le note Dominique Mougenot : « *Il est choisi pour sa compétence et doit donner un avis honnête et circonstancié* » <sup>206</sup>.

Dans la pratique les expertises sont majoritairement utilisées dans le cadre de litiges judiciaires, mais très peu dans le cadre des donations ; les notaires faisant eux-mêmes l'évaluation. « *Et généralement j'aime avoir les parents autour de la table et les enfants aussi. Comme ça les parents abattent leurs cartes tout de suite et on sait sur quel pied on danse* » <sup>207</sup>. En effet, il ressort de nos entretiens qu'une ou plusieurs réunions, à l'instar d'une expertise contradictoire, sont présidées par le notaire afin que toutes les parties puissent s'accorder sur la valeur de l'exploitation et des terres. « *Vous avez exprimé ce que vous souhaitiez donner [...] je vais vous demander de vous asseoir à une autre table, je ne garde que les enfants et ils vont partager entre eux. [...] Là c'est le meilleur travail que j'arrive à faire parce que les parents sont dehors.* » <sup>208</sup>

Dans une matière familiale sensible comme celle des successions, il est essentiel que l'expert écoute les remarques de chacun et y réponde de telle manière à éviter une remise en cause lors du décès et c'est d'ailleurs dans cette optique que le choix se portera sur une expertise contradictoire. Dans la pratique, ce sont les notaires qui s'en chargent.

Il est évident que des années plus tard, il sera difficile à l'enfant souhaitant contester la valeur intrinsèque de la donation de l'exploitation agricole, valeur retenue dans l'acte de donation sur base de l'avis technique de l'expert choisi par toutes les parties, lui y compris, d'établir que cette valeur est « manifestement déraisonnable<sup>209</sup> » selon les termes de l'article 858, § 4 du Code civil. Il s'agit donc d'une mesure de protection de la donation et de la valeur intrinsèque retenue pour l'exploitation agricole assez efficace.

---

<sup>204</sup> D. MOUGENOT, « L'expertise amiable », in *Manuel de l'expertise judiciaire* - 2e éd., Limal, Anthemis, 2019, p. 47.

<sup>205</sup> *Ibidem*, p. 48.

<sup>206</sup> *Ibidem*, p. 50.

<sup>207</sup> Entretien REMY

<sup>208</sup> *Ibidem*

<sup>209</sup> C. civ., art. 858, § 4.

## Section 2 : L'assurance-vie comme mécanisme d'équilibre

On peut imaginer que des parents dont les ressources financières ne sont pas importantes et qui investissent en majorité dans leur exploitation agricole soient incapables d'équilibrer les parts entre leurs enfants lorsqu'ils veulent donner leur exploitation à l'un d'eux uniquement. Dans notre exemple, les parents veulent prendre des dispositions suffisamment à l'avance pour prévoir des mesures d'équilibrage. L'assurance-vie dans ce contexte peut être l'une d'entre elles.

### § 1. Analyse du mécanisme juridique

L'assurance-vie depuis de nombreuses années est utilisée comme mécanisme de planification successorale, de nombreux écrits doctrinaux lui ayant été consacrés dernièrement suite au changement de la législation matrimoniale et successorale<sup>210</sup>. Le régime de l'assurance-vie est passé du régime de droit commun à des régimes dérogatoires, dont celui du 25 juin 1992, étant qualifié par Fabienne Tainmont de « *Œuvre des assureurs pour les assureurs* »<sup>211</sup>, pour en revenir au régime de droit commun, pour décrire en quelque sorte « une boucle »<sup>212</sup>.

La loi<sup>213</sup> sur le contrat d'assurance-vie définit ce contrat comme le « *contrat d'assurance de personnes dans lequel la survenance de l'événement assuré ne dépend que de la durée de la vie humaine, même lorsque les prestations réciproques des parties ont été évaluées par elles sans tenir compte des lois de survenance* ». Ainsi, le contrat d'assurance-vie est-il un contrat aléatoire à titre onéreux dont le caractère aléatoire dépend de la durée de vie de la tête assurée<sup>214</sup>.

Dans le cas de figure de notre famille d'agriculteurs, il s'agit d'une stipulation pour autrui dans laquelle le contractant (le stipulant, le ou les parents dans notre cas) stipule de l'autre contractant (le promettant, la compagnie d'assurance) que celui-ci donnera quelque chose au profit d'une tierce personne (le bénéficiaire, le ou les enfants dans notre cas) étrangère à l'opération<sup>215</sup>. Le capital ne va donc pas transiter par le patrimoine du stipulant mais va être versé directement au bénéficiaire. Cela devrait signifier que le capital reçu n'est pas taxable aux droits de succession puisqu'il n'a pas fait partie du patrimoine du défunt. Il n'en est pas ainsi. Le législateur, qui voyait s'échapper une taxation, a établi

---

<sup>210</sup> P. VAN EESBEECK, « Incidences du nouveau droit successoral et matrimonial sur l'assurance-vie », *R.I.P.*, 2018/1, pp. 40-52 ; S. SCARNÀ et P. MAUFORT, « Les nouveaux atouts de l'assurance-vie en matière de planification patrimoniale et successorale », *R.I.P.*, 2018/1, pp. 7-23 ; F. LALIÈRE, « Assurance-vie et assurances-groupe en droit patrimonial de la famille : une navigation entre balises nouvelles et récifs coriaces », *P.P.B.I.*, 2019/1, pp. 152-172 ; A. CULOT, « Les actes de la vie courante dans une optique de planification successorale », *op.cit.*, pp. 39-52 ; PH. DE PAGE et I. DE STEFANI, « *La réforme du droit civil des successions et des libéralités, commentaire pratique de la loi du 31 juillet 2017* », *op. cit.*, pp. 55-59 ; PH. DE PAGE, « Les primes excessives et la réserve héréditaire en droit belge », *R.I.P.*, 2018/1, pp. 36-39 ; J. FONTEYN, « La clause bénéficiaire du contrat d'assurance-vie », *P.P.B.I.*, 2019/1, pp. 91-106 ; F. TAINMONT, « L'assurance-vie individuelle dans les régimes de communauté à la lumière de la loi du 22 juillet 2018 », in *Tapas de droit notarial 2018 : Les régimes matrimoniaux*, (sous la dir. de F. TAINMONT et J.-L. VAN BOXSTAEL), coll. Patrimoine et notariat, Bruxelles, Larcier, 2019, p. 75.

<sup>211</sup> *Ibidem*

<sup>212</sup> F. LALIÈRE, « Assurance-vie et assurances-groupe en droit patrimonial de la famille : une navigation entre balises nouvelles et récifs coriaces », *op.cit.*, p. 153.

<sup>213</sup> Loi du 4 avril 2014 relatives aux assurances, *M.B.*, 30 avril 2014, p. 35487.

<sup>214</sup> S. SCARNÀ et P. MAUFORT, « Les nouveaux atouts de l'assurance-vie en matière de planification patrimoniale et successorale », *op.cit.*, p. 7.

<sup>215</sup> A. CULOT, « Les actes de la vie courante dans une optique de planification successorale », *op.cit.*, p. 39.

une présomption selon laquelle le capital perçu par le bénéficiaire à titre gratuit sera soumis aux droits de succession<sup>216</sup>.

## § 2. La qualification du contrat en donation

L'ancien article 188 de la loi relative aux assurances prévoyait que la prestation d'assurances était sujette à réduction et à rapport pour autant que le preneur d'assurance l'ait spécifié expressément. Aujourd'hui, cette prestation est sujette à rapport, sans qu'il y ait besoin de spécification express, et à réduction<sup>217</sup>.

S'il s'agit d'une donation, l'article 843, § 1<sup>er</sup> du Code civil<sup>218</sup> sera applicable à cette donation et donc l'héritier en ligne directe descendante du stipulant sera soumis au rapport<sup>219</sup>. Ainsi, en cas de désignation bénéficiaire à caractère libéral<sup>220</sup>, le rapport sera présumé dû pour autant que le bénéficiaire soit un descendant car les règles relatives au rapport sont désormais les mêmes pour les assurances-vie que pour les autres donations<sup>221</sup>. De ce point de vue, le donataire de l'exploitation agricole et le bénéficiaire de l'indemnité d'assurances seront mis sur pieds d'égalité. Il ne faut néanmoins pas perdre de vue que la donation de l'exploitation aura pu se faire au taux 0%.

Mais le contrat d'assurances doit-il nécessairement être qualifié de donation.

Nous avons vu que parmi les différents modes de donation, il y avait celui de la donation indirecte qui nécessitait pour être qualifiée de la sorte un acte neutre qui ne laissait pas apparaître ce qu'il était et nous avons cité l'assurance-vie comme acte neutre. Se pose alors la question de savoir quelle était l'intention du preneur du contrat. Avait-il une intention libérale ou pas ? Faut-il indiquer cette intention dans le contrat ?

On se posera donc la question de savoir si la désignation bénéficiaire est constitutive ou pas d'une libéralité. On rappellera à ce propos que le droit de désigner le bénéficiaire d'un contrat d'assurance-vie constitue un droit exclusif du preneur du contrat<sup>222</sup>. Pour savoir, à défaut d'indication, si nous sommes face à une libéralité, nous pouvons avoir recours aux notions « d'opération d'épargne » ou « d'opération de prévoyance »<sup>223</sup>. Ainsi, comme l'indique Jean Fonteyne, un contrat d'assurance-vie

---

<sup>216</sup> *Ibidem*, p. 40 ; C. des droits de succession, art. 8 ; Vlaamse Codex Fiscaliteit art. 2.7.1.0.6 et 2.7.3.2.8 ; S. SCARNÀ et P. MAUFORT, « Les nouveaux atouts de l'assurance-vie en matière de planification patrimoniale et successorale », *op.cit.*, pp. 15 à 23.

<sup>217</sup> F. LALIÈRE, « Assurance-vie et assurances-groupe en droit patrimonial de la famille : une navigation entre balises nouvelles et récifs coriaces », *op.cit.*, p. 154.

<sup>218</sup> C. Civ. art 843 §1.

<sup>219</sup> Loi du 31 juillet 2017 modifiant le Code civil en ce qui concerne les successions et les libéralités et modifiant diverses autres dispositions en cette matière, Art. 69, *M.B.*, 1<sup>er</sup> septembre 2017, p. 81594.

<sup>220</sup> K. BOONE, « La loi du 10 décembre 2012 modifiant l'article 124 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre en ce qui concerne la réduction du capital d'une assurance-vie en cas de succession », *Act. dr. fam.*, 2013/2, p. 19.

<sup>221</sup> V. WYART, « Le rapport des libéralités », *in Les successions, op.cit.*, p. 241.

<sup>222</sup> J. FONTEYN, « La clause bénéficiaire du contrat d'assurance-vie », *op.cit.*, pp. 92-96.

<sup>223</sup> PH. DE PAGE, « L'assurance-vie individuelle et le droit successoral », *in L'assurance-vie et le patrimoine familial : les opportunités nouvelles, Aspects civils et fiscaux*, coll. Patrimoines et Fiscalités, Limal, Anthemis, 2018, p. 111 ; R. BARBAIX, *Hazndboek Familiaal Vermogensrecht*, Anvers, Intersentia, 2016, n° 1162.

« demeure avant tout un acte juridique de nature patrimoniale : il s'agit essentiellement de réaliser une opération d'épargne, tout en organisant la transmission de cette épargne, ou une opération de prévoyance à l'égard d'un proche en lui assurant l'octroi d'une rente ou d'un capital, parfois en vue de remplir une obligation légale <sup>224</sup> ». Parmi les opérations de prévoyance on peut citer le fait d'éviter à une fratrie la charge d'un frère ou d'une sœur vulnérable ou handicapée, l'obligation alimentaire de l'article 203 du Code civil envers un descendant beaucoup plus jeune que les autres. Le fait de souscrire un contrat très longtemps avant son décès, au moyen de primes en rapport avec sa situation financière et donc non excessives, en faveur d'un tiers bénéficiaire peut constituer un indice de non existence d'*animus donandi*<sup>225</sup>. Ainsi, il conviendrait dans le cadre d'une organisation patrimoniale de conclure au plus tôt un contrat sans préciser dans le contrat son intention si celle-ci est une intention libérale (on notera que la désignation du tiers bénéficiaire peut intervenir par la suite en ce compris par testament<sup>226</sup>).

L'opération de prévoyance ne serait donc pas considérée comme un indice de donation, tandis que l'opération d'épargne serait considérée comme un indice d'intention libérale.

Se pose ainsi la question de savoir quelle forme devrait revêtir la manifestation de l'intention libérale ou pas du preneur d'assurances pour éviter de devoir procéder par déduction et indices.

### **§ 3. La forme de l'intention du preneur d'assurances**

Si l'intention n'est pas une intention libérale, aucun souci pour la formuler dans le cadre du contrat lui-même. Par contre si l'intention est bien une intention libérale, il faut éviter de l'indiquer dans le contrat qui doit rester neutre puisque ce contrat est le support d'une donation indirecte. Ce contrat ne doit pas révéler sa nature libérale car si tel était le cas, il ne remplirait pas les formes prescrites à peine de nullité pour qu'un acte de donation soit valable (C. civ., art. 931)<sup>227</sup>. De même, si le preneur d'assurance souhaite dispenser de rapport le bénéficiaire de l'indemnité, il évitera de faire figurer la dispense de rapport dans la police d'assurances car elle révélerait que l'assurance-vie constitue une donation (et non pas un acte neutre) et donc devrait être constituée par acte notarié<sup>228</sup>.

Il est donc conseillé de procéder par un document distinct qui pourrait contenir à la fois l'intention libérale, la dispense de rapport et l'attribution bénéficiaire et qui pourrait être unilatéral aussi longtemps que l'attribution bénéficiaire n'a pas été acceptée<sup>229</sup>.

---

<sup>224</sup> J. FONTEYN, « La clause bénéficiaire du contrat d'assurance-vie », *op.cit.*, p. 96.

<sup>225</sup> F. LALIÈRE, « Assurance-vie et assurances-groupe en droit patrimonial de la famille : une navigation entre balises nouvelles et récifs coriaces », *op.cit.*, p. 156.

<sup>226</sup> J. FONTEYN, « La clause bénéficiaire du contrat d'assurance-vie », *op.cit.*, pp. 98-100.

<sup>227</sup> C. Civ art. 931 ; F. LALIÈRE, « Assurance-vie et assurances-groupe en droit patrimonial de la famille : une navigation entre balises nouvelles et récifs coriaces », *op.cit.*, p. 156.

<sup>228</sup> P. VAN EESBEECK, « Incidences du nouveau droit successoral et matrimonial sur l'assurance-vie », *op.cit.*, p. 49, n° 41 ; H. CASMAN, « Les assurances vie et le droit civil des successions : les effets de la loi portant réforme du droit successoral », *Forum de l'assurance*, 2017/179, pp. 233-234.

<sup>229</sup> J. FONTEYN, « Assurance-vie, régimes matrimoniaux et successions : propositions de clauses », in *L'assurance-vie et le patrimoine familial – les opportunités nouvelles*, (sous la dir. de PH. DE PAGE, A. CULOT, I. DE STEFANI), Limal, Anthemis, 2018, p. 149.

S'il devait y avoir acceptation par le tiers bénéficiaire, on doit noter que cette acceptation nécessite un certain formalisme repris dans l'article 187, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi relative aux assurances<sup>230</sup>. Il faut donc un avenant d'acceptation tripartite au contrat, tant que le preneur d'assurances est en vie, pour que l'acceptation puisse sortir ses effets<sup>231</sup> et soit opposable aux tiers<sup>232</sup>. S'il est procédé de la sorte, le droit des assurances est respecté mais pas l'article 931 du Code civil<sup>233</sup> puisque l'avenant contenant acceptation de la donation devrait revêtir la forme authentique. Si un pacte adjoint probatoire relate et confirme l'acceptation d'une donation indirecte (non soumise à formalité), l'article 931 du Code civil n'est pas violé mais dans ce cas c'est l'article 187, alinéa 1<sup>er</sup> qui l'est puisqu'il ne s'agit pas d'un avenant au contrat d'assurances et que l'assureur n'a pas signé celui-ci. Il faudrait donc un avenant au contrat d'assurances signé par les trois parties et acté sous forme authentique, ceci rendant la donation non plus indirecte mais directe<sup>234</sup>. En ce qui concerne la volonté manifestée par le preneur du rapport ou pas de la donation (et donc de transmutation de la nature de la donation), ultérieure à l'acceptation par le bénéficiaire de la donation, elle devra donc également être actée par convention notariée<sup>235</sup> (la voie testamentaire n'est pas possible puisque le bénéficiaire a accepté la donation et donc un changement unilatéral ne pourrait pas intervenir, selon Jean Fonteyn, cela « *fige la désignation bénéficiaire* »<sup>236</sup>)

Il est donc conseillé, afin de garder toute liberté d'action au preneur d'assurance et de demeurer dans le cadre d'une donation indirecte, de ne pas procéder à une acceptation par le tiers bénéficiaire.

Dans notre recherche de solutions pour équilibrer ce que chaque enfant recevra, il est important d'examiner comment sera évaluée la donation que constitue l'assurance-vie contractée en faveur d'un seul enfant face à la donation reçue par l'autre enfant de l'exploitation agricole.

#### § 4. Evaluation de la donation

La solution est claire : en principe, l'évaluation des donations aux fins de rapport se fait de la valeur intrinsèque des biens donnés au jour de la donation avec une indexation jusqu'au jour du décès (C. civ., art. 858, § 3, al. 1<sup>er</sup>)<sup>237</sup>. Dans le cas de l'assurance vie, l'acceptation de la donation peut intervenir à divers moments avant le décès ou au décès. Le moment de l'acceptation a-t-il une influence sur la valorisation de la donation au moment où va être reconstituée la masse de partage ? Qu'en est-il du prédécès du bénéficiaire acceptant ?

---

<sup>230</sup> Loi 4 avril 2014 relative aux assurances, art 187 al. 1, *M.B.*, 30 avril 2014, p.35487

<sup>231</sup> J. FONTEYN, « La clause bénéficiaire du contrat d'assurance-vie », *op.cit.*, p. 100, note 57.

<sup>232</sup> CL. DEVOET, « L'assurance-vie et le droit patrimonial de la famille », in *Droit des assurances*, (sous la coord. de J. ROGGE), coll. UB3, Bruxelles, Bruylant, 2013, p. 184.

<sup>233</sup> C. Civ., art. 931

<sup>234</sup> F. LALIÈRE, « Assurance-vie et assurances-groupe en droit patrimonial de la famille : une navigation entre balises nouvelles et récifs coriaces », *op.cit.*, p. 159, note 28.

<sup>235</sup> L. STERCKX, « Le rapport des libéralités induit par la réforme des successions », *Rev.not.b.*, 2018/2, n°3126, p. 153 ; B. DELAHAYE et F. TAINMONT, « Le rapport des donations à la lumière de la réforme du droit successoral », *op.cit.*, p. 340.

<sup>236</sup> J. FONTEYN, « La clause bénéficiaire du contrat d'assurance-vie », *op.cit.*, p. 100.

<sup>237</sup> C. Civ. art 858 § 3 al 1

Le droit du bénéficiaire acceptant est conditionné par le prédécès du preneur d'assurances<sup>238</sup>. Le bénéficiaire acceptant, peu importe le moment de son acceptation, ne pourra pas jouir de la prestation d'assurances aussi longtemps que le preneur ne sera pas décédé. L'indemnité d'assurances ne lui sera versée qu'après le décès du preneur. L'hypothèse est donc celle prévue par l'article 858, § 3, alinéa 2 du Code civil<sup>239</sup> qui nous dit que la donation devra être évaluée au jour où le donataire acquiert la libre disposition du bien donné, en l'occurrence ici au jour du versement de la prestation par l'assureur<sup>240</sup>.

Si le bénéficiaire acceptant décède avant le preneur, l'article 175 de la loi sur les assurances précise que « *les prestations sont dues au preneur d'assurances ou à la succession de celui-ci, à moins qu'il ait désigné un autre bénéficiaire à titre subsidiaire* »<sup>241</sup>. Cela signifie que le montant de l'indemnité reviendra au preneur d'assurances, à moins qu'il ait désigné un autre bénéficiaire à titre subsidiaire (un autre enfant, le conjoint survivant, etc).

Ainsi, l'une des donations, celle de l'exploitation agricole, sera évaluée à sa valeur intrinsèque au moment de la donation et subira une indexation jusqu'au décès du donateur et l'autre donation sera évaluée à la date du décès du donateur, preneur d'assurances. Les deux seront rapportables sauf si le donateur en a décidé autrement. L'un des donataires aura une jouissance immédiate du bien donné et l'autre uniquement au décès du donateur. Le jour du décès, un déséquilibre risque de s'être établi si l'exploitant agricole a mené ses affaires correctement en faisant fructifier celles-ci, l'indexation ayant peu de chance d'aboutir à une correction adéquate. Il aura bien sûr travaillé pour obtenir ce résultat tandis que l'autre enfant recevra une somme sans rien faire. Il sera donc extrêmement difficile d'équilibrer en valeur réelle les deux donations, dans la mesure où elles interviendront à des périodes qui peuvent être très éloignées.

Un des problèmes rencontrés par les notaires c'est la situation financière particulière de certains héritiers et leur besoin immédiat de liquidité. C'est dans ce cas de figure que l'assurance vie peut démontrer une double efficacité, en compensant d'une part une partie la valeur des terres que reçoit le futur exploitant, et d'autre part en ne lésant pas l'héritier non-exploitant en l'obligeant à vendre des terres affermées à un prix moindre que leurs valeurs libres. L'assurance vie permettra ainsi à l'héritier non exploitant d'avoir immédiatement des liquidités au moment du décès de son auteur.

Dernière précision, au stade des calculs de réduction, si réduction devait intervenir, il est très important de savoir par quelle donation on commencerait l'imputation dans le tableau d'imputation des libéralités. Quelle date prendre en considération pour l'assurance-vie ? Même si la question est discutée et si la loi est silencieuse, la doctrine majoritaire paraît considérer que la donation se forme au moment de l'acceptation du bénéfice du contrat par le bénéficiaire<sup>242</sup>.

