



UCL Université catholique de Louvain  
Faculté de droit et de criminologie

**1. L'aliénation du bien loué : analyse du droit commun du bail et du bail de résidence principale**

**2. Le sort d'une assurance-vie lors de la liquidation d'une succession : analyse de l'article 124 de la loi sur le contrat d'assurance terrestre**

Droit notarial des contrats

TFE réalisé par :

**Benoît Geubelle**

Promoteur :

**Etienne Beguin**



## **Plagiat et erreur méthodologique grave**

Le **plagiat**, fût-il de texte non soumis à droit d'auteur, entraîne l'application des articles 40, 2) et 41 du règlement général 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>.

*Je tiens à remercier particulièrement Monsieur Etienne Beguin, mon promoteur, pour sa disponibilité, l'encadrement fourni de même que ses conseils avisés dans le choix des deux sujets.*

*J'adresse également mes plus sincères remerciements au notaire Paul Maselis ainsi qu'à toute son équipe pour m'avoir accueilli dans son étude lors de ces six mois de stage.*

*Enfin, je remercie toutes les personnes qui, de près ou de loin, ont contribué à la rédaction de ce travail.*

# **L'ALIENATION DU BIEN LOUE : ANALYSE DU DROIT COMMUN DU BAIL ET DU BAIL DE RESIDENCE PRINCIPALE**

<b>INTRODUCTION</b>	<b>9</b>
<b>CHAPITRE I. PRINCIPES ET NOTIONS</b>	<b>11</b>
Section 1. Le droit commun	11
Section 2. Le bail de résidence principale	12
<b>CHAPITRE II. LE MAINTIEN DU BAIL EN COURS</b>	<b>12</b>
Section 1. Champ d'application	12
Section 2. Le mécanisme de l'article 1743 du Code civil	14
Section 3. Une date certaine indispensable	15
§ 1. Comment le bail acquiert-il date certaine ?	15
§ 2. A quel moment le bail doit-il avoir date certaine ?	16
§ 3. Le défaut de date certaine	17
<b>CHAPITRE III. CLAUSES DEROGATOIRES</b>	<b>18</b>
Section 1. La clause d'expulsion	18
§ 1. Considérations liminaires	18
§ 2. Régime légal	18
§ 3. Quid en bail de résidence principale ?	19
Section 2. La clause d'entretien du bail	20
§ 1. Notions	20
§ 2. La connaissance du bail par l'acquéreur	20
§ 3. Quid en bail de résidence principale	21
<b>CHAPITRE IV. QUESTIONS SPECIALES</b>	<b>22</b>
Section 1. L'action en réparation des dégâts locatifs	22
Section 2. La garantie locative	23
Section 3. Les travaux et constructions	24
<b>CONCLUSIONS</b>	<b>25</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE</b>	<b>26</b>

**LE SORT D'UNE ASSURANCE-VIE LORS DE LA LIQUIDATION D'UNE  
SUCCESSION : ANALYSE DE L'ARTICLE 124 DE LA LOI SUR LE CONTRAT  
D'ASSURANCE TERRESTRE**

<b>CHAPITRE I. PRINCIPES</b>	<b>31</b>
Section 1. Contrat d'assurance sur la vie	31
Section 2. Assurance-vie et stipulation pour autrui	31
Section 3. Le rapport et la réduction des donations	32
<b>CHAPITRE II. LE REGIME DE L'ARTICLE 124 ANCIEN DE LA L.C.A.T.</b>	<b>32</b>
Section 1. Un régime dérogatoire au droit commun	33
Section 2. La double intervention de la Cour Constitutionnelle	34
§ 1. L'arrêt du 26 juin 2008	34
§ 2. L'arrêt du 16 décembre 2010	34
<b>CHAPITRE III. LE NOUVEL ARTICLE 124 LCAT</b>	<b>35</b>
Section 1. La réduction d'une donation consentie par le biais d'une assurance-vie	35
§ 1. Une donation ?	35
§ 2. L'objet de la donation	36
§ 3. Quotité disponible et masse de calcul de l'article 922 C. civ.	36
Section 2. Le rapport d'une donation consentie par voie d'une assurance-vie	37
§ 1. Principe : la dispense de rapport	37
§ 2. Exception : le maintien du rapport	38
§ 3. Quand le rapport doit-il être exprimé par le preneur d'assurance ?	39
<b>CONCLUSIONS</b>	<b>359</b>

**RAPPORT DE STAGE**

<b>1. PRESENTATION DE L'ETUDE ET DE SON FONCTIONNEMENT</b>	<b>45</b>
<b>2. CONTENU DU STAGE</b>	<b>46</b>
<b>3. REFLEXIONS PERSONNELLES ET CONCLUSIONS</b>	<b>48</b>