---

<sup>238</sup> PH. DE PAGE, « L'assurance-vie individuelle et le droit successoral », *op.cit.*, p. 127.

<sup>239</sup> C. Civ. art 858 § 3 al 2

<sup>240</sup> F. LALIÈRE, « Assurance-vie et assurances-groupe en droit patrimonial de la famille : une navigation entre balises nouvelles et récifs coriaces », *op.cit.*, p. 160.

<sup>241</sup> Loi 4 avril 2014 relative aux assurances, art 175, *M.B.*, 30 avril 2014, p.35487.

<sup>242</sup> F. LALIÈRE, « Assurance-vie et assurances-groupe en droit patrimonial de la famille : une navigation entre balises nouvelles et récifs coriaces », *op.cit.*, p. 161 ; F. TAINMONT, « Le rapport et la réduction de la prestation d'assurance à la lumière du nouvel

Il y a donc de forte chance que si une donation devait être réduite ce serait celle que constitue l'assurance-vie, car pour les raisons invoquées ci-avant de protection du caractère indirect de la donation et de liberté du preneur, l'acceptation n'interviendra souvent qu'au moment du décès du preneur.

Il est bien à noter que même si une assurance a été prévue depuis de longues années, elle ne pourra jamais valoir la valeur de l'exploitation dans son entièreté. La compensation est d'autant plus difficile que la valeur des terres est non prédictible, comme l'a notamment précisé l'expert CLAUDE lors d'une expertise sur 110 hectares de terres dont la valeur est passée de 17000 à 65000€/ha en peu d'années : « *Après je n'étais pas devin.*<sup>243</sup> »

### Section 3 : La donation avec charges

Une donation avec charges pourrait-elle venir en aide au donateur de l'exploitation agricole qui entend équilibrer les parts entre ses enfants au moment de sa succession et qui ne dispose pas d'autres biens que cette exploitation et n'a pas les moyens financiers suffisants pour compenser cette donation par une donation d'une somme d'argent à l'autre enfant. Il nous paraît que ce type de solution doit être utilisée avec précaution.

En effet, nous avons vu que la donation de l'exploitation agricole bénéficie du taux 0% sous certaines conditions (article 140bis du Code des droits d'enregistrement). Il faut bien évidemment qu'il s'agisse d'une donation. Il convient donc que la valeur de la charge ne soit pas un obstacle à considérer que le contrat principal est bien une donation et non une cession à titre onéreux.

De plus, nous savons que les donations avec charges peuvent faire l'objet d'une révocation pour inexécution des charges<sup>244</sup> et ce, aux termes de l'article 953 du Code civil qui prévoit que « *la donation entre vifs pourra être révoquée pour inexécutions des conditions sous lesquelles elle aura été faite* ».

La jurisprudence nous apprend que les tribunaux sont précautionneux quant à accorder une révocation dans de telles conditions. Ainsi, on peut lire dans un arrêt de la Cour d'appel de Bruxelles<sup>245</sup> : « *la valeur de l'inexécution ne dépasse en aucun cas la pleine valeur de l'immeuble donné, ni même la moitié de celle-ci. Il y a donc lieu de rejeter la demande de révocation fondée sur l'article 954 du Code civil* ».

---

article 124 de la loi du 25 juin 1992 », *Rev.not.b.*, 2013/3, n°3072, pp. 187-188 ; E. DE WILDE D'ESTMAEL, « Arrêt de la Cour constitutionnelle du 26 juin 2008 : l'article 124 du Code des assurances malmené », *Act. dr. fam.*, 2008/8, p. 165 ; PH. DE PAGE, « L'assurance-vie individuelle et le droit successoral », *op.cit.*, pp. 109-110 ; PH. DE PAGE, « Les primes excessives et la réserve héréditaire en droit belge », *R.I.P.*, 2018/1, p. 37.

<sup>243</sup> Entretien CLAUDE

<sup>244</sup> J. SACE, « La révocation de la donation pour inexécution des charges », *Rép. not.*, T. III, *Les successions, donations et testaments*, liv. 6, Libéralités ; J. SACE, « Modalisation du droit de révocation », *Rép. not.*, T. III, *Les successions, donations et testaments*, liv. 4, Partage d'ascendant ; M. DESSARD, « La révocation des donations entre vifs pour inexécution des charges », in *Libéralités et successions*, (sous la dir. de P. MOREAU), CUP, Liège, Anthemis, 2019, pp. 122-124

<sup>245</sup> Bruxelles (1<sup>ère</sup> ch.), 26 juin 2012, *T. not.*, 2012, p. 522, traduction libre de M. DESSARD, « La révocation des donations entre vifs pour inexécution des charges », *op.cit.*, p. 124.

Donc si la rente est de faible ampleur par rapport au montant retenu comme valeur pour l'exploitation agricole, il y a peu de chance qu'une révocation de la donation soit obtenue et dans ce cas, il restera à notre parent donateur la possibilité de l'exécution forcée, à moins que le contrat de donation contienne un pacte commissaire exprès prévoyant que le contrat serait résolu de plein droit<sup>246</sup>. Nous doutons que dans l'optique de la cession de l'exploitation agricole un tel pacte soit inclus. D'ailleurs, il a été confirmé par la pratique qu'une révocation pour absence de paiement de charges n'est jamais octroyée, la charge devant être à ce point importante qu'elle ne serait plus considérée comme une donation mais comme une cession à titre onéreux.

La donation avec charges en faveur du donateur est donc une solution envisageable pour réduire quelque peu le montant à prendre en compte pour la donation de l'exploitation agricole, et pour constituer d'autre part, un capital en faveur de l'enfant n'ayant pas reçu cette exploitation. D'un point de vue fiscal l'article 133 du Code des droits d'enregistrement prévoit que le droit est liquidé sur la valeur vénale des biens donnés, sans distraction des charges. Ici, le droit est de 0% mais s'il avait été de trois pourcents, comme c'était le cas précédemment, les charges n'auraient pas été déduites.

La donation avec charges en faveur de l'autre enfant ou des autres enfants est également envisageable comme mécanisme de protection de la donation de l'exploitation agricole à un seul enfant. La charge dans ce cas pourrait être une somme stipulée à titre gratuit au profit de l'autre enfant ou des autres enfants. L'avantage réside dans le fait que la date de la donation sera la même pour tous et la valeur intrinsèque des donations sera calculée au même moment.

Il s'agit du cas visé par l'article 134 du Code des droits d'enregistrement<sup>247</sup> qui prévoit que la charge consistant en une somme, ou une rente ou pension stipulée à titre gratuit au profit d'un tiers acceptant est imposée à titre de donation dans le chef dudit tiers et déduite de l'émolument du donataire principal. La particularité ici est que le donataire principal sera taxé au taux 0% et que l'article 134 prévoit qu'il est pris dans le cadre de l'application des articles 131 à 133 alors que nous sommes dans un cas d'application de l'article 140bis qui lui-même précise qu'il est une dérogation aux articles 131 et 131bis<sup>248</sup>. Si la partie donation de l'exploitation peut bénéficier du taux réduit à 0%, comment fiscalement le capital ou la rente seront-ils appréhendés ? Une réponse a été donnée par Vlabel qui considère que *« l'incidence de l'exonération de droits de donation applicable à la donation principale sur la charge consistant en une somme, rente ou pension, est considérée comme une donation secondaire par l'administration, cette charge ou « donation secondaire » serait soumise dans sa totalité au taux de droit commun applicable, en l'occurrence, aux donations immobilières »*.<sup>249</sup> (il s'agissait néanmoins d'une donation immobilière exonérée avec charges) Ainsi, l'un des enfants sera taxé au taux de 0% et les autres au taux applicable pour une donation de bien meuble. On peut imaginer un accord de prise en

---

<sup>246</sup> J. SACE, « Modalisation du droit de révocation », *op.cit.*; Mons, 24 novembre 1975, *Pas.*, II, 1977, p. 177 ; Cass., 5 septembre 1980, *Pas.*, I, 1981, p. 17.

<sup>247</sup> VCF, art. 2.8.3.0.1, § 3.

<sup>248</sup> C des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, art 131- 133, 134, 140bis.

<sup>249</sup> A. VAN GEEL, E VAN GOIDSENHOVEN et O. HERBERT, « Positions administratives adoptées par Vlabel en matière de droits d'enregistrement et de droits de succession – Période 2019-2020 », *P.P.B.I.*, 2020/4, pp. 413-418.

charge par le bénéficiaire de la donation de l'exploitation agricole des droits ou d'une partie des droits encourus par les autres enfants.

En pratique concernant cette taxation : *« je l'ai fait occasionnellement, ça n'a pas posé de problème parce que l'administration fiscale a considéré que c'était le taux 0% qui devait être appliqué au tout. Puis l'administration est revenue sur certains dossiers en disant non, non, non, pas du tout... quand il y a une charge en argent on va appliquer, c'est l'article euh... 141 ... qui dit que dans ce cas-là, on distrait la charge du montant donné et on taxe au taux de 3.3% la charge. Je ne sais pas où ils sont allés chercher le taux de 3.3% mais ils l'ont appliqué dans un certain nombre de dossiers. Et puis visiblement cette position-là n'a plus été suivie<sup>250</sup>. »*

A contrario, certains praticiens déconseillent la donation avec charges envers un autre enfant *« Je n'aime pas parce que j'ai une totale insécurité. [...] Imaginons demain le frère devient insolvable, il se plante ? On fait quoi ? Les autres quel est le recours pour qu'ils aient leur part ? On va aller prendre une hypothèque ? Les banques elles ne voudront pas. Comment est-ce que je peux garantir aux autres qu'ils seront payés. On ne parle pas de 2 euros...on parle de sommes importantes. Vous allez le garantir comment le paiement ? »<sup>251</sup>*. Ils proposent cependant ce qu'ils appellent un calendrier de rachat. Ce qui n'est pas une donation avec charges, puisque les autres héritiers restent propriétaires des terres (ce qui les protège en cas de déconfiture de l'exploitant), mais c'est la possibilité pour l'exploitant repreneur de racheter au fur et à mesure du temps les terres selon un calendrier préétabli.

#### **Section 4 : Le salaire différé**

Afin de ne pas grever la succession d'une dette venant diminuer encore la part des héritiers réservataires, il paraît opportun de parler du salaire différé au moment où se réalisera la donation de l'exploitation agricole.

##### **§ 1. La notion de salaire différé**

La loi du 28 décembre 1967, modifiée par la loi du 12 août 1985, prévoit que les descendants légitimes, naturels ou adoptifs d'un agriculteur ou d'un horticulteur ou de son conjoint, ainsi que les conjoints de ces descendants auront droit dans la succession de cet agriculteur à une indemnité dite de salaire différé pour autant qu'ils aient exercé, à partir de l'âge de 18 ans, de manière continue pendant au moins cinq ans une activité normale non rémunérée dans l'exploitation agricole<sup>252</sup>.

Cela signifie donc que notre enfant futur donataire de l'exploitation agricole pourrait prétendre, s'il a travaillé de manière continue dans l'exploitation durant au moins cinq ans sans être rémunéré, à un salaire

---

<sup>250</sup> Entretien BEGUIN

<sup>251</sup> Entretien REMY

<sup>252</sup> P. DELNOY, « Le salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture », *Ann. Dr. Liège*, 1976, pp. 55-123 ; F. LAINÉ, « Le salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture », *Rev. prat. not.*, 1968, p. 267 et s. ; E. BEGUIN, « Entreprise agricole », *op.cit.*, n° 113 à 118.

différé. Celui-ci dit la loi est égal à la moitié du salaire brut d'un ouvrier agricole qualifié, en prenant pour base le salaire le plus élevé pendant la période de référence.

Ce salaire différé est exigible soit lors du décès de l'exploitant, soit lors de la dissolution de la communauté ayant été titulaire de l'exploitation agricole. L'héritier devra réclamer son salaire différé avant la fin de la liquidation de la succession ou de la communauté.

## **§ 2. Renonciation anticipée au salaire différé ou paiement anticipé**

Pour l'obtention de son salaire différé, le descendant de ou des exploitants dispose donc d'un droit de créance sur la succession<sup>253</sup>. Afin de régler la question du salaire différé avant qu'une succession ne se présente, on serait tenté de régler celle-ci au moment de la donation de l'exploitation à celui qui pourrait prétendre à ce salaire différé. De deux choses l'une soit il renonce à ce salaire différé, soit un paiement anticipé intervient.

En ce qui concerne la renonciation anticipée, celle-ci n'est pas possible, les dispositions légales en matière de salaire différé étant impératives, la renonciation serait frappée de nullité et « *cette renonciation anticipée constituerait un pacte sur succession future* »<sup>254</sup> selon Victor Renier. Une fois la succession ouverte et donc une fois le droit ouvert, la nullité relative de la renonciation pourrait néanmoins être couverte par une confirmation du titulaire du droit<sup>255</sup>.

En ce qui concerne un paiement anticipé du salaire différé, selon Etienne Beguin, celui-ci pourrait intervenir au moment de la cession de l'exploitation agricole, dans la mesure où l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 2 de la loi<sup>256</sup> prévoit la possibilité de prendre en compte les avantages particuliers accordés au descendant prétendant à un salaire différé. Ainsi on pourrait considérer que constituerait un avantage le fait de la reprise en elle-même de l'exploitation, ou la compensation opérée entre une partie du prix de la reprise et le montant du salaire ou encore le fait de recevoir gratuitement l'exploitation agricole<sup>257</sup>. Une clause pourrait être rédigée en ce sens, au moment de la donation de l'exploitation, pour constater les avantages dont question et éviter dès lors de voir l'actif de la succession grevé de cette créance qui, dans le cas d'une donation de l'exploitation agricole au descendant titulaire de cette créance, serait mal venue.

Malgré une occurrence très restreinte selon tous les praticiens rencontrés, tous confirment qu'il est possible de compenser le salaire différé au moment de la donation. Cependant, si on prend cet avantage en compte il serait juste de prendre l'intégralité des avantages reçus en nature par le futur exploitant. Devant l'attitude de l'exploitant, certains notaires n'hésitent pas à mettre celui-ci au pied du mur : « Le

---

<sup>253</sup> P. DELNOY et P. MOREAU, « Section 5 – Cinquième idée. La succession anormale et le salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture », in *Les libéralités et les successions*, 6<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Larcier, 2018, pp. 364-373.

<sup>254</sup> V. RENIER, « Le droit de l'agriculture », Gembloux, Presses agronomiques, 1973, p. 234, n° 238.

<sup>255</sup> E. BEGUIN, « Entreprise agricole », *op.cit.*, n° 117.

<sup>256</sup> Loi du 28 décembre 1967 relative à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, art. 1 al 2, *M.B.*, 20 janvier 1968, p. 579.

<sup>257</sup> E. BEGUIN, « Entreprise agricole », *op.cit.*, n° 118.

*salaire différé tu le prétends. Est-ce que tu peux regarder tes sœurs en disant que tu n'as jamais pris un bal en black [...] si tu veux on reprend tous les avantages que tu as eus. Parce qu'OK tu n'as peut-être pas été payé mais ça fait x années que tu roules en doge ram payée par la ferme...<sup>258</sup> »*

## **Section 5 : La dispense de rapport ou la donation par préciput et hors part**

Afin de protéger un maximum la donation de l'exploitation agricole opérée en faveur d'un seul de ses descendants, l'exploitant pourrait être tenté de procéder par le biais d'une donation par préciput et hors part et donc de dispenser le donataire de l'exploitation du rapport de la donation qu'il reçoit. Nous avons vu que les créanciers du rapport sont les cohéritiers de la succession, au premier ordre, soit les frères et sœurs dans la mesure où les héritiers des autres ordres sont présumés dispensés du rapport (C. civ., art. 843, § 2) et où le conjoint survivant n'est ni créancier, ni débiteur du rapport (C. civ, art. 858bis).

La loi établit une présomption d'avancement d'hoirie aux donations reçues par les descendants, cette présomption est réfragable<sup>259</sup>. Le renversement de la présomption peut se faire sans qu'aucune forme particulière ne soit exigée par la loi lorsque le donateur entend exprimer sa volonté de dispenser le donataire de rapport au moment de la donation<sup>260</sup>. La manifestation de volonté du gratifiant pourra être explicite ou tacite, avec bien évidemment une préférence pour la volonté clairement exprimée dans l'acte de donation<sup>261</sup>. Dans le cas de la donation de l'exploitation agricole, nous aurons nécessairement un écrit sous forme authentique. S'il ne manifeste pas sa volonté, il ne pourrait le faire par la suite que, conformément à l'article 843/1, § 1<sup>er</sup> et 2 du Code civil, par un nouvel acte authentique<sup>262</sup> ou par testament. Ce qui s'explique par le caractère contractuel irrévocable des donations ainsi que pour certains auteurs<sup>263</sup> par l'interdiction des pactes sur successions futures<sup>264</sup>. En ce qui concerne le testament, celui-ci pourra être olographe, notarié ou à forme internationale, la volonté du testateur ne devant pas cette fois prendre une forme authentique et notariée<sup>265</sup>.

Si le donateur de l'exploitation agricole ne prend pas la précaution de manifester clairement son intention de faire cette donation par préciput et hors part, il mettra le donataire dans l'obligation de prouver que telle était bien son intention et donc de renverser la présomption légale et il pourra le faire par toutes voies de droit<sup>266</sup>, ce qui risque néanmoins d'être compliqué, la preuve à rapporter devant être exempte de tout doute<sup>267</sup>.

---

<sup>258</sup> Entretien REMY

<sup>259</sup> V. WYART, « Le rapport des libéralités », in *Les successions*, op.cit., p. 237

<sup>260</sup> *Ibidem*, p. 242.

<sup>261</sup> *Ibidem*.

<sup>262</sup> A.-CH. VAN GYSEL, F. LALIÈRE, et V. WYART, *Les successions*, Précis de la Faculté de Droit et de Criminologie de l'ULB, Limal, Anthemis, 2020, p. 123.

<sup>263</sup> K. BOONE, « La loi du 10 décembre 2012 modifiant l'article 124 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre en ce qui concerne la réduction du capital d'une assurance-vie en cas de succession », op.cit., p. 20 ; R. BARBAIX et N. CARETTE, « Het gewijzigde artikel 124 WLVO – De erfrechtelijke gevolgen van begunstiging bij levensverzekering hertekend », *T.E.P.*, 2013, pp. 74-75 ; E. DE WILDE D'ESTMAEL, « Quelques questions pratiques sur le rapport des donations », *Rev.not.belge*, 2006/7, n°2999, p. 441.

<sup>264</sup> V. WYART, « Le rapport des libéralités », in *Les successions*, op.cit., p. 245.

<sup>265</sup> *Ibidem*, p. 243.

<sup>266</sup> B. DELHAYE et F. TAINMONT, « Le rapport des donations à la lumière de la réforme du droit successoral », in *l'option, la condition, le terme et la substitution*, op.cit., p. 336, n°12.

<sup>267</sup> V. WYART, « Le rapport des libéralités », in *Les successions*, op.cit., p. 243.

Attention que la modification subséquente du caractère rapportable de la donation ne pourra se faire que par le biais d'une convention prise de commun accord entre le donateur et le donataire, aucune des deux parties ne pouvant imposer sa volonté à l'autre contre son gré et devra se faire par acte notarié et ce, à peine de nullité. Dans le tableau d'imputation, la donation prendra place en fonction du jour de la modification intervenue par convention ou au jour du décès si la modification résulte d'un testament, la valeur intrinsèque de la donation restera celle du jour où elle a eu lieu <sup>268</sup>.

On ne peut donc que conseiller dans l'hypothèse où il y a des doutes quant à la possibilité de pouvoir équilibrer au moment de l'ouverture de la succession les parts des différents enfants de mentionner que ce soit dans l'acte même de donation, dans un acte authentique subséquent, ou par testament, que la donation de l'exploitation agricole a bien été faite avec dispense de rapport de telle manière à éviter que cette donation soit réduite. S'il s'agit du seul bien, elle sera néanmoins réduite pour permettre aux autres enfants de pouvoir bénéficier de leur part réservataire mais le donataire de l'exploitation agricole bénéficiera du disponible et de sa part réservataire, ce qui dans l'hypothèse de deux enfants représente 75% de la masse héréditaire. La réduction se faisant en valeur et non en nature, cela se résoudra en une indemnisation.

Ce type de donation avec dispense de rapport ne se fait qu'au cas par cas, selon la volonté des parties à la table, sachant néanmoins que certains notaires rencontrés se refusent d'acter une convention non équilibrée. « *Je ne suis pas payer pour aller mettre des mines flottantes partout*<sup>269</sup>. » A l'inverse d'autres le font à la condition indispensable que toutes les parties signent en connaissance de cause, « *Je suis d'accord qu'ils signent à 40 000€ à partir du moment où ils ont compris que ça en vaut 80 000 et qu'ils abandonnent 40 000. Mais je n'ai pas de problème à le faire. Mais je veux que tous les enfants soient autour de la table, je leur dis, ils le comprennent et qu'ils l'acceptent. C'est rare...*<sup>270</sup> ».

## Section 6 : le testament

Nous ne nous attarderons pas sur ce mode d'organisation de la succession et sur la possibilité qu'il offre au testateur d'utiliser la quotité disponible pour « favoriser » un enfant par rapport à un autre. Il peut représenter une utilité si le testateur exprime ses volontés et sa vue des choses de telle manière à tenter de maintenir une entente et une solidarité familiale. Néanmoins, même dans l'optique de préserver l'exploitation familiale, des parts inégalitaires sont toujours mal perçues par des enfants. A cette façon d'organiser la succession, nous préférons les pactes successoraux qui ont le mérite de ne pas être unilatéraux. Ceci rejoint l'idée des notaires qui aiment avoir les gens devant eux, à la table pour discuter, prévoir, organiser et que tout le monde soit déjà d'accord sur ce que l'on va faire.

## Chapitre 2 : Les pactes successoraux

---

<sup>268</sup> *Ibidem*, p. 246.

<sup>269</sup> Entretien GREGOIRE

<sup>270</sup> Entretien REMY

Dans l'exposé des motifs de la proposition de loi modifiant le Code civil en ce qui concerne les successions et les libéralités, on trouve comme objectif du législateur en matière de pactes successoraux la volonté d'offrir aux parents la sérénité et la possibilité de régler des situations familiales concrètes en évitant des conflits entre leurs enfants après leurs décès, le tout dans un souci de prévisibilité et de sécurité<sup>271</sup>. L'objectif était louable et nous le partageons. Les modalités accompagnant la rédaction des pactes et notamment les formalités lourdes imposées dans la pratique risquent cependant d'être un frein à leur utilisation<sup>272</sup>.

## Section 1 : Les règles applicables à l'ensemble des pactes

### § 1. Prohibition des pactes sur succession future et règles nouvelles

Selon un arrêt célèbre de la Cour de cassation définissant ce qu'il fallait entendre par pacte sur succession future prohibé, l'interdiction légale des pactes sur succession future visait aussi bien les pactes conventionnels que les engagements unilatéraux<sup>273</sup>. Ainsi, reprenant les termes de cet arrêt, Frédéric Lalière nous dit que « *Le pacte sur succession future prohibé est une convention ou un acte juridique unilatéral ayant pour objet l'attribution d'un droit purement éventuel sur tout ou partie de biens ou de droit devant hypothétiquement former le futur patrimoine d'une succession non encore ouverte, ou sur un droit rattaché à une vocation successorale à pareille succession* »<sup>274</sup>.

Cette prohibition des pactes successoraux avait pour origine divers interdits moraux qui voulaient que l'on ne spéculer pas sur la mort de quelqu'un, qu'il est immoral de pactiser au sujet d'une succession risquant de précipiter la mort de celui dont la succession était concernée<sup>275</sup>, qu'il était contraire à l'ordre public de « précipiter les appétits patrimoniaux »<sup>276</sup>.

Le principe de la prohibition demeure<sup>277</sup> mais les règles se sont assouplies et la matière a été profondément transformée par la multiplication des exceptions, les pactes déjà autorisés étant maintenus<sup>278</sup>, tandis qu'ont été précisées dans la loi les conventions interdites notamment celles visant l'exercice anticipé de l'option héréditaire relative à une succession non ouverte, toute convention relative aux attributs de la qualité d'héritier ou de légataire ou les conventions relatives au principe du rapport

---

<sup>271</sup> Doc. parl., Ch. repr., sess. ord. 2016-2017, n° 2282/001, p. 4 et pp. 23 *in fine* et 24.

<sup>272</sup> B. DELAHAYE et E. DE WILDE D'ESTMAEL, « Les pactes successoraux sous la loupe du praticien (1<sup>re</sup> partie) », *J.T.*, 2018/8, p. 177.

<sup>273</sup> Cass., 10 novembre 1960, *Pas.*, I, 1961, p. 259 ; *R.C.J.B.*, 1961, p. 5.

<sup>274</sup> F. LALIÈRE, « Le visage 2018 des pactes sur succession future : évolution ou révolution ? », *P.P.B.I.*, 2017/3, p. 307.

<sup>275</sup> C. LOUSBERG, « Les modifications apportées par la loi du 22 juillet 2018 au régime des pactes successoraux », *J.T.*, 2019/33, p. 666.

<sup>276</sup> PH. DE PAGE, « Les pactes successoraux », in *La famille et son patrimoine en question* (sous la coord. de M. VAN MOLLE), coll. Unité de droit familial de l'ULB, Limal, Anthemis, 2015, p. 229.

<sup>277</sup> CH. AUGUET, « La réforme du droit successoral opérée par la loi du 31 juillet 2017 : premier tour d'horizon », *Act. dr. fam.*, 2017/8-9, p. 214 ; V. ROSENEAU, « Les pactes successoraux à l'aune de la réforme du droit successoral », *Rev.trim.dr.fam.*, 2018/1, p. 74 ; P. BOSSARD, « L'assouplissement de l'interdiction des pactes sur succession future », *Le pli juridique*, 2018/44, p. 37.

<sup>278</sup> J. VERSTRAETE, « Pactes sur succession future », *Rép. not.*, t. III, « Les successions, donations et testaments », liv 2, Bruxelles, Larcier, 2005/69, p. 83.

ou de la réduction <sup>279</sup>. Les articles 1100/1 à 1100/7 du Code civil prévoient désormais la possibilité de conclure deux types de pactes successoraux, à savoir le pacte global et le pacte ponctuel.

## § 2. Le cadre légal

### A. Définition

Le code ne contient pas de définition de la notion de pacte successoral et les auteurs sont d'accord pour dire que la définition prétorienne de la Cour de cassation garde sa pertinence<sup>280</sup> mais de manière simple on peut dire que : « *Le pacte sur succession future est l'acte – contractuel ou unilatéral – par lequel une personne dispose des droits purement éventuels qu'elle possède dans une succession non encore ouverte* <sup>281</sup> ».

Parmi les pactes, une distinction est faite entre les pactes ponctuels et les pactes globaux : les premiers portent sur un seul bien ou sur une seule opération juridique, avec la participation de l'un ou de plusieurs des héritiers potentiels et les seconds portent quant à eux sur l'ensemble d'une succession ou des droits que l'on possède dans l'ensemble d'une succession<sup>282</sup> avec la participation de tous les héritiers. Il faudra pour que le pacte soit global et que l'équilibre soit atteint sur la partie de la succession que l'on entend traiter, que toutes les personnes concernées soient signataires du pacte.

### B. Les formes

Le pacte successoral va devoir revêtir la forme d'un acte notarié<sup>283</sup> (C. civ., art. 1100/5, § 1<sup>er</sup>), le législateur ayant voulu de cette manière protéger les parties au pacte en donnant à celui-ci un certain formalisme et il a d'ailleurs ajouté à la forme authentique du pacte des garanties procédurales (C. civ., art. 1100/5, § 2, al. 1 et 2)<sup>284</sup>. Ces garanties procédurales sont là pour laisser à chaque partie le temps de la réflexion<sup>285</sup>. Philippe Bossard résume le calendrier procédural de cette manière :

*« - Jour zéro : communication par le notaire à toutes les parties du projet de pacte avec convocation à une réunion explicative, en précisant qu'un colloque singulier avec le notaire instrumentant ou un conseil du choix du futur signataire est possible »*

---

<sup>279</sup> PH. BOSSARD, « L'assouplissement de l'interdiction des pactes sur succession future », *op.cit.*, p. 38 ; C. Civ, art. 1100/1, § 1<sup>er</sup>

<sup>280</sup> C. LOUSBERG, « Les modifications apportées par la loi du 22 juillet 2018 au régime des pactes successoraux », *op.cit.*, p. 668 ; CH. AUGUET, « Les pactes sur succession future », in *Libéralités et successions* (sous la dir. de P. MOREAU.), CUP, Liège, Anthemis, 2019, p. 307 ; F. LALIÈRE, « Le visage 2018 des pactes sur succession future : évolution ou révolution ? », *op.cit.*, p. 307.

<sup>281</sup> A.-CH. VAN GYSEL, F. LALIÈRE, et V. WYART, « *Les successions* », Précis de la Faculté de Droit et de Criminologie de l'ULB, Limal, Anthemis, 2020, p. 121.

<sup>282</sup> *Ibidem*, p. 121.

<sup>283</sup> B. DELAHAYE et E. DE WILDE D'ESTMAEL, « Les pactes successoraux sous la loupe du praticien (1<sup>re</sup> partie) », *op.cit.*, p. 179, n° 14.

<sup>284</sup> CH. AUGUET, « Les pactes sur succession future », *op.cit.*, pp. 311 et 312, n° 160.

<sup>285</sup> PH. DE PAGE, « Le rapport et la réduction – Contrats et perspectives », in *Actualités en droit des successions – pratique et perspectives*, Limal, Anthemis, 2017/18, p. 64 ; B. DELAHAYE et E. DE WILDE D'ESTMAEL, « Les pactes successoraux sous la loupe du praticien (1<sup>re</sup> partie) », *op.cit.*, p. 180, n° 15.

- Jour un = jour zéro + quinze jours au minimum : tenue d'une réunion explicative, devant le notaire instrumentant. Toutes les parties doivent avoir été conviées. Le notaire est à nouveau tenu de préciser qu'un colloque singulier entre lui-même ou un conseil du choix du futur signataire est possible
- Jour deux = jour un + un mois au minimum : passation de l'acte authentique »<sup>286</sup>

En pratique, lorsqu'il y a donation d'une exploitation ou de terres agricoles au taux 0%, la donation et pacte successoral se font simultanément. D'une part parce qu'il existe un délai pour l'obtention, de la part de l'administration fiscale, de l'attestation taux 0% et d'autre part, il semble, selon les notaires, plus logique de suivre le même formalisme du pacte pour la donation.

### C. Effets

Nous retrouvons les effets communs aux pactes autorisés à l'article 1100/4 du Code civil<sup>287</sup>. Il ne faut néanmoins pas perdre de vue que les effets de ces pactes sont réglés par le droit des contrats et des obligations et donc que les pactes valides tiennent lieu de loi aux parties<sup>288</sup>. Les effets repris à l'article 1100/4 sont donc des effets supplémentaires propres au droit successoral<sup>289</sup>. Très brièvement et essentiellement, on relèvera que : l'héritier présomptif reste libre de refuser la succession le moment venu et donc le pacte n'emporte pas acceptation anticipée de la succession (C. civ., art. 1100/4, § 1<sup>er</sup>). Le pacte successoral en cas de prédécès de l'héritier présomptif, liera celui qui viendra à sa succession par substitution (C. civ., art. 1100/4, § 2°). Une renonciation à des droits dans une succession non ouverte, contenue dans un pacte successoral, est susceptible de révocation par le renonçant si le bénéficiaire de la renonciation a attenté à la vie du renonçant et s'il s'est rendu coupable envers celui-ci de sévices, délits ou injures graves.<sup>290</sup>

Le point important à retenir et qui ressort de nos entretiens concerne l'effet définitif du pacte, c'est-à-dire, une fois le pacte conclu, il est cadencé et l'on ne pourra plus revenir dessus à la succession. *« Alors quand on a fait le pacte on est d'accord on ne veut plus qu'on y revienne et donc on ne veut pas qu'on puisse remettre en cause parce que l'évolution des prix fait que les lots ne seraient plus équilibrés au moment du décès<sup>291</sup>. »* Les notaires considèrent qu'il s'agit d'un avantage parce que réalisé du vivant des parents, néanmoins ils ont tous souligné que face à un parent autoritaire, il est de leur devoir de rétablir l'équilibre entre les parties. Le fait que le pacte soit cadencé et définitif constitue un avantage quand il est fait à bon escient, mais qui peut également se révéler comme un désavantage. *« Le père pousse un pacte en disant on est tous d'accord à 40 000. Mais quand je dis aux enfants vous ne pourrez*

<sup>286</sup> PH. BOSSARD, « L'assouplissement de l'interdiction des pactes sur succession future », *op.cit.*, p. 40.

<sup>287</sup> CH. AUGUET, « Les pactes sur succession future », *op.cit.*, pp. 318-320, n° 161.

<sup>288</sup> B. DELAHAYE et E. DE WILDE D'ESTMAEL, « Les pactes successoraux sous la loupe du praticien (1<sup>re</sup> partie) », *op.cit.*, p. 179, n° 11.

<sup>289</sup> *Ibidem*, n° 12.

<sup>290</sup> CH. AUGUET, « Les pactes sur succession future », *op.cit.*, pp. 318-320, n° 161 ; PH. BOSSARD, « L'assouplissement de l'interdiction des pactes sur succession future », *op.cit.*, p. 40 ; B. DELAHAYE et E. DE WILDE D'ESTMAEL, « Les pactes successoraux sous la loupe du praticien (1<sup>re</sup> partie) », *op.cit.*, p. 179, n° 11 et 12.

<sup>291</sup> Entretien BEGUIN

*plus jamais revenir en arrière... là, j'ai quand même des gens qui freinent des 4 fers en disant non là ça ne va pas*<sup>292</sup>. »

## D. Sanction

Aux termes de l'article 1100/3 du Code civil, les pactes prohibés sont frappés de nullité absolue, de même que ceux établis en méconnaissance du formalisme imposé par l'article 1100/5 du Code civil ou des règles particulières de l'article 1100/7 du Code civil pour le pacte global. Suite aux critiques<sup>293</sup> sur le caractère absolu de la nullité<sup>294</sup>, la loi du 22 juillet 2018 est venue compléter l'article 1100/3 du Code civil d'un nouvel alinéa muant la nullité absolue en nullité relative, lorsqu'il s'agit d'un pacte relatif à la propre succession future d'une partie, cette mutation s'opérant au jour du décès de celle-ci. La nullité reste néanmoins absolue s'il y a eu méconnaissance de la forme notariée obligatoire du pacte<sup>295</sup>.

## Section 2 : Les pactes ponctuels au secours de la donation de l'exploitation agricole

### § 1. Le pacte ponctuel relatif à la valorisation de l'exploitation agricole

L'article 858, § 5, alinéa 1<sup>er</sup> du Code civil autorise un pacte successoral ponctuel permettant aux cohéritiers de marquer leur accord sur la valeur du bien donné, telle qu'elle figure dans l'acte de donation, ou telle qu'exprimée au jour de la donation<sup>296</sup>. On pourrait donc imaginer que faisant suite à l'expertise amiable mise en place avant la donation de l'exploitation agricole telle que nous l'avons préconisée, les cohéritiers acceptent de marquer leur accord sur la valeur retenue dans le cadre d'un pacte successoral ponctuel. Pour ce faire, ils pourront soit intervenir à l'acte de donation lui-même, soit marquer leur accord dans le cadre d'une convention postérieure à l'acte de donation, convention conclue entre le donateur, le donataire et eux-mêmes (cohéritiers).

En acceptant la valeur de l'exploitation agricole telle qu'elle sera reprise dans l'acte de donation et confirmée dans le pacte, les cohéritiers de l'enfant ayant reçu en donation cette exploitation s'interdisent de remettre en cause ultérieurement cette valeur et ce, même si finalement des années plus tard, ils considéraient qu'elle est manifestement déraisonnable selon les termes de l'article 858, § 4, du Code civil<sup>297</sup>. Cela signifie que le montant à rapporter (sous réserve de l'indexation à laquelle il sera procédé au jour du décès) est connu et accepté dès le moment de l'acceptation par les cohéritiers et avant l'ouverture de la succession<sup>298</sup>. Cela représente non seulement une sécurisation quant à la valeur mais

---

<sup>292</sup> Entretien REMY

<sup>293</sup> Cass., 31 octobre 2008, *Rev. not. belge*, 2011/6, n°3053, p. 415 ; H. CASIER, N. GEELHAND DE MERXEM, I. SCHUERMANS et B. VERDICKT, « Le pacte sur succession future prohibé n'est plus contraire à l'ordre public. Un nouvel arrêt-clé en matière de planification successorale », *Rev. not. belge*, 2011/6, n°3053, pp. 385 et s. ; E. TURPYN, « Het finaal verrekenbeding : een verboden erfovereenkomst ? », *T. Not.*, 2010, p. 64.

<sup>294</sup> B. DELAHAYE et E. DE WILDE D'ESTMAEL, « Les pactes successoraux sous la loupe du praticien (1<sup>re</sup> partie) », *op.cit.*, p. 180, n° 21 ; CH. AUGUET, « Les pactes sur succession future », *op.cit.*, p. 324, notes 1053 et 1054.

<sup>295</sup> *Ibidem*

<sup>296</sup> *Ibidem*, p. 354, n° 195.

<sup>297</sup> L. STERCKX, « Le rapport des libéralités induit par la réforme des successions », *J.T.*, 2018/8, pp. 165-176.

<sup>298</sup> B. DELAHAYE et E. DE WILDE D'ESTMAEL, « La réforme des successions et des libéralités – Regard de praticiens (II) – Les pactes successoraux sous la loupe du praticien (2<sup>e</sup> partie) », *J.T.*, 2018/9, n° 6721, 3 mars 2018, p. 188. n°60.

cela offre également la possibilité d'une planification successorale dans de meilleures conditions puisqu'elle pourra partir d'une valeur certaine en ce qui concerne la donation de l'exploitation agricole, donation que l'on entend protéger contre une éventuelle action en réduction. A ce propos, il faut noter que certains auteurs considèrent que ce pacte ne vaut qu'en matière des opérations de rapport et non aux fins des opérations de réduction, et donc de calcul de la quotité disponible et de la réserve, ce qui pourrait aboutir à une évaluation différente du bien donné en cas de rapport et de calcul de la réserve<sup>299</sup>.

D'autres auteurs, considèrent par contre que la valeur acceptée dans le pacte successoral vaut pour le rapport comme pour la réduction dans la mesure où l'article 922 du Code civil relatif à la constitution de la masse de calcul du disponible précise que les biens donnés doivent être estimés à leur valeur « telle que définie à l'article 858, §§ 3 à 5 » du Code civil. Or, le § 5 concerne le pacte successoral ponctuel relatif à la valeur du bien donné au jour de la donation, ce qui signifierait, selon ces auteurs, que l'acceptation des cohéritiers dans le pacte ponctuel produirait des effets tant dans le cadre des opérations de rapport que dans le cadre des opérations de réduction<sup>300</sup>. Outre cet argument légal qui paraît déterminant, on peut ajouter la volonté marquée du législateur dans les travaux préparatoires d'assurer, par les législations de 2017 et 2018, prévisibilité et sécurité juridique, ce qu'assure l'interprétation donnée par ces derniers auteurs.

Les notaires proposent unanimement les pactes. « *On le propose, moi je le mets dans ma lettre que j'adresse aux personnes, je le propose mais c'est dans la minorité des cas que c'est fait, mais dans certains cas, il y a une demande très forte parce que certains veulent anticiper les problèmes.* <sup>301</sup> » Par contre, une difficulté, soulignée par tous, c'est la contrepartie. Il faut à la fois que le donateur sache la donner et à la fois qu'il veuille bien le faire.

Il reste que l'accord donné quant à la valeur ne va pas enlever aux cohéritiers le droit de demander, le cas échéant, la réduction de la donation<sup>302</sup> et qu'il convient donc que notre donateur prenne les mesures adéquates pour empêcher autant que possible cette demande en réduction. A cet égard, les notaires interrogés anticipent le problème éventuel de réduction. Le pacte ayant pour but d'établir un équilibre, ils y insèrent une compensation directe, sans quoi le pacte n'est pas établi. D'où la difficulté dans certains cas de mettre en place un pacte.

## **§ 2. Le pacte ponctuel relatif à la transformation de la donation rapportable en une donation non rapportable**

Dans le cas où le donateur s'il n'a pas précisé dans l'acte de donation que celle-ci n'était pas rapportable l'article 843/1, § 1<sup>er</sup>, du Code civil lui donne la possibilité de cette transformation *a posteriori* soit par testament, soit par convention mais attention il s'agira d'une convention bilatérale. Le donateur seul ne

---

<sup>299</sup> *Ibidem*, n° 60 *in fine*.

<sup>300</sup> CH. AUGUET, « Les pactes sur succession future », *op.cit.*, p. 355, n° 195 ; FR. LALIÈRE, « Le visage 2018 des pactes sur succession future : évolution ou révolution ? », *op.cit.*, p. 336, n° 19.

<sup>301</sup> Entretien BEGUIN

<sup>302</sup> CH. AUGUET, « Les pactes sur succession future », *op.cit.*, p. 355, n° 195.

pourra pas décider de cette transformation, il conviendra qu'il obtienne l'accord du donataire, ce qui en principe ne devrait pas poser de problème puisque ce dernier verra sa situation améliorée par la sécurisation de la donation qu'il a reçue, celle-ci devenant non rapportable (l'acceptation dans le cas inverse serait plus problématique à obtenir).

Particularité de la convention postérieure à l'acte de donation, si elle doit bien être passée sous la forme authentique, elle n'est par contre pas soumise, suite à la modification intervenue de l'article 843/1, § 3 du code civil<sup>303</sup>, aux formalités et à la publicité prévues par les articles 1100/5 et 1100/6 du Code civil, alors qu'elle constitue pourtant un pacte successoral<sup>304</sup>.

Conséquence importante au niveau de l'imputation de la donation conformément aux dispositions de l'article 922/1 du Code civil : la donation devenue non rapportable s'imputera sur la quotité disponible mais à la date de la transformation. Si la transformation est intervenue par convention, à la date de la convention, si la transformation est intervenue par le biais d'un testament, à la date du décès du disposant, solution moins favorable en ce qui concerne la réduction<sup>305</sup>.

Les notaires rencontrés ne sont pas enclins à acter ce genre de pacte, étant donné qu'il s'agit d'acter un déséquilibre pour lequel les autres héritiers n'ont pas marqué leur accord. « *Un Pacte successoral a pour but de constater...un équilibre successoral dans lequel chacun a des pommes, l'autre des poires, ou des oranges et que l'on considère que le panier que chacun a reçu est aussi bien rempli. Et le Job du notaire est de faire attention quand les paniers ne sont pas bien remplis*<sup>306</sup> »

### **§ 3. : Pacte ponctuel de renonciation anticipée à l'action en réduction**

Il s'agit d'un pacte à notre sens difficile à obtenir à l'égard des cohéritiers de celui qui a reçu en donation l'exploitation agricole. Ces pactes successoraux sont relatifs à la réserve. Le nouvel article 918 du Code civil autorise les héritiers réservataires présomptifs à renoncer ponctuellement à l'action en réduction à l'encontre d'une donation précise par une déclaration qu'ils effectueraient dans l'acte de donation dont question ou postérieurement à celui-ci<sup>307</sup>.