**1. L'ALIENATION DU BIEN LOUÉ : ANALYSE DU DROIT**  
**COMMUN DU BAIL ET DU BAIL DE RÉSIDENCE PRINCIPALE**

## Introduction

Dans le cadre de la première partie de ce travail de fin d'études, nous nous sommes penchés sur une problématique à laquelle tout notaire doit être attentif : l'aliénation d'un immeuble précédemment donné en location à un tiers. En effet, la vente d'immeubles occupe une place de premier plan dans la pratique notariale ; elle constitue même le cœur de l'activité du notaire. Celui-ci et ses collaborateurs sont donc en première ligne pour assurer la sécurité des transactions immobilières. Notons dès à présent que l'aliénation peut prendre la forme d'une vente, d'une donation, d'un échange, d'un apport en société, ... Lors de cet exposé, nous envisagerons principalement la vente, mode d'aliénation le plus fréquent.

Si la location n'empêche pas la vente, le propriétaire-bailleur doit cependant respecter certaines règles dont la vocation principale est de protéger le preneur. En effet, lorsque pareil immeuble est aliéné, un conflit naît entre d'une part, le titulaire d'un droit réel (l'acquéreur, le donataire, etc.) et d'autre part, le titulaire d'un droit de créance (le locataire)<sup>1</sup>. Tout au long de cet exposé, nous aurons l'occasion de constater que les rédacteurs du Code civil, tant en droit commun que dans la législation sur le bail de résidence principale ont entendu protéger la situation du locataire, à certaines conditions toutefois. Le proverbe « Vendage passe louage », issu du droit romain et applicable sous l'ancien droit français doit donc être considéré comme révolu<sup>2</sup>.

Quel sera le contenu de ce travail ? Avant toute chose, nous avons pu constater à quel point la question est vaste et complexe. Nous avons par conséquent opéré des choix et renoncé à aborder les règles, non moins intéressantes, consacrées par les législations sur le bail commercial ou sur le bail à ferme. Notre propos sera essentiellement focalisé sur les règles du droit commun du bail. Nous jetterons également un œil sur loi relative au bail de résidence principale.

En ce qui concerne le plan de ce travail, nous procéderons en quatre étapes. Le premier chapitre sera consacré à l'examen des différents principes et notions applicables en la matière.

---

<sup>1</sup> Y. MERCHERS, « Le bail en général », *Rép. Not.*, Tome VIII Les Baux, liv. I, Bruxelles, Larcier, 1997, p. 298.

<sup>2</sup> P. WÉRY, « L'aliénation du bien loué », in *Le droit commun du bail*, Bruxelles, La Chartre, 2006, p. 460.

Dans un second temps, le cœur de cet exposé sera consacré au principe fondamental instauré par le Code civil, à savoir le maintien du bail en cours.

Le troisième chapitre aura vocation à étudier les deux principales clauses dérogatoires sur lesquelles les parties peuvent s'entendre, la clause d'expulsion du locataire et la clause de maintien de bail.

Enfin, la quatrième partie clôturera ce travail par un aperçu de trois questions spéciales susceptibles de surgir en pratique et auxquelles le notaire et les parties doivent être particulièrement vigilants.

## Chapitre I. Principes et notions

### Section 1. Le droit commun

Ce sont les articles 1743 à 1751 du Code civil qui constituent le siège de la matière relative à l'aliénation du bien loué. Lorsque le bailleur-propriétaire vient à vendre l'immeuble donné en location, l'article 1743 dispose que « *l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat de bail.* »

Le principe retenu par le législateur est donc celui de l'opposabilité du bail à l'acquéreur, pour autant qu'il ait date certaine lors de la vente<sup>3</sup>. Toutefois, ce prescrit légal n'est ni d'ordre public, ni impératif mais bien supplétif de volonté<sup>4</sup>. Des dérogations conventionnelles sont donc pleinement envisageables : il est loisible aux parties de régler la question comme elles l'entendent en prévoyant par exemple l'obligation pour l'acquéreur de respecter un bail sans date certaine<sup>5</sup>. Il s'agit de la clause dite « d'entretien du bail » que nous aborderons *infra*. A l'inverse, les parties peuvent convenir du déguerpissement du preneur, lors même que le bail aurait date certaine<sup>6</sup>. Cette dernière clause, nommée « clause d'expulsion » retiendra également notre attention quelques instants dans une section ultérieure.

De manière assez curieuse, seule une disposition légale, l'article 1743, est consacrée au principe du maintien du bail. Cet extrême laconisme législatif est regrettable et, nous aurons l'occasion de nous en apercevoir, a donné naissance à de multiples controverses. En revanche, le législateur s'est montré bien plus loquace pour encadrer la dérogation au principe, la clause d'expulsion du preneur, peu fréquente en pratique, à laquelle plusieurs dispositions du code ont été consacrées<sup>7</sup>.