Cette renonciation dans le cadre d'une donation ou éventuellement de plusieurs donations ne signifie pas qu'il y ait une renonciation anticipée à la réserve *in abstracto*<sup>308</sup>, il s'agit d'une renonciation ponctuelle pour une donation bien précisée dans l'acte de donation ou dans l'acte postérieur de

---

<sup>303</sup> Loi du 22 juillet 2018 Loi modifiant le Code civil et diverses autres dispositions en matière de droit des régimes matrimoniaux et modifiant la loi du 31 juillet 2017 modifiant le Code civil en ce qui concerne les successions et les libéralités et modifiant diverses autres dispositions en cette matière, *M.B.*, 27 juillet 2018, p. 59435.

<sup>304</sup> *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2016-2017, n°54-2848/004, amendement n° 10, p. 4.

<sup>305</sup> CH. AUGUET, « Les pactes sur succession future », *op.cit.*, p. 362, n° 198.

<sup>306</sup> Entretien GREGOIRE

<sup>307</sup> B. DELAHAYE et E. DE WILDE D'ESTMAEL, « La réforme des successions et des libéralités – Regard de praticiens (II) – Les pactes successoraux sous la loupe du praticien (2<sup>e</sup> partie) », *op.cit.*, p. 187, n° 56.

<sup>308</sup> CH. AUGUET, « Les pactes sur succession future », *op.cit.*, p. 363, n° 200.

renonciation. La déclaration de renonciation est une déclaration unilatérale de l'héritier réservataire, qui lui est personnelle, et elle est soumise aux règles applicables aux pactes successoraux<sup>309</sup>.

Il est souhaitable que tous les cohéritiers réservataires acceptent de renoncer unilatéralement à l'action en réduction pour ne pas établir des situations de déséquilibre entre eux. Il faut en effet noter que les héritiers ayant renoncé à leur action en réduction vis-à-vis d'une donation ne pourraient pas par la suite profiter de la réduction de cette donation sollicitée par d'autres héritiers réservataires (C. civ., art. 918, § 1<sup>er</sup>, al. 2)<sup>310</sup>.

On notera encore que la donation concernée par une renonciation à réduction doit être comptabilisée dans la masse de calcul du disponible visée à l'article 922 du Code civil (C. civ., art. 918, § 2, al. 1<sup>er</sup>)<sup>311</sup> et ce, afin d'éviter un impact négatif de cette renonciation à réduction à l'égard de la situation de tiers non signataires du pacte successoral qui verraient diminuer le montant de la quotité disponible dont le défunt pouvait disposer à leur égard<sup>312</sup>. Il est évident qu'en ce qui concerne notre donation d'exploitation agricole par un exploitant ayant déjà de grandes difficultés à équilibrer les parts entre ses enfants, il y a peu de chance que ce cas de figure d'une donation à un tiers se présente.

L'article 918, § 2, al. 2, du Code civil prévoit encore que la renonciation à l'action en réduction ne peut avoir pour conséquence que d'autres libéralités subiraient une réduction plus importante que celle qu'elles auraient subies s'il n'y avait pas eu cette renonciation à l'action en réduction<sup>313</sup>. Enfin, on ajoutera que la renonciation à l'action en réduction sera sans effet sur le caractère rapportable éventuel de la donation de l'exploitation agricole (C. civ., art. 918, § 3) et cette renonciation sera présumée ne pas constituer une libéralité et ce, irréfragablement<sup>314</sup>.

#### **§ 4. : Le pacte sur renonciation à l'usufruit successif du conjoint survivant**

Nous n'avons pas encore envisagé une donation avec réserve d'usufruit pour le ou les donataires comme solution de préservation de la donation de l'exploitation agricole contre une action en réduction dans la mesure où dans la pratique cette donation avec réserve d'usufruit se portera en général sur les terres que l'agriculteur possède en propriété et pas sur l'exploitation agricole. Nous verrons dans le chapitre 3 que la donation de ces terres de manière inégale entre les enfants peut venir compenser la donation de l'exploitation agricole à un seul enfant. Dans cette hypothèse de donation des terres, l'usufruit permettra au donateur de continuer à bénéficier des fermages.

---

<sup>309</sup> *Ibidem*, p. 364.

<sup>310</sup> B. DELAHAYE et E. DE WILDE D'ESTMAEL, « La réforme des successions et des libéralités – Regard de praticiens (II) – Les pactes successoraux sous la loupe du praticien (2<sup>e</sup> partie) », *op.cit.*, p. 188, n° 57.

<sup>311</sup> *Ibidem*.

<sup>312</sup> Doc. parl., Ch. repr., sess. ord. 2016-2017, n° 54-2282/001, p. 91.

<sup>313</sup> B. DELAHAYE et E. DE WILDE D'ESTMAEL, « La réforme des successions et des libéralités – Regard de praticiens (II) – Les pactes successoraux sous la loupe du praticien (2<sup>e</sup> partie) », *op.cit.*, p. 188, n° 57 ; CH. AUGUET, « Les pactes sur succession future », *op. cit.*, pp. 365-366, note 1215.

<sup>314</sup> CH. AUGUET, « Les pactes successoraux ponctuels », Fiche n° 8, (partie I), *in* La réforme du droit successoral en pratique, *Act. dr. fam.*, 2019/9, p. 322, note n° 10.

Imaginons qu'un seul des parents soit propriétaire des terres données aux enfants et qu'il se soit réservé un usufruit. Dans ce cas, le nouvel article 858bis, § 3, du Code civil prévoit que l'autre parent, conjoint survivant, pourra bénéficier d'un droit d'usufruit portant sur les biens qui avaient été donnés de son vivant par le défunt avec réserve d'usufruit. Pour cela, il faut que le donateur soit demeuré titulaire de l'usufruit jusqu'à son décès et que le conjoint ait eu cette qualité au jour de la donation (il existe également des dispositions pour le cohabitant légal)<sup>315</sup>.

Un pacte ponctuel a été prévu dans cette hypothèse permettant au conjoint de renoncer anticipativement à cet usufruit (C. civ., art. 858bis, § 6). Comme tous les pactes, ce pacte sera soumis aux règles applicables en matière de formalisme, d'effets, de sanctions et de publicité<sup>316</sup>.

En toute hypothèse le défunt pourrait faire un testament pour priver le conjoint survivant de ce droit pour autant que cela n'entame pas la réserve du conjoint survivant.

### Section 3 : Le pacte successoral global

Malgré l'intérêt juridique soulevé par tous les notaires rencontrés, aucun n'a à ce jour eu l'occasion de conclure un pacte global. « *Une autre solution pour moi serait éventuellement de jouer avec un pacte sur succession future, un pacte global dans lequel on mentionne il y en a un qui a reçu ça, au moment du décès les autres recevront ça. Au moins c'est clair, mais il faut que tout le monde y participe... Un pacte global c'est compliqué. J'ai déjà essayé d'en signer un... c'est parti dans tous les sens*<sup>317</sup>. »

Dans notre hypothèse de départ, les parents agriculteurs consultaient avant de donner l'exploitation agricole à l'un de leurs enfants. Même dans cette hypothèse, il est possible que nous ne partions pas d'une page blanche et que certaines donations aient déjà eu lieu ou que certains avantages aient déjà été accordés. Ces mêmes parents pourraient consulter alors que la donation de l'exploitation agricole a déjà été réalisée.

« *Je vends le pacte à tout le monde mais je n'en ai pas encore signé un seul concrètement ... parce que la plupart du temps on me dit OK mais on va le faire global on va remettre dedans tout ce qui s'est passé alors là j'ai des réticences souvent parce que celui qui reprend la ferme dit oui. Mais qu'est-ce que tu as reçu. ? Hum hum... Il a évidemment l'officiel et il y a tout le off*<sup>318</sup>. »

Le pacte successoral global a pour vocation de constater un équilibre subjectif<sup>319</sup> entre les héritiers présomptifs et c'est ainsi que l'article 1100/7 du Code civil insère pour le ou les parents futurs défunts la possibilité de conclure ce type de pacte global. Nous ne reviendrons pas sur l'analyse complète du

---

<sup>315</sup> CH. AUGUET, « Les pactes sur succession future », *op. cit.*, p. 368, n° 203.

<sup>316</sup> *Ibidem*, pp. 368-369.

<sup>317</sup> Entretien MINON

<sup>318</sup> Entretien REMY

<sup>319</sup> A. CULOT et PH DE PAGE, « Les nouvelles règles du droit civil des successions applicables aux pactes successoraux – Articles 1100/1 à 1100/7 du Code civil. Incidences civiles et fiscales », *R.G.E.N.*, 2019/4, n° 27.219, p. 219.

pacte successoral global et renvoyons aux auteurs<sup>320</sup> sur ce point mais nous nous attacherons dans notre cas précis à l'analyse de l'allotissement d'une créance dans un tel pacte.

Nous remarquerons que pour arriver à un équilibre, le pacte successoral global peut concerner à la fois la succession d'un seul parent ou des deux parents ensemble et donc pour atteindre l'équilibre entre les héritiers présomptifs, on pourra tenir compte dans cette dernière hypothèse de toutes les donations et avantages quelconques consentis par les deux parents<sup>321</sup>. Dans le cas de nos deux parents agriculteurs, il est manifestement préférable de régler la succession des deux parents. Cela signifie que les deux parents devront être présents ainsi que tous les héritiers présomptifs en ligne directe. Quels éléments vont être pris en compte<sup>322</sup> ?

1. **Les donations** réalisées en faveur des héritiers en ligne directe par leur père, leur mère ou leur père et mère ensemble, **antérieurement au pacte** qu'il s'agisse de donations en avance d'hoirie ou par préciput<sup>323</sup>.

2. **Les avantages** consentis par le père et/ou la mère **antérieurement au pacte** en faveur des héritiers. Certains avantages<sup>324</sup> peuvent être assimilés à des donations pour constater l'équilibre (C. civ., art. 1100/7, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2).

3. **Les donations et avantages** consentis **dans le pacte** lui-même

4. **Les créances** grâce auxquelles un ou plusieurs héritiers sont **allotis** au terme du pacte. Ainsi « *le pacte peut également alloter un ou plusieurs héritiers présomptifs en ligne directe descendante au moyen d'une créance à charge des parties expressément désignées par le pacte* »<sup>325</sup>».

On peut ajouter à cela que la situation concrète des héritiers présomptifs pourra être prise en compte dans la recherche *subjective* de l'équilibre à atteindre. Selon les travaux préparatoires, le pacte successoral ne suppose pas nécessairement un équilibre parfait mais ce qui est essentiel<sup>326</sup> c'est un équilibre subjectif<sup>327</sup> entre eux. Par exemple, les signataires pourront revenir sur des donations qui ont été faites en fixant d'autres valeurs.

Il est important de noter que les donations visées dans le pacte global ne seront plus ni rapportables ni réductibles car elles auront été prises en compte et analysées par les parties signataires comme permettant d'établir un équilibre entre elles (C. civ., art. 1100/7, §§1<sup>er</sup> et 2)<sup>328</sup>. Dans notre hypothèse de

---

<sup>320</sup> CH. AUGHUET, « Le pacte successoral global », Fiche n° 7, in La réforme du droit successoral en pratique, *Act. dr. fam.*, 2019/8, pp. 293-299 ; B. DELAHAYE et E. DE WILDE D'ESTMAEL, « Les pactes successoraux sous la loupe du praticien » (1<sup>ère</sup> partie), *J.T.*, 2018/8, pp. 181-184.

<sup>321</sup> *Ibidem*, p. 182 ; A. CULOT et PH DE PAGE, « Les nouvelles règles du droit civil des successions applicables aux pactes successoraux – Articles 1100/1 à 1100/7 du Code civil. Incidences civiles et fiscales », *op.cit.*, p. 219.

<sup>322</sup> B. DELAHAYE et E. DE WILDE D'ESTMAEL, « Les pactes successoraux sous la loupe du praticien » (1<sup>ère</sup> partie), *J.T.*, 2018/8, pp. 182-183, n° 33.

<sup>323</sup> PH. DE PAGE et I. DE STEFANI, *La réforme du droit civil des successions et des libéralités – Commentaire pratique de la loi du 31 juillet 2017*, *op.cit.*, p. 226.

<sup>324</sup> B. DELAHAYE et E. DE WILDE D'ESTMAEL, « Les pactes successoraux sous la loupe du praticien » (1<sup>ère</sup> partie), *op.cit.*, p. 183, ces auteurs citent notamment : les frais d'étude, de formation à l'étrangers, le paiement de loyers, etc.

<sup>325</sup> C. Civ, art. 1100/7, § 1<sup>er</sup>, al 3.

<sup>326</sup> *Doc. parl. Ch. repr.*, sess. ord., 2016-2017, n° 2282/001, p. 145.

<sup>327</sup> A. CULOT et PH DE PAGE, « Les nouvelles règles du droit civil des successions applicables aux pactes successoraux – Articles 1100/1 à 1100/7 du Code civil. Incidences civiles et fiscales », *op.cit.*, p. 219.

<sup>328</sup> *Ibidem*, p. 219.

donation à un seul enfant de l'exploitation agricole, plusieurs éléments peuvent entrer en ligne de compte pour aboutir à cet équilibre subjectif et notamment les avantages divers reçus par les autres enfants qui, par exemple, auront continué des études supérieures couteuses alors que le futur agriculteur, au même âge, aidait ses parents dans l'exploitation agricole. Il peut être tenu compte de ce que c'est grâce à cet enfant aidant que l'exploitation a pu grandir et fructifier. *« On fait un inventaire au moment où il entre et au moment où il reprend, on compare un petit peu ces inventaires par rapport à l'origine et on dit tiens : l'introduction du fils dans l'exploitation à apporter une plus-value à cette exploitation. »*<sup>329</sup>

Une autre façon de rétablir l'équilibre est l'allotissement d'une créance en faveur d'un ou de plusieurs héritiers. Cette créance peut être prise en charge par l'héritier débiteur qui a reçu en donation l'exploitation agricole, soit au moment de la conclusion du pacte, soit à terme, au décès du donateur. Le pacte devra préciser expressément à charge de qui est cette créance et ses modalités de paiement. On peut même dans certains cas prévoir des garanties de paiement lorsque celui-ci ne doit intervenir qu'au décès du donateur<sup>330</sup>.

L'intérêt de l'allotissement réside dans sa souplesse et dans le fait qu'il va pouvoir être dérogé aux règles légales et impératives du rapport des donations<sup>331</sup>, permettant aux parties, comme dans notre hypothèse, d'agir sur le patrimoine de l'héritier « favorisé » par une donation antérieure au pacte ou dans le pacte. Elle sera souvent la seule manière pour des parents ne disposant que d'un seul bien spécifique (comme l'exploitation agricole dans notre cas) de maintenir un équilibre entre leurs différents héritiers en laissant à celui qui reçoit le patrimoine spécifique du temps pour « indemniser »<sup>332</sup> ses frères et sœurs, le pacte global présentant une opportunité à cet égard. Toutefois, concernant cette indemnisation, Bérénice Delahaye souligne : *« la question se pose de savoir si le fait d'allotir un héritier d'une créance constitue une donation d'une créance ou un rapport anticipé de donations consenties à d'autres héritiers ou tout simplement la contrepartie d'avantages consentis à d'autres »*<sup>333</sup>.

Si le procédé de l'allotissement de créance dans un pacte successoral global est manifestement utile et opportun dans une série d'hypothèses, il faudra tenir compte néanmoins des conséquences fiscales de cet allotissement vis-à-vis d'un héritier présomptif. Imaginons que nos exploitants agricoles donnent à leur fils leur exploitation ayant une valeur de 400 000 euros. Ils ne peuvent malheureusement pas donner à leur autre enfant l'équivalent. Afin de rétablir l'équilibre, les parents et les enfants décident de conclure un pacte successoral global prévoyant que l'enfant qui n'a pas reçu l'exploitation agricole soit alloti d'une créance de 200 000 euros à l'égard de son frère, qui sera due au décès du premier des

---

<sup>329</sup> Entretien CLAUDE

<sup>330</sup> B. DELAHAYE, « L'allotissement d'une créance dans un pacte successoral global. Opportunité et conséquences fiscales », *R.P.P.*, 2020/3, p. 198, n°3.

<sup>331</sup> *Ibidem*, p. 198.

<sup>332</sup> *Ibidem*, p. 198.

<sup>333</sup> *Ibidem*, p.198.

parents. Comment l'administration va-t-elle considérer cet allotissement ? La position de l'administration s'est révélée être différente en Flandre<sup>334</sup> et dans les régions de Bruxelles-Capitale et wallonne<sup>335</sup>.

Pour la Flandre, depuis 2020, « *l'allotissement de créance participe à un équilibre subjectif entre les héritiers en ligne directe et le décompte effectué entre les enfants pour atteindre cet équilibre ne doit pas être considéré comme une donation* »<sup>336</sup>. L'allotissement est fiscalement neutre. Néanmoins, si l'allotissement intervient en compensation d'une nouvelle donation consentie dans le pacte, alors il sera considéré comme une charge de la donation principale, comme une donation secondaire, et la donation sera taxée<sup>337</sup>.

En régions de Bruxelles-Capitale et Wallonne, l'administration considère que « *le donataire (de la donation originaire) renonce à une partie de la valeur de sa donation en faveur du bénéficiaire de la créance. Cette renonciation translatrice est taxée au droit de donation sur la base du lien de parenté existant entre les deux signataires concernés* »<sup>338</sup>. Ainsi, dans l'exemple que nous avons repris ci-avant, les 200 000 euros seront considérés comme une donation de créance à l'égard de l'enfant qui a été alloti et sera taxable au tarif de 5,5 % en région wallonne et au taux de 7% en région de Bruxelles-Capitale (taux de la donation entre frères et sœurs).

Finalement, la question est de savoir si l'allotissement de la créance doit être considéré ou pas comme une donation<sup>339</sup>. Pour Bérénice Delahaye, « *l'allotissement ne peut pas être assimilé à une donation, ne remplissant pas les conditions des libéralités (appauvrissement, enrichissement et intention libérale), cette façon de voir les choses étant renforcée, selon elle, par la disposition de l'article 1100/4 du code civil qui prévoit que la renonciation au droit de réclamer le rapport et la réduction des donations mentionnées dans un pacte est présumée ne pas constituer une libéralité et il doit donc en être de même en ce qui concerne la créance consentie par l'héritier en contrepartie de cette renonciation* »<sup>340</sup>. Il est possible que l'interprétation bruxelloise et wallonne change sous l'influence de l'interprétation

---

<sup>334</sup> Vlabel, « Toekenning van schuldvorderingen in een erfovereenkomst », Vlabel, n°19006 du 18 mars 2019, <https://www.belastingen.vlaanderen.be/sp-19006-toekenning-van-schuldvorderingen-in-een-erfovereenkomst-vorige-versie>, (dernière consultation 25 juin 2021) ; Vlabel, « Toekenning van schuldvorderingen in een erfovereenkomst – fiscale kwalificatie? », Vlabel, n°19006 du 11 mai 2020, <https://www.belastingen.vlaanderen.be/sp-19006-toekenning-van-schuldvorderingen-in-een-erfovereenkomst-%E2%80%93-fiscale-kwalificatie> (dernière consultation 25 juin 2021).

<sup>335</sup> R. ALVAREZ CAMPA, « Le pacte successoral global : difficultés pratiques », Everest, <https://everest-tax.be/fr/le-pacte-successoral-global-difficultes-pratiques/> (Dernière consultation 25 juin 2021) ; R. ALVAREZ CAMPA, « Le pacte successoral global : difficultés pratiques », Jubel, [https://www.jubel.be/fr/pacte-successoral-global-difficultes/#\\_ftn2](https://www.jubel.be/fr/pacte-successoral-global-difficultes/#_ftn2), (dernière consultation 25 juin 2021) ; Décision de l'administration fédérale du 8 janvier 2019.

<sup>336</sup> B. DELAHAYE, « L'allotissement d'une créance vis-à-vis d'un cohéritier dans un pacte successoral global. Le revirement opéré par Vlabel », <https://delahaye-avocats.be/non-classifiee/allotissement-dune-creance-vis-a-vis-dun-coheritier-dans-un-pacte-successoral-global-le-revirement-opere-par-vlabel/#easy-footnote-bottom-1-1608>, (dernière consultation 25 juin 2021).

<sup>337</sup> VCF Article 2.8.3.0.1, § 3.

<sup>338</sup> B. DELAHAYE, « L'allotissement d'une créance dans un pacte successoral global. Opportunité et conséquences fiscales », *op.cit.*, p. 201.

<sup>339</sup> Certains auteurs considèrent qu'il ne s'agit pas d'une donation : E. DE WILDE D'ESTMAEL et B. DELAHAYE, « Les pactes successoraux sous la loupe du praticien : quels changements apportés par la loi du 22 juillet 2018, les décrets et ordonnances régionaux », *Rev. not.*, 2019/5, n° 3139, pp. 386 et 387 ; L. STAS, « Traitement fiscal de l'allotissement de créance dans un pacte successoral global », *Droits d'enregistrement*, 2019/4, pp. 28-29 ; B. DELAHAYE, « L'allotissement d'une créance dans un pacte successoral global. Opportunité et conséquences fiscales », *op.cit.*, p. 202 ; A *Contrario* : A. CULOT et PH DE PAGE, « Les nouvelles règles du droit civil des successions applicables aux pactes successoraux – Articles 1100/1 à 1100/7 du Code civil. Incidences civiles et fiscales », *op.cit.*, p. 221.

<sup>340</sup> B. DELAHAYE, « L'allotissement d'une créance dans un pacte successoral global. Opportunité et conséquences fiscales », *op.cit.*, p. 203.

flamande ou que saisi d'une procédure un magistrat influence ce changement de position mais à l'heure actuelle ce n'est pas le cas.

En tout état de cause, les parties pourront dans le cadre de l'accord global qu'elles prendront se mettre également d'accord sur la prise en charge des droits réclamés mais encore faut-il qu'elles aient bien conscience de ce qui va leur être réclamé. Notons encore à propos des droits à payer, le problème des donations antérieures non soumises à un droit d'enregistrement (don manuel ou donation indirecte par exemple) et révélées par le pacte global. En principe sur base de l'article 19, 1° du Code des droits d'enregistrement, l'administration aurait pu lors de l'enregistrement du pacte global réclamer le droit de donation pour ces donations antérieures énoncées dans ledit acte mais les trois régions ont décidé de ne pas taxer ces donations antérieures révélées par le pacte global<sup>341</sup> sous certaines modalités à respecter<sup>342</sup>.

### Chapitre 3 : La donation de terres avec concession d'un bail à ferme

Nous nous permettons ici une parenthèse sur l'évolution de la valeur des terres agricoles. Cette évolution est fulgurante car en très peu d'années ces terres ont doublé de valeur. Ainsi, le site des notaires (notaire.be) fait état d'une augmentation du prix des terres wallonnes entre 2015 et 2019 de 41,8 %, ce qui en tenant compte de l'inflation représente une augmentation réelle de 34,1 %. Le site fait également état pour 2019 d'une hausse du prix de 7,6%<sup>343</sup>. D'ailleurs tous les praticiens rencontrés s'accordent pour dire qu'il est difficile de rattacher la valeur réelle des terres et les prix actuels du marché. « *Quand à un certain moment il s'agit d'acheter des terres, on se rend compte à l'heure actuelle qu'il n'y a plus aucun lien objectif entre la rentabilité des terres et les prix que ces terres ont atteint.*<sup>344</sup> »

Cela explique sans doute pourquoi le mécanisme le plus utilisé par les parents exploitants agricoles pour équilibrer les parts entre leurs enfants et ainsi protéger la donation de l'exploitation agricole à l'un d'entre eux est celui de la donation de terres avec concession d'un bail à ferme en faveur de l'enfant repreneur de l'exploitation agricole.

---

<sup>341</sup> Flandre : V.C.F, art. 2.8.3.0.5 ; Décr.Rég. fl. du 6 juillet 2018 portant modernisation de l'impôt de succession et de donation, adapté au nouveau droit successoral, art 10, *M.B.*, 20 juillet 2018, p. 58507 ; C. des droits de succession, art 7 ; Wallonie : C. des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe art. 131sexies ; Déc. Rég. wal. Du 19 juillet 2018 portant des dispositions fiscales diverses, art 2, *M.B.*, 24 août 2018. ; Bruxelles-Capitale : C. des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, art. 131bis ; C. des droits de succession, art. 7.

<sup>342</sup> X. ULRICI et J. SINDIHEBURA, « La réforme du droit successoral en matière de rapport et de réduction des libéralités et ses impacts en droit fiscal », *Rec.gén.enr.not.*, 2018/7, n°27.120, , pp. 305 et 306, n° 20.; S. SEGIER, « Pactes successoraux et donations antérieures : pas d'incidence fiscale (Région wallonne) », *La semaine fiscale*, 2019/56, n° 370, pp. 7-8 ; L. HUBERT, « La région bruxelloise règle à son tour le sort des donations antérieures mentionnées dans un pacte successoral », *Bulletin juridique et social.*, 2019/625, p. 12 ; M. VANDEN EYNDE, « Les régions s'attaquent au régime fiscal des pactes successoraux », *Bulletin juridique et social*, 2019/621, p. 12 ; M. PETIT, « (Droits de succession et d'enregistrement) Décret wallon du 19 juillet 2018 : une deuxième réforme réussie des droits de donation (Alignement sur les deux autres régions) », *Rec.gén.enr.not.*, 2018/8, pp. 363-375.

<sup>343</sup> FedNot, « Les prix des terres agricoles en hausse de +7,6 % en Wallonie en 2019 », Notaire.be, 31 juillet 2020, <file:///C:/Users/goiss/AppData/Local/Temp/CP%20-%20Barom%C3%A8tre%20des%20terres%20agricoles.pdf>, (dernière consultaiton 25 juin 2021).

<sup>344</sup> Entretien CLAUDE

Les situations sont extrêmement variées mais il ne faut pas se voiler la face, la donation de l'exploitation agricole est l'exception, là où la cession à titre onéreux de celle-ci reste la règle. Le fait est que la donation de terres précédée d'une donation ou d'une transmission à titre onéreux de l'exploitation agricole peut à l'heure actuelle avoir lieu au taux 0%. D'après les notaires interrogés, c'est le cas le plus fréquemment rencontré parce que les jeunes agriculteurs peuvent bénéficier d'une aide à première installation, tandis que la donation des terres au taux 0% permet d'équilibrer la succession, tout en bénéficiant d'une fiscalité avantageuse. « *Je crois que la fiscalité c'est la carotte...*<sup>345</sup> » Ainsi tout le monde aura reçu plus ou moins la même chose en concédant un bail sur les terres qui seront données « *On doit compenser du temps c'est l'absence de garantie, c'est l'absence de délai, c'est l'absence de fin de bail qui pose un problème*<sup>346</sup>. »

Notre hypothèse de départ était donc la donation de l'exploitation agricole à protéger de telle manière à ce qu'elle passe à la génération suivante sans être amputée d'une quelconque manière que ce soit par le paiement de droits ou par une action en réduction d'un autre enfant qui pourrait être fatale à la continuité de l'exploitation.

Dans ce contexte, la donation de terres agricoles dans les familles en possédant est la meilleure solution et la plus usitée mais attention, tout en maintenant l'outil de travail que constitue ces terres pour le donataire de l'exploitation agricole. Certains praticiens questionnent la relation actuelle que l'agriculteur peut avoir au foncier. « *Pourquoi est-ce que l'agriculture, c'est le foncier ? C'est parce que l'on est devenu une société dans laquelle il est normal que le foncier, l'agriculteur le possède. Pendant des années les agriculteurs ont été locataires. L'histoire se transforme.* <sup>347</sup> » Mais tous s'accordent pour dire que la donation des terres à chacun des héritiers est finalement la meilleure solution d'équilibre, à la condition de concéder un bail afin que l'exploitant garde son outil de travail.

A ce stade notre intérêt se porte sur la manière dont l'évaluation des terres et surtout du bail concédé à l'enfant donataire de l'exploitation agricole va être faite. Nous ne devons pas perdre de vue qu'un enfant a déjà été avantagé en recevant à titre gratuit l'exploitation agricole et qu'il n'est pas question en conséquence de ne pas estimer les terres données en compensation à leur juste valeur. De deux choses l'une, soit un bail a déjà été concédé par les parents en faveur de l'enfant ayant reçu l'exploitation agricole (95%) et il faudra alors analyser ce bail et vérifier à quel moment de l'existence de celui-ci nous nous trouvons, soit si les parents n'ont pas encore concédé de bail (ce qui est peu probable lorsque l'exploitation a déjà été donnée), un bail sera plus que probablement concédé au donataire de l'exploitation sur les terres qu'il ne reçoit pas en donation pour lui permettre de continuer à cultiver celles-ci.

---

<sup>345</sup> Entretien BEGUIN

<sup>346</sup> Entretien GREGOIRE

<sup>347</sup> Entretien GREGOIRE

Or, comme le note le SPW sur le site agriculture.wallonie.be : « *Il est reconnu que la vente d'une terre libre d'occupation est plus aisée, voire plus avantageuse que la vente d'une sous bail à ferme* <sup>348</sup> ». Ce qui veut bien dire que le bail a une réelle valeur qui déprécie la valeur des terres. « *Quand on fait un bail à un agriculteur, le problème est le temps. [...] Ce qui m'intéresse, c'est que le jour où j'ai mis un agriculteur dessus, ma valeur ne chute pas (tableau). C'est en fait cela la difficulté. En donation, c'est la même chose, mais il y a des solutions. La première solution, c'est de ne pas faire un bail classique avec des périodes où l'on a ces espèces de montagnes. La première chose c'est de dire on va faire un bail de longue durée (c'est aussi vertical que cela). Par contre, la remontée de valeur est constante. Plus l'on s'approche de la fin du bail, plus la valeur est importante parce que les baux soit de carrière, où c'est définitivement terminé à l'expiration, soit c'est un bail de 27 ans et on peut vendre libre.* <sup>349</sup> »

Une solution préconisée par les notaires rencontrés, que l'on peut même qualifier de solution première, est le bail de carrière octroyé à l'exploitant reprenant. « *Alors généralement en famille moi je ne lâche pas la chose, je fais un bail de carrière point barre.* <sup>350</sup> » Le fait de programmer un terme au bail permet de donner des garanties aux autres héritiers que le bail ne sera pas perpétuel. Dans cette idée, ce n'est pas réellement la valeur du bail que l'on cherche à prendre en compte, mais plutôt une compensation nécessaire, pour les héritiers non-exploitants, dû au fait qu'ils ne pourront pas disposer librement de leur bien pendant une période donnée. Dans une même ligne d'idées, le bail de longue durée reste également une solution puisqu'à la fin de ce bail, il est possible de vendre libre.

L'élément très important pour l'évaluation de la valeur des terres résidera donc dans la possibilité qu'auront les enfants ne bénéficiant pas du bail de vendre les terres dans de bonnes conditions pour l'acheteur, c'est-à-dire avec la possibilité pour celui-ci de rendre les terres libres dans une durée plus ou moins longue. L'acheteur fera une offre en tenant compte de la possibilité pour lui de « récupérer » rapidement les terres objet de son achat. La valeur des terres ne faisant qu'augmenter ces dernières années, les meilleures terres atteignant plus de 100000 euros l'hectare en Wallonie, et la moyenne nationale en 2019 à l'hectare étant de 46.778 euros l'hectare <sup>351</sup>, le pourcentage de décote en raison de l'existence d'un bail à ferme prend lui aussi beaucoup plus d'importance.

Comme nous l'avons conseillé *supra* le recours à une expertise évitera toute remise en cause par la suite et surtout apportera le sentiment qu'un bon équilibre familial a été trouvé. Cette expertise devra se faire parcelle par parcelle (on sait que toutes les parcelles n'ont pas la même qualité culturale), et l'expert devra se renseigner auprès des notaires et de l'Observatoire du foncier agricole sur les dernières ventes en cours dans la région concernée par l'expertise. Une fois la valeur des terres déterminée, il conviendra de leur apporter une moins-value en fonction du bail en cours.

---

<sup>348</sup> Wallonie agriculture SPW, « Réforme des législations relatives au bail à ferme », SPW Editions, Août 2019, <https://agriculture.wallonie.be/documents/79296/82090/Bail-a-ferme-web.pdf/411687a9-dd8a-4a90-a6bd-c15718c051a8>, p.12, (dernière consultation 25 juin 2021).

<sup>349</sup> Entretien GREGOIRE

<sup>350</sup> Entretien REMY

<sup>351</sup> FedNot, « Les prix des terres agricoles en hausse de +7,6 % en Wallonie en 2019 », Notaire.be, 31 juillet 2020, <file:///C:/Users/goiss/AppData/Local/Temp/CP%20-%20Barom%C3%A8tre%20des%20terres%20agricoles.pdf>, (dernière consultation 25 juin 2021).

Les enfants qui n'ont pas bénéficié de la donation de l'exploitation agricole recevront plus de terres que celui qui l'a reçue de telle manière à aboutir à une solution équilibrée. Le tout pourra se faire sur base du taux de 0% et rien n'empêche par la suite la conclusion d'un pacte successoral global, qui consoliderait l'ensemble des donations intervenues en ce compris celle de l'exploitation agricole.

#### **Chapitre 4 : Réflexions complémentaire suite aux entretiens avec les notaires**

Comme nous l'avons mentionné, il existe une multitude de situations, chacune demandant une analyse et une solution adaptée. De manière générale, deux grands systèmes sont pratiqués par tous les notaires consultés. Premièrement, le calendrier de rachat ou de vente. De manière très simple, il s'agit de planifier le rachat progressif des terres par l'exploitant agricole aux autres héritiers. Il est ainsi prévu que l'exploitant rachète X hectares toutes les X années. Dans le sens inverse, le calendrier de vente permet de programmer la possibilité pour les héritiers non-exploitants de vendre X hectares toutes les X années, soit libres d'occupation en ayant acté un droit de préférence conventionnel pour l'exploitant, soit uniquement à l'exploitant en ayant prévu par convention la manière dont le prix des terres sera déterminé.

Deuxièmement, l'emplacement géographique préférentielle de terres. Lors de la donation des terres, si le nombre d'hectares le permet, les notaires gardent un certain nombre d'hectares libres d'occupation. Ceux-ci seront positionnés en accord avec le futur exploitant en périphérie et en essayant de ne pas couper un bloc de terre, et cela afin de permettre aux autres héritiers de pouvoir vendre en cas de nécessité ces terres libres d'occupation, tout en prévoyant un droit de préférence conventionnel en faveur de l'exploitant reprenant. Cette technique est en fait la reprise d'un article du nouveau décret sur le bail à ferme prévoyant que le propriétaire de terres occupées puisse vendre deux hectares de terres libre d'occupation en cas de nécessité. (Art 6§4, 2°)

Le droit de préférence conventionnel est également une autre technique dont plusieurs praticiens font l'usage ; c'est-à-dire un droit de préemption, mais prévu par contrat. Cette technique peut être adaptée à de multiples situations. Il s'agit de la possibilité pour l'exploitant reprenant d'acheter par préférence les terres qui auraient été données aux autres héritiers, au prix mentionné par le compromis de vente entre un héritier non exploitant et un tiers.

Lors des négociations en vue d'une donation de l'exploitation agricole ou des terres, la première solution envisagée par les notaires est le cas des terrains à bâtir. Ceux-ci représentent une valeur importante sur une surface moindre, n'impactant que peu l'exploitation. Ils ne sont donc pas intéressants pour l'exploitant agricole et peuvent permettre de désintéresser les frères et sœurs. *« Les terrains à bâtir c'est un peu parfois on va dire le lingot d'or qui permet de compenser la part des autres [...] c'est vrai qu'il ne faut pas beaucoup de terrains à bâtir pour faire beaucoup d'hectares<sup>352</sup> »*

---

<sup>352</sup> Entretien BEGUIN

Le corps de logis dans certain cas particulier, peut également s'avérer être une piste de solution proposée par les notaires pour compenser une partie de la part des héritiers non-exploitants. Evidemment, la valeur de ce dernier ne permet que de compenser un faible nombre d'hectares donnés. Dans la même ligne d'idée, certains bâtiments agricoles peuvent, s'ils ne sont pas utilisés par l'exploitant reprenant, être réhabilités. « *Ils en ont fait des gîtes qu'ils ont aménagé autrement. Mais ça c'est du cas par cas*<sup>353</sup> »

Un cas très spécifique amenant à une toute autre réflexion, il s'agit de la ferme de safran. « *J'ai vu une affaire sur deux hectares avec du safran ou autre à un taux de rentabilité bien plus grand. [...] elle a changé le modèle économique.* <sup>354</sup> » De manière beaucoup plus générale, tous les praticiens considèrent que l'ère du temps est au changement de type d'agriculture (bio, de proximité, maraîchère, etc).

Finalement, il y a également la formule du testament de prédécès, il s'agit ici non pas d'une technique permettant de protéger la donation de l'exploitation ou de l'équilibrer, mais qui vaut néanmoins la peine d'être mentionnée. Sachant que le processus de préparation d'une donation d'exploitation agricole/terres peut être un processus de longue durée en fonction de la difficulté des négociations, certains praticiens proposent aux parents donateurs de prévoir un testament qui sera applicable en cas de décès avant d'avoir pu finaliser la donation. C'est en quelque sorte une bouée de sauvetage permettant de « rectifier le tir » le cas échéant.

## **Chapitre 5 : Le régime successoral des exploitations agricoles**

Abordons maintenant le dernier chapitre relatif au régime successoral des exploitations agricoles. Si ce régime doit être appliqué pour protéger la transmission de l'exploitation agricole cela signifiera que la donation n'a pas eu lieu avant le décès des parents titulaires de l'exploitation ou que l'exploitation a déjà été donnée mais que les parents, anciens exploitants, sont restés propriétaires des terres exploitées par l'enfant ayant reçu en donation l'exploitation agricole.

Dans le même esprit que celui que nous avons poursuivi tout au long de notre étude, à savoir la transmission de l'exploitation agricole dans son intégralité à la génération suivante, le législateur afin d'éviter le morcellement des exploitations agricoles a pris une loi dont l'appellation est claire puisqu'il s'agit d'une loi sur le régime successoral des exploitations agricoles en vue d'en promouvoir la continuité. Il s'agit de la loi du 29 août 1988 qui institue un droit de reprise préférentielle au profit des héritiers en ligne directe descendante<sup>355</sup>.

---

<sup>353</sup> Entretien BEGUIN

<sup>354</sup> Entretien GREGOIRE

<sup>355</sup> E. BEGUIN, « Entreprise agricole », *Rép. not.*, T. II, Les biens, Livre XIV, Bruxelles, Larcier, 2000, n° 261 à 273.

Le champ d'application de cette loi posait néanmoins dans de nombreux cas un problème qui était dû au fait que lorsque la succession s'ouvrait l'exploitation avait été remise ou cédée et ne restait plus sujet à succession et partage que les biens immeubles, terres ou bâtiments, qui étaient restés la propriété de l'ancien exploitant. Or, l'article 1<sup>er</sup> de la loi prévoyait que celle-ci s'appliquait lorsque la succession comprenait « *pour la totalité ou pour une quotité une exploitation agricole* », cet article se poursuivant par la définition de ce qu'on entend par exploitation agricole, le concept d'exploitation agricole étant entendu dans un sens beaucoup plus large que celui retenu par la loi sur le bail à ferme<sup>356</sup>.

Si l'exploitation ou une partie de celle-ci existait toujours au moment de l'ouverture de la succession, la loi était applicable. Dans le cas contraire, la succession n'entrait pas dans le champ d'application de la loi<sup>357</sup>.

Pour remédier à cette situation un troisième alinéa<sup>358</sup> fut ajouté à l'article 1<sup>er</sup> prévoyant que si la succession ne comprend pas pour totalité ou pour une quotité une exploitation agricole mais des biens immeubles ayant fait partie de l'exploitation agricole du défunt et qu'un héritier en ligne directe exploite ces biens dans le cadre de sa propre exploitation, il aura la faculté de reprendre ces biens sur estimation. Ainsi, si par exemple l'exploitation a été cédée ou donnée à l'un des enfants et que ce dernier exploite des terres appartenant toujours au défunt, ancien exploitant, il pourra au moment de l'ouverture de la succession demander à reprendre ces terres sur estimation<sup>359</sup>.

Normalement le droit de reprise est accordé à chacun des héritiers en ligne directe descendante, mais la loi instaure un ordre de préférence<sup>360</sup> (L. 29 août 1988, art.3). Cet ordre privilégie en premier lieu celui ou ceux qui ont été désignés par testament et qui exploitent ou collaborent de manière durable à l'exploitation agricole. S'il n'y a pas de testament, viennent celui ou ceux qui exploitent ou collaborent de manière durable à l'exploitation agricole. Ensuite, viennent ceux qui ont été désignés par testament mais qui ne participent pas à l'exploitation agricole.

La loi ne règle pas le conflit entre héritiers d'une même catégorie qui prétendent reprendre seuls l'exploitation agricole.

Si l'un des héritiers en ligne directe descendante entend bénéficier du droit de reprise sur estimation, il devra introduire une demande d'estimation et un expert sera désigné.

---

<sup>356</sup> *Ibidem*, n° 262.

<sup>357</sup> Cass., 6 février 2004, *Pas.*, 2004/2, p. 216 ; *R.T.D.F.*, 2004/2, p. 474.

<sup>358</sup> Loi du 23 août 2015 modifiant la loi du 29 août 1988 relative au régime successoral des exploitations agricoles en vue de promouvoir la continuité, *M.B.*, 3 septembre 2015, p. 56012.

<sup>359</sup> C. Cons., 7 novembre 2019, n°167/2019, *R.P.P.*, 2021/2, pp. 173-176 ; Cass (1<sup>ere</sup> ch.), 21 janvier 2021, *J.L.M.B.*, 2021/13, p. 568 ; P. RENIER, « De quelques difficultés liées à l'application de la loi relative au régime successoral des exploitations agricoles », *J.L.M.B.*, 2021/13, pp. 569 et 570.

<sup>360</sup> E. BEGUIN, « Entreprise agricole », *op.cit.*, n° 264.

Ici se pose à nouveau la question des terres affermées et de leur valeur par rapport à des terres libres mais surtout se pose la question de savoir si l'expert devra tenir compte de l'incidence d'un bail à ferme lorsque le titulaire du bail est justement le candidat à la reprise<sup>361</sup>.

La jurisprudence a connu une controverse, certains tribunaux considérant qu'il fallait estimer les terres libres, puisque lors de la reprise du bien loué, il y aura confusion entre les qualités de propriétaire et de locataire.<sup>362</sup> D'autres, plus récemment, considèrent qu'il faut tenir compte du bail pour l'évaluation du prix des terres. De manière générale, on considère qu'il ne convient pas d'anticiper l'effet déclaratif du partage, comme si le partage avait déjà eu lieu, alors qu'au moment de l'estimation la reprise n'est pas certaine<sup>363</sup>. L'évaluation serait fictive,<sup>364</sup> puisque l'on évaluerait comme libres des biens faisant l'objet d'un bail à ferme. Or, on sait de façon certaine que l'incidence du bail à ferme sur la valeur des terres est très importante, l'Observatoire du foncier agricole en témoignant dans ses publications<sup>365</sup>.

Dans un contexte de terres agricoles dont la valeur ne fait qu'augmenter ces dernières années, l'évaluation devrait se faire à une date la plus rapprochée possible du partage pour que les valeurs retenues soient justes, cette évaluation devant tenir compte du caractère affermé ou pas des terres.

Nous terminerons ce chapitre en soulignant que le bénéficiaire de la reprise sera tenu d'exploiter lui-même ou par son conjoint, par ses descendants ou enfants adoptifs les biens immeubles objet de la reprise (L. 29 août 1988, art. 5). Il devra exploiter ceux-ci pendant 10 ans et ne pourra les aliéner pendant une période également de 10 ans à dater de la reprise (L. 29 août 1988, art. 6). En cas de non-respect de ces obligations, le reprenant sera tenu de verser une indemnité forfaitaire de 35% de la part des autres cohéritiers dans le prix de la reprise (L. 29 août 1988, art. 5 et 6, al. 4).