---

<sup>3</sup> Y. MERCHERS, « Le bail en général », *Rép. Not.*, Tome VIII Les Baux, liv. I, Bruxelles, Larcier, 1997, p. 298.

<sup>4</sup> P. WÉRY, « L'aliénation du bien loué », *Le droit commun du bail*, Bruxelles, La Chartre, 2006, p. 463.

<sup>5</sup> F. LEDAIN, M. DOGNIEZ, « 100 questions les plus fréquentes en Droit Immobilier. Aspects civils et fiscaux de la vente de gré à gré », *Edi. Pro*, Liège, 2007, p. 95.

<sup>6</sup> P. WÉRY, *op. cit.*, p. 463.

<sup>7</sup> *Ibid*, p. 459

## Section 2. Le bail de résidence principale

En bail de résidence principale, le législateur a également consacré le principe de l'opposabilité du bail à l'acquéreur, tout en instaurant une protection du preneur plus étendue qu'en droit commun<sup>8</sup>. L'article 9, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi<sup>9</sup> stipule en effet que « *si le bail a date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou onéreux est subrogé aux droits et obligations du bailleur (à la date de la passation de l'acte authentique), même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation* ».

L'alinéa 2 poursuit en ces termes : « *il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins. Dans ce cas, l'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visés à l'article 3, §§2, 3 et 4, moyennant un congé de trois mois notifié au preneur, à peine de déchéance, dans les trois mois qui suivent la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété.* » Nous y reviendrons plus en détail dans la suite de cet exposé.

La loi sur le bail de résidence principale étant impérative, il ne sera pas possible de déroger à ces principes ; il s'agit en effet de protéger efficacement la situation du preneur qui a installé sa résidence principale dans l'immeuble venant à être aliéné.

## Chapitre II. Le respect du bail en cours

Dans ce chapitre, nous aborderons principalement les règles issues du droit commun. Nous ne manquerons toutefois pas d'apporter certaines précisions relatives au bail de résidence principale lorsque cela s'avèrera opportun.

### Section 1. Champ d'application

L'article 1743 a une portée pratique limitée ; son application nécessite la réunion de trois conditions cumulatives. Il est impératif qu'il y ait un bail, qu'il soit régi par le droit commun et que l'immeuble loué fasse l'objet d'une aliénation<sup>10</sup>.

---

<sup>8</sup> A. CRUQUENAIRE, « La protection du logement du preneur en cas de vente de l'immeuble loué », *R.G.D.C.*, Kluwer, Bruxelles, 2010, p. 383.

<sup>9</sup> L. du 20 fév. 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *M.B.*, 22 fév. 1991, p. 3467.

<sup>10</sup> P. WÉRY, « L'aliénation du bien loué », *Le droit commun du bail*, Bruxelles, La Chartre, 2006, pp. 463-464.

## A. Un bail

Que le bail porte sur la totalité de l'immeuble ou sur une partie seulement, l'article 1743 demeure applicable<sup>11</sup>. En revanche, les baux de biens meubles sont exclus du champ d'application, de même que les baux de pêche ou de chasse<sup>12</sup>. Il convient en outre d'ajouter que, comme le précise Y. MERCHERS, « *en dépit de ses termes qui visent 'l'expulsion du locataire', l'article 1743 s'applique même si ce bail n'a pas encore reçu de commencement d'exécution.* »<sup>13</sup>

## B. Un bail de droit commun

Les baux particuliers que sont le bail à ferme, le bail de résidence principale ainsi que le bail commercial sont régis par des dispositions qui leurs sont propres. L'application de l'article 1743 en est dès lors exclue. Il importe dès lors de qualifier juridiquement de manière adéquate le contrat de bail afin d'y appliquer les règles idoines. Nous aurons l'occasion d'examiner ci-dessous les grands principes qui prévalent en présence d'un bail de résidence principale, tout en laissant de côté les législations sur le bail à ferme et sur le bail commercial.

## C. L'aliénation de l'immeuble loué

D'emblée, on constate que le texte légal envisage uniquement l'hypothèse de la vente du bien loué. S'il s'agit indéniablement de la forme d'aliénation la plus fréquente dans la pratique notariale, doctrine et jurisprudence ont étendu l'application de l'article 1743 à d'autres formes d'aliénations translatives de propriété telles la donation, le legs à titre particulier, l'échange ou encore l'apport en société.<sup>14</sup> Notons également que l'application de l'article 1743 à la cession d'usufruit, bien que celle-ci ne soit pas translatrice de propriété, a également été consacrée dans un arrêt rendu par la Cour d'appel de Bruxelles<sup>15</sup>.