Cette loi peut être considérée comme la dernière pierre à l'édifice de la protection de l'exploitation agricole et de tout ce qui l'entoure comme les terres, et de sa continuité dans le temps.

---

<sup>361</sup> P. RENIER, « De quelques difficultés liées à l'application de la loi relative au régime successoral des exploitations agricoles », *op.cit.*, pp. 570-571.

<sup>362</sup> Civ. Bruges (5<sup>e</sup> ch.), 25 juin 1993, *Rev. dr. rur.*, 1995, p. 97.

<sup>363</sup> Trib. fam. Brabant wallon (28<sup>e</sup> ch.), 24 mai 2017, *Rev. not. belge*, 2019/5, n° 3139, pp. 416-420.

<sup>364</sup> Mons (35<sup>e</sup> ch.), 1<sup>er</sup> octobre 2019, *J.L.M.B.*, 2020/11, pp. 484-488.

<sup>365</sup> Wallonie Agriculture S.P.W., « Observatoire du foncier agricole wallon, rapport 2020 », D.D.R.C.B./DAFoR, septembre 2020, [https://agriculture.wallonie.be/documents/20182/38860/2020+10+09\\_Rapport\\_foncier\\_agricole\\_30092020\\_Internet.pdf/8e23a8d1-279c-4124-9f51-3e3e5c1a7d15](https://agriculture.wallonie.be/documents/20182/38860/2020+10+09_Rapport_foncier_agricole_30092020_Internet.pdf/8e23a8d1-279c-4124-9f51-3e3e5c1a7d15), (dernière consultation 30 juin 2021).

## Conclusion

Transmettre une exploitation agricole dans son entièreté à un seul enfant sans léser les autres s'est révélé être une question beaucoup plus vaste que ce que l'on aurait pu imaginer. L'étude de cette question mériterait d'y consacrer un livre entier tant la diversité des situations sur le terrain est importante.

Trouver des solutions juridiques théoriques est une chose et les appliquer en est une autre. Avoir limité la réserve héréditaire à une moitié de ce qui constitue le patrimoine d'un défunt a rendu possible des situations plus déséquilibrées et donc les possibilités de réduction pour atteinte à la réserve plus rares. Néanmoins, la pratique montre que les agriculteurs, même s'ils ne veulent pas que leur exploitation agricole soit morcelée, souhaitent aussi qu'un certain équilibre soit respecté entre leurs enfants, le temps où le fils reprenait l'exploitation agricole et où la fille faisait un beau mariage étant révolu.

La rencontre avec un expert agronome et des notaires spécialisés dans le domaine agricole a mis en évidence que certaines solutions qui ont été développées n'étaient pas du tout appliquées ou très rarement, comme le pacte successoral global ou l'expertise des biens donnés par un expert spécialisé, celui-ci intervenant plus dans un cadre judiciaire qu'amiable malheureusement.

La difficulté à laquelle sont confrontés les praticiens réside principalement dans le fait que la partie la plus importante d'une exploitation agricole ce sont les terres que l'exploitant agricole doit garder dans sa part pour continuer à cultiver et qui représentent depuis quelques années énormément d'argent, rendant obligatoire l'attribution d'une partie de celles-ci aux autres enfants pour trouver une solution équilibrée mais rendant également obligatoire la concession d'un bail à ferme en faveur de l'exploitant pour lui assurer une certaine pérennité, ce qui ne va pas sans poser problème.

En effet, la concession d'un bail diminue de manière drastique la valeur des terres, au point de rendre celles-ci presque invendables durant de longues années pour les enfants qui se les voient attribuer grevées d'un bail de carrière ou de longue durée. La donation au taux zéro dont profite les donataires grâce à la présence de ce bail vient compenser en partie la perte de valeur des terres. Il en est de même en cas de baux de carrière et de longue durée du fermage augmenté et détaxé.

Finalement, l'enjeu porte sur le temps que fait perdre le bail à ferme pour pouvoir bénéficier d'une terre libre et donc réellement de son héritage. Trouver des compensations à cette perte de temps n'est pas chose aisée, même si nous avons pu voir que les notaires ne manquent pas d'imagination juridique.

Mais peu importe la solution qui sera trouvée pour créer un certain équilibre entre les enfants, il faut que cette solution soit consentie et juste, même si un équilibre parfait n'est pas réalisé, car à défaut, selon l'expression de Denis GREGOIRE, il subsistera des « mines flottantes » qui un jour ou l'autre éclateront.

## BIBLIOGRAPHIE

### Législation

#### Code

- C.Civ.
- C. des impôts sur les revenus.
- C. de commerce.
- C. des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe
- C. des droits de succession.
- Vlaamse Codex Fiscaliteit.

#### Loi

- L. Spéc du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions, *M.B.*, 17 janvier 1989, p.850, modifiée par la loi spéciale du 13 juillet 2001.
- Loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie, modifiée par la loi du 25 avril 2014 portant des dispositions diverses en matière de justice.
- Loi du 28 décembre 1967 relative à l'octroi d'un salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture, *M.B.*, 20 janvier 1968, p. 579.
- Loi du 4 novembre 1969 modifiant la législation sur le bail à ferme et le droit de préemption, *M.B.*, 25 novembre 1969, p.11304.
- Loi du 4 novembre 1969, [ANCIEN] CODE CIVIL. - LIVRE III - TITRE VIII - CHAPITRE II, Section 3 : Des règles particulières aux baux à ferme, Art. 1, *M.B.*, 25 novembre 196, p. 11304.
- Loi du 4 novembre 1969 limitant les fermages, art 3, *M.B.*, 25 novembre 1969, remplacée par le Décret du 20 octobre 2016 limitant les fermages, *M.B.*, 31 octobre 2016, p. 11317.
- Loi du 29 août 1988 relative au régime successoral des exploitations agricole en vue de promouvoir l'agriculture, *M.B.*, 24 septembre 1988, p. 13511.
- Loi du 07 novembre 1988 modifiant la législation sur le bail à ferme et la limitation du fermage, *M.B.*, 16 décembre 1988.
- Loi du 31 janvier 2009 relative à la continuité des entreprise, *M.B.*, 09 février 2009, p. 8436.
- Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code Civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières, *M.B.*, 2 août 2013, p.48463.
- Loi du 4 avril 2014 relatives aux assurances, *M.B.*, 30 avril 2014, p. 35487.
- Loi du 23 août 2015 modifiant la loi du 29 août 1988 relative au régime successoral des exploitations agricoles en vue de promouvoir la continuité, *M.B.*, 3 septembre 2015, p. 56012.
- Loi du 31 juillet 2017 modifiant le Code civil en ce qui concerne les successions et les libéralités et modifiant diverses autres dispositions en cette matière, *M.B.*, 1<sup>er</sup> septembre 2017, p. 81594.

- Loi du 22 juillet 2018 Loi modifiant le Code civil et diverses autres dispositions en matière de droit des régimes matrimoniaux et modifiant la loi du 31 juillet 2017 modifiant le Code civil en ce qui concerne les successions et les libéralités et modifiant diverses autres dispositions en cette matière, *M.B.*, 27 juillet 2018, p. 59435.

#### A.R.

- A.R du 7 novembre 1988 modifiant l'arrêté royal du 30 mai 1988, art 1, *M.B.*, 25 novembre 1988, p. 16359.

#### Décret

- Décr. Rég. W. du 10 décembre 2009 d'équité fiscale et d'efficacité environnementale, pour le parc automobile et les maisons passives, *M.B.* 23 décembre 2009, p.80537.
- Décret du 13 décembre 2017 portant diverses modifications fiscales, *M.B.*, 22 décembre 2017, p. 114511.
- Décr.Rég. fl. du 6 juillet 2018 portant modernisation de l'impôt de succession et de donation, adapté au nouveau droit successoral, art 10, *M.B.*, 20 juillet 2018, p. 58507.
- Déc. Rég. wal. Du 19 juillet 2018 portant des dispositions fiscales diverses, art 2, *M.B.*, 24 août 2018.
- Decr. Reg. w. du 2 mai 2019 modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, art 2 *M.B.*, 8 novembre 2019.

#### Doc parlementaire

- Avis de la section de législation du Conseil d'État n°65.128/2 du 7 février 2019 précédant l'avant-projet de décret de la Région wallonne « modifiant diverses législations en matière de bail à ferme ».
- Projet de décret modifiant diverses législations en matière de bail à ferme, exposé des motifs, Doc. parl., Parl. Wal., sess. ord. 2018- 2019, n° 1318/1.
- *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2016-2017, n° 54-2282/001.
- Doc. parl., Parl. Wal., sess. Ord 2018-2019, n° 1318/1.
- *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2016-2017, n°54-2848/004, amendement n° 10.
- Amendement n° 13, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2017-2018, n° 54-2848/004.
- Amendement n° 15, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2017-2018, n° 54-2848/004.

#### Circulaire

- Circ. ACDE, n°5/2010 du 26 mars 2010.
- Circulaire adm. du 26 mars 2010 n°6/2010.
- Circulaire AAFN°3/2012 AGFisc N°17/2012 et AGDP n° 4/2012 concernant la mesure anti-abus, *M.B.*, 14 mai 2012.
- Circ. adm. n°5/2016 du 25 juillet 2016, *P.P.B.I.*, 2016, n° 3, pp. 344 et 345.
- Circulaire du 25 juillet 2016, n° 5/2016, *op.cit.*, p. 343.

- Circulaire du 25 juillet 2016, n°5/2016, *P.P.B.I.*, 2016, n° 3, pp. 344-345.
- Décret du 13 décembre 2017 portant diverses modifications fiscales, *M.B.*, 22 décembre 2017, p. 114511.

## **Jurisprudence**

### **Cons**

- C. const., 7 novembre 2019, n°167/2019, *R.P.P.*, 2021/2, pp. 173-176
- C. const., 23 février 2013, n° 24/2013, [www.juridat.be](http://www.juridat.be).
- C. const., 16 juin 2016, n°2016-095, *Rev. dr. rur.*, 2016, pp. 221-229.
- C. const., 28 février 2019, n° 34/2019, *Rec. gén. enr. not.*, 2019, n°5, pp. 198-204.
- C. const. 17 octobre 2019, n°137/2019, rôle n°6869, [www.juridat.be](http://www.juridat.be).

### **Cass**

- Cass (1<sup>ère</sup> ch.), 8 mars 1934, *Pas.*, 1934, I, p. 211.
- Cass., 10 novembre 1960, *Pas.*, I, 1961, p. 259 ; *R.C.J.B.*, 1961, p. 5.
- Cass., 8 novembre 1963, *Pas.*, I, p. 266.
- Cass., 5 septembre 1980, *Pas.*, I, 1981, p. 17.
- Cass., 31 octobre 1985, *Pas.*, I, 1986, p. 247 ; *Rev. not.*, 1988, p. 196 note E. BEGUIN.
- Cass., 9 mars 1989, *Pas.*, 1989, I, p. 707.
- Cass., 17 janvier 1990, *Pas.*, 1990, I, p. 584.
- Cass., 8 octobre 1991, *Pas.*, 1992, I, p. 1127.
- Cass. (1<sup>ère</sup> ch.), 19 décembre 1991, *Pas.*, 1992, I, p. 366.
- Cass. (1<sup>ère</sup> ch.), 19 décembre 1991, *R.G.D.C.*, 1993, p. 153, note PH. DE PAGE.
- Cass., 8 octobre 1992, R.G. n° F-19921008-11, [www.juridat.be](http://www.juridat.be).
- Cass., 15 avril 1993, *J.T.*, 1994, p. 502.
- Cass., 24 février 1995, *Pas.*, 1995, I, p. 212.
- Cass., 12 décembre 2002, *Rev. dr. rur.*, 2003, p. 8.
- Cass., 6 février 2004, *Pas.*, 2004/2, p. 216 ; *R.T.D.F.*, 2004/2, p. 474.
- Cass. (1<sup>ère</sup> ch.), 13 mai 2005, *Pas.*, 2005, p. 1040.
- Cass., 31 octobre 2008, *Rev. not. belge*, 2011/6, n°3053, p. 415.
- Cass., 16 janvier 2009, *J.L.M.B.*, 2011, p. 1954.

- Cass., 11 octobre 2013, *Pas.*, 2013, n°10, 1910-1917.
- Cass., 12 septembre 2014, *R.A.B.G.*, 2015, p. 307, note B. VERLOOY, « Schenking tussen levenden van roerende goederen : over de schenking nietig wegens miskennen van de vormvereisten en de handgift ».
- Cass., 12 mars 2015, R.G. n° C.13.0193.F/1, [www.juridat.be](http://www.juridat.be).
- Cass., 24 décembre 2015, R.G. n° C.15.0047.N/1, [www.juridat.be](http://www.juridat.be).
- Cass., 4 janvier 2018, R.G. n° C.17.0230.N, *Pas.*, 2018, n°1, 20-21.
- Cass., 22 mars 2018, R.G. n° C.17.0320.N., *Pas.*, 2018, n°3, 717-719.
- Cass., 15 juin 2018, R.G. n° C.17.042.F., *LARCASS* 2019, n°7, 150.
- Cass., 17 mai 2019, R.G. n° F.18.0367.N, *J.L.M.B.* 2019, n°35, 1654-1655.
- Cass., 3 janvier 2020, R.G.n° C.18.0477.F/1, [www.juridat.be](http://www.juridat.be).
- Cass (1ere ch.), 21 janvier 2021, *J.L.M.B.*, 2021/13, p. 568.

#### CA

- Mons, 24 novembre 1975, *Pas.*, II, 1977, p. 177.
- Mons (2<sup>e</sup> ch.), 15 septembre 1992, *Rev. not. belge*, 1995, p. 22.
- Gand, 28 octobre 1994, *T. not.*, 1996, p. 496.
- Liège, 8 janvier 2002, *J.T.*, 2002, p. 436.
- Bruxelles, 8 mars 2002, *J.L.M.B.* 2003, p. 1211, note J. SACE.
- Mons (8<sup>e</sup> ch.), 3 février 2005, « Expropriation – chapeau », *Rev.dr.rur.*, 2006/3, pp. 139-144.
- Gand, 24 novembre 2005, *R.W.*, 2007-2008, p. 241.
- Bruxelles (1<sup>ère</sup> ch.), 26 juin 2012, *T. not.*, 2012, p. 522, traduction libre de M. DESSARD, « La révocation des donations entre vifs pour inexécution des charges », p. 12.
- Gand, 26 juin 2014, *R.W.*, 2015-2016, p. 382, *Rev. trim. dr. fam.*, 2016, n° 1, 221.
- Liège, 23 avril 2014, *J.L.M.B.*, 2014, p. 1774, note M. DESSART, « Au croisement de la vente et de la donation : la « vente » à bas prix mue par une intention libérale ».
- Mons (35<sup>e</sup> ch.), 1<sup>er</sup> octobre 2019, *J.L.M.B.*, 2020/11, pp. 484-488.
- Anvers, 23 décembre 2015, *T. Not.*, 2016, p. 242.

#### Civ

- Civ. Huy, 14 janvier 1987, *J.L.M.B.*, 1987, p. 883.
- Civ. Bruges (5<sup>e</sup> ch.), 25 juin 1993, *Rev. dr. rur.*, 1995, p. 97.
- Civ. Liège, 25 novembre 2009, *Rev. dr. rur.*, 2010, p. 64, note E. BEGUIN.

- Civ. Nivelles, 17 mai 2006, « Bail à ferme – chapeau – loi limitant les fermages », *Rev.Dr.rur.*, 2008/4, pp. 216-219.
- Civ. Gand, 15 février 2011, *T. Not.*, 2011, p. 482, note P. DELNOY.
- Civ. Hainaut (div. Charleroi), 3<sup>e</sup> ch., 5 juin 2015, *J.L.M.B.*, 2015, n° 39, pp. 1854-1861.
- Civ. Limbourg (div. Tongres), 20 juin 2016, *T. Agr. R.*, 2016, n°4, pp. 230-238.
- Trib. Fam. Namur, 26 juin 2017, R.G. n° 16/1775/A, *R.P.P.*, 2017, n° 3, pp. 344-349.
- Civ. Namur, div. Namur, (11<sup>e</sup> ch. Fisc), 7 juin 2017, *P.P.B.I.*, 2017, n° 3, pp. 337-340.
- Civ. Nivelles, 23 janvier 2019, *T.agr.r.*, 2018/ 4, pp. 210-215, note E. STASSIJNS, « Pacht – Termijn voor betekening – Bevoorrechte overdracht ».
- T. Vred., Hoogstraten, 28 oktober 2014, *J.J.P.*, 2016, n° 3-4, pp. 159-163.
- Trib. fam. Hainaut, div. Charleroi (5<sup>e</sup> ch.), 8 mai 2015, *Rev.trim.dr.fam.*, 2016, pp. 521-525, note F. TAINMONT.
- Trib. fam. Anvers (3<sup>e</sup> ch), 23 décembre 2015, *T. Not.*, 2016, liv. 4, p. 242.
- Trib. fam. Namur, div. Namur (3<sup>o</sup> ch.), 27 juin 2016, *Rev.trim.dr.fam.*, 2017/2, p. 448.
- Trib. fam. Brabant wallon (28<sup>e</sup> ch.), 24 mai 2017, *Rev. not. belge*, 2019/5, n° 3139, pp. 416-420.
- Trib. fam. Namur, div. Namur (3<sup>e</sup> ch.), 19 juin 2017, p. 182.
- Trib. Fam. Namur (3<sup>e</sup> ch.), 8 novembre 2017, *Act. Dr. fam.*, 2018, p. 14.
- Rechtbank van eerste aanleg Limburg (afdeling Tongeren), 20 juni 2016, *Rev.dr.rur.*, 2016, n°4, pp. 230 – 238, note R. GOTZEN, pp. 237-238.

## JP

- J.P. Wavre (2<sup>nd</sup> canton), 4 février 2003, *J.L.M.B.*, 2009/4, p. 188.
- J. P Leper , 25 novembre 2007, *Rev. dr. rur.*, 2008, p. 71, note M. HEYERICK.
- J.P. Couvin, 12 novembre 2015, *Rev. dr. rur.*, 2016, p. 35.
- J.P. Namur, (1<sup>er</sup> canton), 20 janvier 2017, *Rev. dr. rur.*, 2017, n° 2, pp. 88-90.
- J.P. Jodoigne-Perwez, (section de Perwez), 12 octobre 2017, *J.J.P.* 2019, n° 7-8, pp. 486-488.
- J.P. Jodoigne-Perwez, (section de Jodoigne), 16 novembre 2017, *J.J.P.*, 2019, n° 7-8, pp. 489-491.
- J.P. Tournai II, 27 juin 2017, *J.T.*, 2018, n° 29, pp. 661-662.

## Doctrine

- AERTS, M. en DELBROECK, M., « Vlaanderen wijzigt erfbelasting : een renovatie zonder plan », *Juristenkrant*, 2020, afl . 406, pp. 12-13.
- AUGUET CH., « La réforme du droit successoral opérée par la loi du 31 juillet 2017 : premier tour d'horizon », *Act. dr. fam.*, 2017/8-9, p. 214.

- AUGHUET, C., « La réforme du droit successoral opérée par les lois des 31 juillet 2017 et 22 juillet 2018 – Tour d’horizon revu et augmenté », *Act. dr. fam.*, 2018, pp. 142 et s.
- AUGHUET CH., « [La réforme du droit successoral en pratique] Fiche 6 – Le rapport des libéralités (Partie II) [Le rapport des valeurs] », *Act. dr. fam.*, 2019/7, p. 259.
- AUGHUET CH., « Le pacte successoral global », Fiche n° 7, *in* La réforme du droit successoral en pratique, *Act. dr. fam.*, 2019/8, pp. 293-299.
- AUGHUET CH., « Les pactes successoraux ponctuels », Fiche n° 8, (partie I), *in* La réforme du droit successoral en pratique, *Act. dr. fam.*, 2019/9, p. 322, note n° 10.
- AUGHUET, C., « Les pactes successoraux ponctuels », *in* La réforme du droit successoral en pratique, Fiche 8, *Act. dr. fam.*, 2019, 1<sup>ère</sup> partie, liv. 9, pp. 321-325.
- AUGHUET, C., « Les pactes successoraux ponctuels », *in* La réforme du droit successoral en pratique, Fiche 8, *Act. dr. fam.*, 2019, 2<sup>ème</sup> partie, liv. 10, pp. 354-360.
- AUGUET CH., « Les pactes sur succession future », *in* *Libéralités et successions* (sous la dir. de P. MOREAU.), CUP, Liège, Anthemis, 2019, p. 307.
- AUGUET, CH. « Fiche n° 4 – La réserve (Partie III – Conjoint survivant partim) », *Act. Dr. fam.*, 2019, p. 207-210.
- BARBAIX R. et CARETTE N., « Het gewijzigde artikel 124 WLVO – De erfrechtelijke gevolgen van begunstiging bij levensverzekering hertekend », *T.E.P.*, 2013, pp. 74-75.
- BARBAIX R., *Hazndboek Familiaal Vermogensrecht*, Anvers, Intersentia, 2016, n° 1162.
- BARBAIX R., *Het nieuwe erfrecht 2017*, Anvers, Intersentia, 2017, p. 295.
- BAEL, J., « Het verbod van erfovereenkomsten in het nieuwe erfrecht », *Notariële rechtsbibliotheek*, Die Keure, Bruges, 2019.
- BEGUIN, E., « Les successions dans le domaine rural », *in* *Chronique de jurisprudence 1988-1997*, coll. Les dossiers du journal des Tribunaux, n°18, Bruxelles, Larcier, 1999, pp. 167-184.
- BEGUIN E., « Entreprise agricole », *Rep. Not.*, Tome II – Les biens, Livre XIV, Bruxelles, Larcier, 2000.
- BEGUIN, E., « Quelques réflexions sur le retour conventionnel et la pratique notariale », *Rec. gén. enr. not.*, 2009, n° 26.015, pp. 73-84.
- BEGUIN E., « Bail à ferme : 90 ans après, évolution ou révolution ? », *in* *Baux d’habitation, commerciaux et à ferme*, (sous la dir. V. PIRSON), Limal, Anthemis, 2016, p. 145.
- BEGUIN E., « Le droit transitoire », *in* *Réforme du bail à ferme en Région wallonne : 30 ans après* (sous la dir. de F. TAINMONT et E. BEGUIN), Bruxelles, Larcier, 2019, pp. 263 à 304.
- BEGUIN E. et CAPRASSE E., « La transmission d’une entreprise agricole : particularités », *in* *Transmettre son patrimoine professionnel*, Limal, Anthemis, 2016, pp. 71-121.
- BEGUIN E. ET CAPRASSE A., « La réforme du bail à ferme en Région wallonne », *in* *La réforme du bail en Région wallonne* (sous la dir. de B. KOHL), Bruxelles, Larcier, 2019, p. 133.
- BODSON F., « La pension successorale des ascendants (article 205bis, § 2, C. civ.) », *J.T.*, 2019, pp. 704-705.

- BOONE K., « La loi du 10 décembre 2012 modifiant l'article 124 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre en ce qui concerne la réduction du capital d'une assurance-vie en cas de succession », *Act. dr. fam.*, 2013/2, p. 19.
- BOSSARD P., « L'assouplissement de l'interdiction des pactes sur succession future », *Pli jur.*, 2018/44, pp. 37-40.
- CAPRASSE A., « Le bail à ferme et la fiscalité directe », in *Réforme du bail à ferme en Région wallonne : trente ans après*, Bruxelles, Larcier, 2019, pp. 254 et 255.
- CAPRASSE A., « Le bail à ferme et la fiscalité directe », in *Réforme du bail à ferme en Région wallonne : 30 ans après*, (sous la dir. de F. Tainmont et E. Beguin), *op.cit.*, pp. 254-255.
- CASIER H., GEELHAND DE MERXEM N., SCHUERMANS I. et VERDICKT B., « Le pacte sur succession future prohibé n'est plus contraire à l'ordre public. Un nouvel arrêt-clé en matière de planification successorale », *Rev. not. belge*, 2011/6, n°3053, pp. 385 et s.
- CASMAN H., « Les assurances vie et le droit civil des successions : les effets de la loi portant réforme du droit successoral », *Forum de l'assurance*, 2017/179, pp. 233-234.
- CASMAN H., VERBEKE A.-L. et ALOFS E., « *Erfrecht & giften inclusief de nieuwe Erfrecht 2017* », Anvers – Cambridge, Intersentia, 2017, p. 112, n° 141.
- CULOT, A., « Entreprise agricole et bail à ferme : l'incidence du Code des sociétés et des associations », note sous J.P. Jodoigne-Perwez, 12 oct. 2017, *J.J.P.*, n° 7-8, pp. 486-488.
- CULOT, A., « Incidences en droits d'enregistrement et de succession – Questions et (parfois) réponses », in *La transmission des sociétés familiales et le Code des sociétés et des associations*, Limal, Anthemis, 2019, pp. 155-178.
- CULOT A., « Les actes de la vie courante dans une optique de planification successorale », in *La planification successorale*, (sous la dir. de TH. BLOCKERYE, A. CULOT et P. JAILLOT), 3<sup>e</sup> éd., Limal, Anthemis, 2020, pp. 10 et 11.
- CULOT A et DE PAGE PH, « Les nouvelles règles du droit civil des successions applicables aux pactes successoraux – Articles 1100/1 à 1100/7 du Code civil. Incidences civiles et fiscales », *R.G.E.N.*, 2019/4, n° 27.219, p. 219.
- CULOT A. Et. DE PAGE PH, « Les nouvelles règles du droit civil des successions applicables aux règles du rapport – Articles 843 et 848 du Code civil, incidences civiles et fiscales (dans les trois régions) », *Rec.gén.enr.not.*, 2019/ 6, n° 27.232, p. 273.
- CULOT, A. et GOFFAUX, B., « Tableaux comparatifs des régimes fiscaux régionaux en droits d'enregistrement et droits de succession », *R.P.P.* 2018, n° 1, pp. 69-85.
- CULOT, A. et PRÜM, C., « Récapitulatif des modifications en droits de succession (ou impôt de succession) et en droits d'enregistrement de donation (ou impôt de donation) pouvant impacter une planification patrimoniale – Commentaires succincts », *R.P.P.*, 2019, n° 3, pp. 187-215.
- D'AOUT, O. et FASSIN, F., « La transmission du patrimoine familial : aspects successoraux et fiscaux », in *Le droit du couple*, Limal ; Anthemis, 2019, pp. 14-15.
- DEBUCQUOY, F., « De overname op grond van de wet van 16 mei 1900 tot wijziging van het erfstelsel voor de kleine nalatenschappen en de inbreng en inkorting van schenkingen onder levenden », *J.J.P.*, 2012, liv. 9-10, pp. 501-510.
- DE CLIPPELE O., « La fiscalité patrimoniale agricole et forestière : contraintes et incitants », *Rev.dr.rur.*, 2012, liv. 2-3, pp. 157 à 176.

- DE FOY, G., « La réforme annoncée des droits de succession et des droits de donation en Région wallonne est devenue réalité ! », *Droits d'enregistrement* 2018, liv. 3, pp. 2-7.
- DE FOY, G., « La réforme civile du droit des successions et des libéralités : analyse des conséquences fiscales dans les trois régions », in *La planification successorale*, 3<sup>e</sup> édition, Limal, Anthemis, pp. 281-322.
- DELHALLE A., « La donation d'entreprise agricole en Région Wallonne », *Sem. Fisc.*, 2012/23, p. 6, n° 48.
- DEHALLEUX V., « Les donations », in *La planification successorale*, (sous la dir. de TH. BLOCKERYE, A. CULOT, P. JAILLOT), 3<sup>e</sup> édition, Limal, Anthemis, 2020, pp. 113-167.
- DEHALLEUX, V., GERADIN, M.-P., DE FOY, G. et VAN MOLLE, M., « Le coup d'œil du notaire, de l'avocat et du consultant patrimonial sur les transmissions d'entreprises – Partage d'expériences », *R.P.P.*, 2018, n° 1, pp. 5-11.
- DELAHAYE B., « L'allotissement d'une créance dans un pacte successoral global. Opportunité et conséquences fiscales », *R.P.P.*, 2020/3, p. 198, n°3.
- DELAHAYE B. et TAINMONT F., « Le rapport des donations à la lumière de la réforme du droit successoral », in *L'option, la condition, le terme et la substitution*, Limal, Anthemis, 2017, p. 348, n° 27.
- DELAHAYE, B. et DE WILDE D'ESTMAEL, E., « Les pactes successoraux sous la loupe du praticien (1<sup>ère</sup> partie) », *La réforme des successions et des libéralités – Regards de praticiens (I)*, *J.T.*, 2018/ 8, pp. 177-184.
- DELAHAYE B. et DE WILDE D'ESTMAEL E., « La réforme des successions et des libéralités – Regard de praticiens (II) – Les pactes successoraux sous la loupe du praticien (2<sup>e</sup> partie) », *J.T.*, 2018/9, n° 6721, 3 mars 2018, p. 188. n°60.
- DELNOY P., « Le salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture », *Ann. Dr. Liège*, 1976, pp. 55-123.
- DELNOY, P., « La réduction des libéralités au lendemain de la loi du 22 décembre 1998 portant des dispositions fiscales et autres », *R.G.D.C.*, 1999, pp. 430 et s.
- DELNOY P., *Les libéralités et les successions*, 5<sup>e</sup> éd. mise à jour par P. MOREAU, Bruxelles, Larcier, 2016, p.172.
- DELNOY P. et MOREAU P., *Les libéralités et les successions – Précis de droit civil*, 6<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Larcier, 2018, p. 17, n° 5.
- DELNOY P. et MOREAU P., « Section 5 – Cinquième idée. La succession anormale et le salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture », in *Les libéralités et les successions*, 6<sup>e</sup> éd., Bruxelles, Larcier, 2018, pp. 364-373.
- DE MOL, G., « Pas d'annulation pour le nouveau droit successoral », *Bull. jur. soc.*, 2020, n°641, 1.
- DEMORTIER A., « Les nouvelles dispositions relatives à la réserve et à l'action en réduction », *J.T.*, 2018/8, pp. 153 et 154.
- DEMORTIER A., « L'articulation de la réserve des enfants avec l'usufruit du conjoint survivant : seconde (ou deuxième ?) version », *Rev. not. belge*, 2019/5, n°3139, pp. 347 et s.
- DE PAGE PH., « Les primes excessives et la réserve héréditaire en droit belge », *R.I.P.*, 2018/1, pp. 36-39.

- DE PAGE PH., « L'assurance-vie individuelle et le droit successoral », in *L'assurance-vie et le patrimoine familial : les opportunités nouvelles, Aspects civils et fiscaux*, coll. Patrimoines et Fiscalités, Limal, Anthemis, 2018, p. 111.
- DE PAGE PH., « Les pactes successoraux », in *La famille et son patrimoine en question* (sous la coord. de M. VAN MOLLE ), coll. Unité de droit familial de l'ULB, Limal, Anthemis, 2015, p. 229.
- DE PAGE PH., « Le rapport et la réduction – Contrats et perspectives », in *Actualités en droit des successions – pratique et perspectives*, Limal, Anthemis, 2017/18, p. 64.
- DE PAGE PH., « La prise en charge de l'usufruit du conjoint survivant depuis la loi du 22 juillet 2018 – Fin de la problématique ? », *Patrimonium 2018*, Bruges, la Charte, 2018, pp. 406 et s.
- DE PAGE, PH., « Société familiale – Gouvernance et transmission de la société familiale : incidences des lois belges du 31 juillet 2017 et du 21 juillet 2018 », *Rev. int. patr.*, 2019, n° 3, pp. 66-75.
- DE PAGE, PH., « De la certitude civile à l'incertitude fiscale – Les nouvelles lois sur les successions et les régimes matrimoniaux », *Etudes de droit fiscal*, Limal, Anthemis, 2019, pp. 81-96.
- DE PAGE PH. et VAN MOLLE M., « Réflexions sur l'abus fiscal et la gestion du patrimoine familial », *Rec.gén.enr.not.*, 2013/4, n°26.496, pp. 144-154.
- DE PAGE, PH. et DE STEFANI, I., « Le statut des biens professionnels en droit des régimes matrimoniaux et en droit successoral civil », in *La transmission du patrimoine professionnel – Aspects civils et fiscaux*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2007, pp. 193 et s.
- DE PAGE PH. et DE STEFANI I., *La réforme du droit civil des successions et des libéralités, commentaire pratique de la loi du 31 juillet 2017*, Limal, Anthemis, 2017, p. 9. ; A.-CH. VAN GYSEL, FR. LALIÈRE et V. WYART, « PARTIE III - La réserve et la réduction », in *Les successions, op.cit.*, p. 127.
- DE PAGE PH. et DE STEFANI I., « La réforme des régimes matrimoniaux et de diverses dispositions successorales – Commentaire pratique de la loi du 22 juillet 2018 », Coll. ACTUADROIT, Limal, Anthemis, 2018, p. 182, n° 152.
- DESIR, S., « Salaire différé – Dette de la succession », in *Libéralités et successions*, sous la direction de PIERRE MOREAU, Formation permanente CUP, Limal, Anthemis, 2012, pp. 394-395.
- DESPRET A. et ROSSILLON O., « Le bail à ferme, question choisie. Le bail à ferme conserve-t-il son caractère perpétuel (ou presque) après la réforme ? », *Le bail dans tous ses états*, Limal, Anthemis, 2020, p.189-238.
- DESSART M., « Au croisement de la vente et de la donation : la « vente » à bas prix mue par une intention libérale », note sous Liège 23 avril 2014, *J.L.M.B.*, 2014, p. 1774.
- DESSARD M., « Le don manuel », in *Libéralités et successions*, in P. MOREAU (dir), *Libéralités et successions*, CUP, Liège, Anthemis, 2019, p. 79.
- DESSARD M., « La révocation des donations entre vifs pour inexécution des charges », in *Libéralités et successions*, (sous la dir. de P. MOREAU), CUP, Liège, Anthemis, 2019, pp. 122-124.
- DEVOET CL., « L'assurance-vie et le droit patrimonial de la famille », in *Droit des assurances*, (sous la coord. de J. ROGGE ), coll. UB3, Bruxelles, Bruylant, 2013, p. 184.

- DE WILDE D'ESTMAEL E., « Quelques questions pratiques sur le rapport des donations », *Rev.not.belge*, 2006/7, n°2999, p. 441.
- DE WILDE D'ESTMAEL E., « Arrêt de la Cour constitutionnelle du 26 juin 2008 : l'article 124 du Code des assurances malmené », *Act. dr. fam.*, 2008/8, p. 165.
- DE WILDE D'ESTMAEL E., « Donations », *Rép. not.*, t. III, Les successions, donations et testaments, liv. 7, éd. 2009, pp. 176-177.
- DE WILDE D'ESTMAEL E., « Les droits de donation et les droits de succession à l'épreuve de la nouvelle règle sur l'abus fiscal », *Rec. gén. enr. not.*, 2012, n°26.406, p. 280.
- DE WILDE D'ESTMAEL E. et ROLIN JACQUEMIN G., « La donation d'un contrat d'assurance ou du bénéfice d'un contrat d'assurance (aspects civils et fiscaux), *Rec. gén. enr. not.*, 2018, n° 27.061, pp. 42 et s.
- DE WILDE E. D'ESTMAEL et DELAHAYE B., « Les pactes successoraux sous la loupe du praticien », *Rev. not. belge.*, 2018/2, n°3126, p. 186.
- DE WILDE E. D'ESTMAEL et DELAHAYE B., « Les pactes successoraux sous la loupe du praticien : quels changements apportés par la loi du 22 juillet 2018, les décrets et ordonnances régionaux », *Rev. not.*, 2019/5, n° 3139, pp. 386 et 387.
- DE WULF C., « De reparatiewet van 22 juli 2018 met betrekking tot het erf – en giftenrecht – Aanvullingen bij het handboek “De erfwet van 31 juli 2017 – Een algemeen overzicht met modellen voor praktijk” », *T. Not.*, 2018, p. 945, n° 20.
- DE WULF C., « *De erfwet van 31 juillet 2017 – Een algemeen overzicht met modellen voor de praktijk* », Bruges, La Charte, 2018, p. 32, n° 59.
- DHAENE E. et DEKNUDT G., « Wat is de impact van het meesterschap op de waardebeoordeling van schenkingen bij de vereffening-verdeling onder het nieuwe erfrecht », in W. PINTENS et CH. DECLERCK (éd), *Patrimonium 2018*, Bruges, die Keure, 2018, pp. 435 et s.
- DONNAY M., mis à jour par A. CULOT, « Droits de succession », *Rép. not.*, t. XV, Le droit fiscal, liv. 2, Bruxelles, Larcier, 2000, n° 121 et 394.
- FONTEYN J., « Assurance-vie, régimes matrimoniaux et successions : propositions de clauses », in *L'assurance-vie et le patrimoine familial – les opportunités nouvelles*, (sous la dir. de PH. DE PAGE, A. CULOT, I. DE STEFANI), Limal, Anthemis, 2018, p. 149.
- FONTEYN J., « La clause bénéficiaire du contrat d'assurance-vie », *P.P.B.I.*, 2019/1, pp. 91-106.
- GHEELHAND DE MERXEM N., « La disposition anti-abus et les droits de donation et de succession », *Rev. not. belge*, 2012, pp. 511- 514.
- GOFFAUX, B., *Transmission des entreprises familiales. Droits de donation et droits de succession*, coll. Cahiers de fiscalité pratique, Bruxelles, Larcier, 2004.
- GOFFAUX, B., « Section 1 – Régime applicable en Région wallonne » in *Transmission des entreprises à titre gratuit entre vifs ou pour cause de mort*. Bruxelles, Larcier, 2016, pp. 15-42.
- GOISSE G., « Les motifs de congé », in *Réforme du bail à ferme en Région wallonne : 30 ans après* (sous la dir. de F. Tainmont et E. Beguin), Bruxelles, Larcier, 2019, p. 127.
- GOTZEN, R., « L'évolution de l'interprétation de la loi sur les baux à ferme à la lumière de la jurisprudence », *Rev. dr. rur.*, 2016, n° 1, pp. 3-9.

- GOTZEN, R., « Pachters en beheersovereenkomsten met de overheid. Zijn er valkuilen of juist niet ? » note sous Civ. Limbourg (div. Tongres), 20 juin 2016, *T. Agr. R.*, 2016, n°4, pp. 230-238.
- GREGOIRE, A., "La réforme de la loi sur le bail à ferme", *Pli jur.*, 2019, n° 49, pp. 18-24.
- GREGOIRE E., GREGOIRE A. et MARIANI J., « Freins et moteurs nationaux de compétitivité en agriculture », *Rev. dr. rur.*, 2017, p. 159, n° 4.
- GRÉGOIRE R. et GRÉGOIRE D., « Le bail à ferme de longue durée... alternative au bail à ferme ! », *Rev. dr. rur.*, 2012, pp. 219 à 230, n° 2-3.
- HEINDREYNCKX, A., « Le traitement fiscal de l'accroissement et de la réserve de l'usufruit en matière de donations : le point dans les trois Régions », *Rec. gén. enr. not.*, n° 27.119, pp. 292-297.
- HOLLANDERS DE OUDERAEN G. et FILLENBAUM J., « Le rapport des libéralités et le rapport des dettes : quel rapport ? », in *Contentieux successoral – Les écueils juridiques du conflit successoral* (sous la dir. de F. LALIÈRE), Bruxelles, Larcier, 2014, p. 36.
- HUBERT L., « La région bruxelloise règle à son tour le sort des donations antérieures mentionnées dans un pacte successoral », *Bulletin juridique et social.*, 2019/625, p. 12.
- JANSSENS A.-S., « Transmission du bien loué et des droits et obligations découlant du bail à ferme », in *Réforme du bail à ferme en Région wallonne : 30 ans après.*, Bruxelles, Larcier, 2019, p. 222.
- KESTELOOT, C., « Le saut de génération partiel en Région wallonne », *R.P.P.*, 2019, n° 4, pp. 316-324.
- LAFARQUE, V., « Le bail à ferme fait peau neuve (partie I) », *Bull. jur. soc.*, 2020, n° 641, p. 2.
- LAFARQUE, V., "Le bail à ferme fait peau neuve (partie II)", *Bull. jur. soc.*, 2020, n° 642, p. 2.
- LAINÉ F., « Le salaire différé dans l'agriculture et l'horticulture », *Rev. prat. not.*, 1968, p. 267 et s.
- LALIÈRE F., « La réserve et la réduction », in *Précis du droit des successions et libéralités*, Bruxelles, Bruylant, 2008, pp. 474 et s.
- LALIÈRE F., « Le visage 2018 des pactes sur succession future : évolution ou révolution ? », *P.P.B.I.*, 2017/3, p. -304-306.
- LALIÈRE, F., « Le visage 2018 des pactes sur succession future : évolution ou révolution ? », in *Le notaire et son client : de conseiller à confident, de 7 à 77 ans*, Bruxelles, Larcier, 2017, n°4, pp. 324-341.
- LALIÈRE F., « « J'accuse... ! », la réserve et la réduction réformées – Quand le législateur déplace l'insécurité juridique des donataires et des tiers vers les réservataires », in *La liquidation des successions*, Limal, Anthemis, 2019, p. 10.
- LALIÈRE F., « Assurance-vie et assurances-groupe en droit patrimonial de la famille : une navigation entre balises nouvelles et récifs coriacs », *P.P.B.I.*, 2019/1, pp. 152-172.
- LALIÈRE FR., « PARTIE III - La réserve et la réduction », in *Les successions*, Précis de la Faculté de Droit et de Criminologie de l'ULB, Limal, Anthemis, 2020, p. 127.

- LALIÈRE F., « Etude critique de la réforme de la réserve et de la réduction – Quand le législateur déplace l'insécurité juridique des donataires et des tiers vers les réservataires », *R.G.D.C.*, 2020, p. 69, note *Doc.parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2016-2017, n° 54-2282/001, p. 62.
- LAMAL V., « Fermage et chapeau : la limitation des fermages dépassée ? », *Rev.dr.rur.*, 2012/2-3, pp. 243-254.
- LEDAIN, F., « Les conséquences civiles et fiscales (quant aux droits d'enregistrement et de succession) d'actes de donation passés à l'étranger », *Sem. fisc.*, 2020, n° 105, pp. 5-6.
- LEDOUX J.-L., « La rente des ascendants d'un défunt mort sans postérité », *Rev. not. belge*, 2019/8, n°3142 p. 660.
- LELEU, Y.-H., « Régime successoral des exploitations agricoles en vue d'en promouvoir la continuité », *Rev. not. belge*, 1989, pp.208-238.
- LOUSBERG C., « Les modifications apportées par la loi du 22 juillet 2018 au régime des pactes successoraux », *J.T.*, 2019/33, p. 666.
- LOUSBERG CH. et MOREAU P., « Les conditions de forme des donations entre vifs », in *Libéralités et successions* (sous la dir. de P. MOREAU), CUP, Liège, Anthemis, 2019, p.72.
- MAERTENS DE NOORDHOUT, E. et VAN GEEL, A., « L'impact du nouveau droit successoral sur les donations entre vifs d'entreprises familiales », *R.P.P.*, 2018, n° 1, pp. 12-23.
- MOUGENOT D., « L'expertise amiable », in *Manuel de l'expertise judiciaire* - 2e éd., Limal, Anthemis, 2019, p. 47.
- MOREAU P., « Le rapport des libéralités après les lois du 31 juillet 2017 et du 22 juillet 2018 », *Rev. dr. ULg*, 2019/1, pp. 5-82.
- MOREAU P., « Les modifications apportées au rapport successoral par la loi du 22 juillet 2018 », *J.T.*, 2019/34, p. 685.
- MOREAU P. et GOFFLOT N., « Les nouvelles règles relatives à l'articulation de la réserve des descendants avec l'usufruit du conjoint survivant », *J.T.*, 2019/34, n° 6788, pp. 690 et s.
- PALM V., « La donation indirecte », in P. MOREAU (dir), *Libéralités et successions*, in P. MOREAU (dir), *Libéralités et successions*, CUP, Liège, Anthemis, 2019, pp. 85 à 98.
- PALM, V., « Les droits successoraux du conjoint survivant et des parents par le sang issus de la loi du 22 juillet 2018 », *J.T.*, 2019, n° 33, pp. 672-675.
- PALM V., « La donation indirecte », in *Libéralités et successions*, (sous la dir. de P. MOREAU), CUP, Liège, Anthemis, 2019, pp. 85 à 98.
- PELGROMS, H., « Donation et transmission par décès d'actifs d'une entreprise familiale ou d'actions d'une société familiale en Région de Bruxelles-Capitale », *Rec. gén. enr. not.*, 2017/2, n° 26.947, pp. 55-76.
- PETIT M., « Transmission d'entreprises en Région wallonne – Décret du 10 décembre 2009 : une réelle avancée ? », *Rec.gén.enr.not.*, 2010/6, n° 26.201, pp 205-214.
- PETIT M., « Taux wallon de 3% sur la transmission de terres agricoles de plus de 150 hectares – Quand le dogmatisme a force de loi », *Rec.gén.enr.not.* 2016/4, n°26.831, pp. 144-146.
- PETIT, M., « Donation de terres agricoles : quand un juge dénonce une interprétation très restrictive de l'Administration wallonne et pousse la nouvelle autorité wallonne à revoir sa copie », *Rec. gén. enr. not.* 2017/10, 439-446.

- PETIT M., « Décret du 21 décembre 2016 – Quand la Wallonie maintient des réformes dogmatiques, incohérentes et inefficaces », *Rec.gén.enr.not.*, 2017/5, n°26.988, pp. 214-223.
- PETIT M., « Observations (2) [Droit d'enregistrement] : Donation de terres agricoles : quand un juge dénonce une interprétation très restrictive de l'Administration wallonne et pousse la nouvelle autorité wallonne à revoir sa copie », *Rec.gén.enr.not.*, 2017/10, n°27.041, pp. 439-446.
- PETIT M., « Décret wallon du 13 décembre 2017 : fin des cavaliers budgétaires et abrogation des mesures en matière de transmission de terres agricoles », *Rec.gén.enr.not.*, 2018/2, n°27.069, p. 98-100.
- PETIT M., « (Droits de succession et d'enregistrement) Décret wallon du 19 juillet 2018 : une deuxième réforme réussie des droits de donation (Alignement sur les deux autres régions) », *Rec.gén.enr.not.*, 2018/8, pp. 363-375.
- PETIT M., « Baux à ferme de longue durée et de carrière : une réduction des droits de donation en Région wallonne à partir du 1<sup>er</sup> janvier...2021 », *Droits d'enregistrement, Lettre d'information trimestrielle*, n°4, 2019, p. 12.
- PETIT M., « Les droits de donation bruxellois. Réduction et tarifs préférentiels », in *Droit d'enregistrement*, Ouvrage collectif, tome III, pp. 306 à 368.
- PUELINCKX-COENE, M., « Schenking via storting/overschrijving op een bankrekening waarop de schenker een volmacht heeft. Enkele aspecten van de vordering tot inkorting in waarde », note sous Anvers(1<sup>ère</sup> ch.), 7 mai 2012, *R.G.D.C.*, 2013, liv. 7, p. 376.
- PUELINCKX-COENE, M., "Erfrecht", *Beginselen van Belgisch privaatrecht*, Kluwer, 2011, n°515, p. 527.
- RAUCENT L., « L'exploitation agricole familiale et les régimes matrimoniaux », *Rev. dr. rur.*, 1985, pp. 1-13.
- RENIER P., « Le bail à ferme. Chronique de jurisprudence (1986-1995) », *J.T.*, Larcier, 1996, p. 138.
- RENIER P., « De quelques difficultés liées à l'application de la loi relative au régime successoral des exploitations agricoles », *J.L.M.B.*, 2021/13, pp. 569 et 570.
- RENIER P. et RENIER V., « Bail à ferme », *Rép. not.*, t. VIII, Les baux, liv. 2, Bruxelles, Larcier, 1992, p. 545.
- RENIER V., « Le droit de l'agriculture », Gembloux, Presses agronomiques, 1973, p. 234, n° 238.
- ROSENEAU V., « Les pactes successoraux à l'aune de la réforme du droit successoral », *Rev.trim.dr.fam.*, 2018/1, p. 74.
- SACE, J., « Le partage d'ascendant », *Rép. not.*, t. III, Bruxelles, Larcier, 1991, n° 153 et s.
- SACE J., « La révocation de la donation pour inexécution des charges », *Rép. not.*, T. III, *Les successions, donations et testaments*, liv. 6, Libéralités.
- SACE J., « Modalisation du droit de révocation », *Rép. not.*, T. III, *Les successions, donations et testaments*, liv. 4, Partage d'ascendant.
- SCARNÀ S. et MAUFORT P., « Les nouveaux atouts de l'assurance-vie en matière de planification patrimoniale et successorale », *R.I.P.*, 2018/1, pp. 7-23.

- SEGIER S., « Pactes successoraux et donations antérieures : pas d'incidence fiscale (Région wallonne) », *La semaine fiscale*, 2019/56, n° 370, pp. 7-8.
- SEGIER, S., « Répartir les donations immobilières tous les trois ans et donner son entreprise personnelle : du changement en Région wallonne », *Sem. fisc.*, 2019/ 85, p. 2.
- SEYNAEVE P., « Wat houdt de nieuwe onderhoudsvordering van de ascendenten tegen de nalatenschap van de kinderloze erflater in ? », in *Patrimonium 2018*, (sous la dir. de W. PINTENS et CH. DECLERCK), Bruges, die Keure, 2018, pp. 425 et s.
- SEPULCHRE V., « Observations (1) Droits d'enregistrement sur les donations dus à l'occasion d'une transmission d'entreprise concernant des terres agricoles. Obligation fiscale imposée par voie d'autorité et décret budgétaire », *Rec.gén.enr.not.*, 2017/10, n°27.041, p. 433.
- SEPULCHRE, V., Observations (1) note sous jugement du Tribunal de première Instance de Namur, div. Namur, 11<sup>e</sup> ch. fisc., 7 juin 2017, *Rec. gén. enr. not.*, 2017, n° 10, pp. 432-439.
- SEPULCHRE, V., « Les aspects TVA et impôts sur les revenus des transmissions d'entreprise », *R.P.P.*, 2018, n° 1, pp. 104-114.
- SEPULCHRE, V., « Transmission d'entreprise à Bruxelles et en Wallonie : un régime fiscal encore (trop) méconnu », *R.P.P.*, 2018, n° 1, pp. 25-47.
- SPRUYT, E., « Donation d'entreprises familiales à 3 % : peu de succès ! », *Lettre d'information Droits d'enregistrement*, 2003, n° 1, p. 36.
- STAS, L., « Régime de faveur bruxellois pour transmission d'entreprise et de société familiale par donation : les modalités d'application sont désormais connues », *Lettre d'information Droits d'enregistrement*, 2017, n° 1, p. 1-8.
- STAS L., « Traitement fiscal de l'allotissement de créance dans un pacte successoral global », *Droits d'enregistrement*, 2019/4, pp. 28-29.
- STASSIJNS, E., « Pacht – Termijn - Bevoorrechte pachtoverdracht », note sous Civ. Nivelles, 23 janvier 2019, *T. agr. r.*, n° 4, pp. 210-212.
- STERCKX D., « La créance alimentaire des ascendants, succédané d'une réserve », *Rev. not. belge*, 2018/2, n°3126, pp. 270 et s.
- STERCKX D., « La rente viagère des ascendants », *Rev. not. belge*, 2019/5, n°3139, p. 400.
- STERCKX, L., « Le rapport et la réduction dans le cadre du partage judiciaire illustré par l'exemple : le statut ambigu des avantages gracieux », in *La liquidation-partage judiciaire*, Limal, Anthemis, 2016, pp. 155-184.
- STERCKX L., « Le rapport des libéralités induit par la réforme des successions », *Rev.not.b.*, 2018/2, n°3126, p. 153.
- STERCKX L., « Le rapport des libéralités induit par la réforme des successions », *J.T.*, 2018/8, pp. 165-176.
- STROBBE B., « Voortaan verklaring vereist omtrent fiscale woonplaats in alle notariële schenkingsakten », *Nieuwsbrief Registratierechten*, 2002, pp.2/2-4.
- TAINMONT F., « La réduction des donations entre vifs pour atteinte à la réserve héréditaire », in *Libéralités et successions*, op.cit., p. 151 note, M. PUELINCKX-COENE, *Erfrecht*, Malines, Kluwer, 2011, pp. 485-486, n° 473.

- TAINMONT F., « Quelques réflexions d'une civiliste à propos de la transmission des entreprises familiales », in *Liber amicorum Jean-François Taymans* (sous la coord. de E. BEGUIN et J.-L. RENCHON), Bruxelles, Larcier, 2013, pp. 360-380 et plus particulièrement les notes de bas de page 3, 4, 5, 6, 8 et 9 reprenant les diverses communications et recommandations de la Commission.
- TAINMONT F., « Le rapport et la réduction de la prestation d'assurance à la lumière du nouvel article 124 de la loi du 25 juin 1992 », *Rev.not.b.*, 2013/3, n°3072, pp. 187-188.
- TAINMONT, F., « Assurance-vie et programmation successorale – De l'importance d'un libellé adéquat de la clause bénéficiaire », *R.P.P.*, 2014/3, pp. 340-349.
- TAINMONT, F., « La qualification de certains transferts patrimoniaux ou services au sein de la famille », in *Tapas de droit notarial*, Bruxelles, Larcier, 2016, pp. 51-80.
- TAINMONT F., « La donation déguisée en quelques questions », *R.P.P.*, 2016, p. 139-148.
- TAINMONT, F., Hoofdstuk VIII. « Quel est l'impact successoral de la prestation de services au sein de la famille », in *Patrimonium 2017*, Brugge, die Keure, 2017, p. 375 à 381.
- TAINMONT F., « La réduction des donations entre vifs pour atteinte à la réserve héréditaire », in *Libéralités et successions*, *op.cit.*, p. 162, n° 85, note E. DHAENE et G. DEKNUDT, « Wat is de impact van het meesterschap op de waardebeoordeling van schenkingen bij de vereffening-verdeling onder het nieuwe erfrecht », in *Patrimonium 2018*, Bruges, Die Keure, 2018, pp. 435 et s.
- TAINMONT F., « La réserve héréditaire », in *La réforme du droit des successions*, P. MOREAU (dir), actes du XVe colloque organisé par l'association Famille et Droit à Liège le 20 avril 2018, Bruxelles, Larcier, 2018, p. 233.
- TAINMONT F., « L'assurance-vie individuelle dans les régimes de communauté à la lumière de la loi du 22 juillet 2018 », in *Tapas de droit notarial 2018 : Les régimes matrimoniaux*, (sous la dir. de F. TAINMONT et J.-L. VAN BOXSTAEL), coll. Patrimoine et notariat, Bruxelles, Larcier, 2019, p. 75.
- TAINMONT F., « La réduction des donations entre vifs pour atteinte à la réserve héréditaire », in *Libéralités et successions*, CUP, vol. 189, Limal, Anthemis, 2019, p. 146-175.
- TURPYN E., « Het finaal verrekenbeding : een verboden erfovereenkomst ? », *T. Not.*, 2010, p. 64.
- ULRICI X. et SINDIHEBURA J., « La réforme du droit successoral en matière de rapport et de réduction des libéralités et ses impacts en droit fiscal », *Rec. gén. enr. not.*, 2018/7, p. 302.
- VANDEN EYNDE M., « Les régions s'attaquent au régime fiscal des pactes successoraux », *Bulletin juridique et social*, 2019/621, p. 12.
- VANDEN EYNDE, M., « Région wallonne : réforme des droits de donation en matière immobilière et autres mesures », *Bull. jur. soc.*, 2018, n° 614, p. 12.
- VAN DEN HOUTE, B., « De ouderlijke boedelverdeling : is er leven na de globale erfovereenkomst ? », *Tijdschrift Estate Planning (T.E.P.)*, 2019, n° 4, pp. 669-705.
- VAN EESBEECK P., « Incidences du nouveau droit successoral et matrimonial sur l'assurance-vie », *R.I.P.*, 2018/1, pp. 40-52.
- VAN GEEL A.-., *Précis du droit des successions et des libéralités*, Bruxelles, Bruylant, 2008, p. 251.

- VAN GEEL A., VAN GOIDSENHOVEN E et HERBERT O., « Positions administratives adoptées par Vlabel en matière de droits d'enregistrement et de droits de succession – Période 2019-2020 », *P.P.B.I.*, 2020/4, pp. 413-418.
- VAN GYSEL, A.-CH., « Les pactes sur succession future : le service après-vente », in *La liquidation des successions*, Limal, Anthemis, 2019, pp. 125-156.
- VAN GYSEL A.-CH., « Le passif successoral », in *Les successions*, A.-CH. VAN GYSEL, FR. LALIÈRE et V. WYART, Précis de la Faculté de Droit et de Criminologie de l'ULB, Limal, Anthemis, 2020, pp. 339-347.
- VAN GYSEL A.-CH., LALIÈRE F., et WYART V., *Les successions*, Précis de la Faculté de Droit et de Criminologie de l'ULB, Limal, Anthemis, 2020, p. 120-125.
- VAN GYSEL A.-CH., « Le passif successoral », in *Les successions*, Précis de la Faculté de Droit et de Criminologie de l'ULB, Limal, Anthemis, 2020, pp. 339-347.
- VAN MALLEGHEM F et VAN MALLEGHEM H., « De la cession de bail et de la sous-location », in *Le bail à ferme* (sous la dir. de G. BENOIT, R. GOTZEN et G. ROMMEL), Bruxelles, la Charte, 2009, p. 223-307.
- VAN MALLEGHEM F. et. COLIN F., « Transmission de l'entreprise agricole à titre gratuit », *Rev.dr.rur*, 2013, n°1, p. 2-17.
- VAN MOLLE M., « Nature de la transmission préalable de l'activité agricole pour le bénéfice du taux 0 sur une transmission à titre gratuit de terres agricoles en Région wallonne », *P.P.B.I.*, 2017, n°3-4, pp. 341 et 342.
- VAN MOLLE, M., « Transmission à titre gratuit des terres agricoles en Région wallonne anno 2016 et 2017 », *R.P.P.*, 2016, n° 4, pp. 459-462.
- VAN MOLLE, M. et FONTEYN, J., « Les soins. A la croisée des chemins de la planification, de la philanthropie et de la protection des personnes vulnérables », *R.P.P.*, 2017, n° 1, pp. 45-59.
- VAN MOLLE, M. et GIGOT, A.-S., « L'accroissement et la réversion – Mécanismes conditionnels de transmission du patrimoine en vue de sa conservation », in *L'option, la condition, le terme et la substitution*, Limal, Anthemis, 2017, pp. 31-74.
- VAN MOLLE, M. et GIGOT, A.-S., « Accroissement et réversion anno 2019 : outils de planification patrimoniale », *R.P.P.*, 2019, n° 1, pp. 3-32.
- VERBEKE, A.-L. en DELBROEK, M., "Family dynamics en het evenwicht bij de globale erfovereenkomst" in *Themis 109 – Familiaal Vermogensrecht*, Brugge, die Keure, 2019, pp. 77-78.
- VERLOOY B., « Schenking tussen levenden van roerende goederen : over de schenking nietig wegens miskennen van de vormvereisten en de handgift », note sous Cass., 12 septembre 2014, *R.A.B.G.*, 2015, p. 307.
- VERSTRAETE J., « Pactes sur succession future », *Rép. not.*, t. III, « Les successions, donations et testaments », liv 2, Bruxelles, Larcier, 2005/69, p. 83.
- VERBEKE A.-L., « De legitime ontbloot of dood ? Leve de echtgenoot ! », *T.P.R.*, 2000, pp. 1111 et s.
- WELING-LILien E., « Rapport et réduction : schéma de liquidation d'une succession », *Rev. not. belge*, 2016/5, n°3107, p. 358 et s.

- WERDEFROY F., *Droits d'enregistrement 2017-2018*, (sous la coord. de M. VAN MOLLE), t. I, Waterloo, Kluwer, 2018, pp. 93-146.
- WYART V., « Partie II - Les donations », in *Les libéralités*, Limal, Anthemis, 2020, p. 124.
- WYART V., « Le rapport des libéralités », in *Les successions*, Précis de la Faculté de Droit et de Criminologie de l'ULB, Limal, Anthemis, 2020, p. 224.

### **Source informatique**

- ALVAREZ CAMPA R., « Le pacte successoral global : difficultés pratiques », Everest, <https://everest-tax.be/fr/le-pacte-successoral-global-difficultes-pratiques/> (Dernière consultation 25 juin 2021).
- ALVAREZ CAMPA R., « Le pacte successoral global : difficultés pratiques », Jubel, [https://www.jubel.be/fr/pacte-successoral-global-difficultes/#\\_ftn2](https://www.jubel.be/fr/pacte-successoral-global-difficultes/#_ftn2), (dernière consultation 25 juin 2021).
- DELAHAYE B., « L'allotissement d'une créance vis-à-vis d'un cohéritier dans un pacte successoral global. Le revirement opéré par Vlabel », <https://delahaye-avocats.be/non-classifiee/lallotissement-dune-creance-vis-a-vis-dun-coheritier-dans-un-pacte-successoral-global-le-revirement-opere-par-vlabel/#easy-footnote-bottom-1-1608>, (dernière consultation 25 juin 2021).
- FedNot, « Les prix des terres agricoles en hausse de +7,6 % en Wallonie en 2019 », Notaire.be, 31 juillet 2020, <file:///C:/Users/goiss/AppData/Local/Temp/CP%20-%20Barom%C3%A8tre%20des%20terres%20agricoles.pdf>, (dernière consultation 25 juin 2021).
- GIOT F. X., « Agriculture : un « chapeau » trop lourd à porter », L'avenir, 31 juillet 2012, [https://www.lavenir.net/cnt/dmf20120731\\_00187313](https://www.lavenir.net/cnt/dmf20120731_00187313), (dernière consultation le 15 avril 2021).
- Le sillon belge, « Location des terres agricoles, qui sont les puissants », Le Sillon belge, 11 août 2017, <https://www.sillonbelge.be/art/d-20170809-3G7VTZ>, (date de dernière consultation : 9 mai 2021).
- SANG SANG WU, « Terres à louer : le blé avant tout », TCHAK ! La revue paysanne et citoyenne qui tranche, 2 juillet 2020, <https://tchak.be/index.php/2020/06/25/bail-a-ferme-access-a-la-terre-reforme-location-agriculture/>, (dernière consultation le 15 avril 2021).
- Van Waeyenberge S., « Bail à ferme Location de terres agricoles : Qui sont les Puissants ? », NTF, 6 juillet 2018, <https://ntf.be/bail-ferme>, (date de dernière consultation : 26 avril 2021) ; *Le Cri*, janvier 2016, p. 23, n° 400.
- Vlabel, « Toekenning van schuldvorderingen in een erfovereenkomst », Vlabel, n°19006 du 18 mars 2019, <https://www.belastingen.vlaanderen.be/sp-19006-toekenning-van-schuldvorderingen-in-een-erfovereenkomst-vorige-versie>, (dernière consultation 25 juin 2021).
- Vlabel, « Toekenning van schuldvorderingen in een erfovereenkomst – fiscale kwalificatie? », Vlabel, n°19006 du 11 mai 2020, <https://www.belastingen.vlaanderen.be/sp-19006-toekenning-van-schuldvorderingen-in-een-erfovereenkomst-%E2%80%93-fiscale-kwalificatie> (dernière consultation 25 juin 2021).
- WAEYAERT. N., « Chiffres clés de l'agriculture », SPF Economie, [https://statbel.fgov.be/sites/default/files/files/documents/landbouw/FR\\_Kerncijfers%20landbouw\\_2018\\_Web.pdf](https://statbel.fgov.be/sites/default/files/files/documents/landbouw/FR_Kerncijfers%20landbouw_2018_Web.pdf), (date de dernière consultation : 09 mai 2021.).

- Wallonie agriculture SPW, « Réforme des législation relatives au bail à ferme », SPW Editions, Août 2019, <https://agriculture.wallonie.be/documents/79296/82090/Bail-a-ferme-web.pdf/411687a9-dd8a-4a90-a6bd-c15718c051a8>, p.12, (dernière consultation 25 juin 2021).
- Wallonie Agriculture S.P.W., « Observatoire du foncier agricole wallon, rapport 2020 », D.D.R.C.B./DAFoR, septembre 2020, [https://agriculture.wallonie.be/documents/20182/38860/2020+10+09\\_Rapport\\_foncier\\_agricole\\_30092020\\_Internet.pdf/8e23a8d1-279c-4124-9f51-3e3e5c1a7d15](https://agriculture.wallonie.be/documents/20182/38860/2020+10+09_Rapport_foncier_agricole_30092020_Internet.pdf/8e23a8d1-279c-4124-9f51-3e3e5c1a7d15), (dernière consultation 30 juin 2021).

## **ANNEXES :**

- Annexe 1 : Canevas de questions
- Annexe 2 : Résumé des entretiens
- Annexe 3 : Entrevue Me D. GREGOIRE
- Annexe 4 : Entrevue Me E. BEGUIN
- Annexe 5 : Entrevue Me C. WAUTERS
- Annexe 6 : Entrevue Me D. REMY
- Annexe 7 : Entrevue Me O. MINON
- Annexe 8 : Entrevue Expert B. CLAUDE

**LOUVAIN-LA-NEUVE** | BRUXELLES | MONS | TOURNAI | CHARLEROI | NAMUR  
Place Montesquieu, 2 bte L2.07.01, 1348 Louvain-la-Neuve, Belgique | [www.uclouvain.be/drt](http://www.uclouvain.be/drt)