A l'inverse, certaines formes d'aliénations sont exclues du champ d'application de l'article 1743. Tout d'abord, lorsque l'immeuble loué est recueilli par les ayant cause universels ou à titre universel, ceux-ci ne peuvent invoquer l'absence de date certaine pour

---

<sup>11</sup> L. DELCROIX, « L'aliénation d'un immeuble loué », *La Basoche*, 1996, p. 212.

<sup>12</sup> Y. MERCHERS, « Le bail en général », *Rép. Not.*, Tome VIII Les Baux, liv. I, Bruxelles, Larcier, 1997, p. 299.

<sup>13</sup> *Idem*.

<sup>14</sup> G. CARNOY, « Que devient le locataire à la vente du bien loué (II) », disponible sur [www.gillescarnoy.be](http://www.gillescarnoy.be) (consulté le 02/07/2013)

<sup>15</sup> Civ., Bruxelles, 9 mai 1963, cité par G. CARNOY, « Que devient le locataire à la vente du bien loué (II) », disponible sur [www.gillescarnoy.be](http://www.gillescarnoy.be) (consulté le 04/07/2013)

enjoindre le preneur à quitter les lieux<sup>16</sup>. A défaut d'être considérés comme des tiers au sens de l'article 1328 du Code civil, ils ont vocation à continuer la personne du défunt bailleur et doivent en conséquence respecter les baux par lui conclus<sup>17</sup>. Ensuite, l'aliénation d'un immeuble saisi est régie par l'article 1575 du Code judiciaire. Enfin, l'expropriation pour cause d'autorité publique n'est pas une vente et échappe donc à l'application de l'article 1743<sup>18</sup>. Il en sera autrement en cas d'acquisition amiable par l'autorité expropriante qui, dans ce cas, devra respecter le bail en cours.<sup>19</sup>

## Section 2. Le mécanisme de l'article 1743 du Code civil

Le législateur n'a pas fourni d'explication quant au processus de l'article 1743 du Code civil. Ce dernier, mû par des considérations qui lui sont propres, « a été plus préoccupé d'atteindre un certain résultat qu'à en expliquer le mécanisme. »<sup>20</sup> Sans vouloir relater les diverses discussions doctrinales fort théoriques d'éminents auteurs, qu'il nous soit permis de donner quelques mots d'explication sur ce mécanisme juridique, par ailleurs dérogoire à la règle de la relativité des conventions<sup>21</sup>.

Tandis que certains y voient une cession de créance couplée à une stipulation pour autrui au bénéfice du preneur et à charge de l'acquéreur, d'autres penchent davantage pour une véritable cession de contrat synallagmatique, c'est-à-dire une substitution du vendeur-bailleur en lieu et place de l'acquéreur<sup>22</sup>.

Chacune des deux thèses a ses propres partisans en doctrine ; il n'est pas possible de dire que l'une doit l'emporter sur l'autre. Cependant, une des missions fondamentales du notaire est d'assurer la sécurité juridique des transactions pour lesquelles il prête son ministère. Dans cette optique, il semblerait que la cession de contrat synallagmatique permettrait de répondre plus adéquatement à cette exigence extrêmement importante en pratique de sécurité juridique<sup>23</sup>.

---

<sup>16</sup> P. WÉRY, « L'aliénation du bien loué », *Le droit commun du bail*, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 465.

<sup>17</sup> L. DELCROIX, « L'aliénation d'un immeuble loué », *La Basoche*, 1996, p. 212.

<sup>18</sup> G. CARNOY, « Que devient le locataire à la vente du bien loué (II) », disponible sur [www.gillescarnoy.be](http://www.gillescarnoy.be) (consulté le 04/07/2013)

<sup>19</sup> Y. MERCHERS, « Le bail en général », *Rép. Not.*, Tome VIII Les Baux, liv. I, Bruxelles, Larcier, 1997, p. 300.

<sup>20</sup> L. DELCROIX, « L'aliénation d'un immeuble loué », *La Basoche*, 1996, p. 214.

<sup>21</sup> *Idem*.

<sup>22</sup> P. WÉRY, *op. cit.*, p. 470.

<sup>23</sup> L. DELCROIX, *op. cit.*, p. 214.

Quoi qu'il en soit, peu importe la thèse retenue, il est acquis que la substitution ou subrogation de l'acquéreur au vendeur n'opère que pour l'avenir et n'a en aucun cas un effet rétroactif<sup>24</sup>. Afin de garantir une certaine sécurité juridique, il est en effet primordial que le vendeur puisse, à compter de la passation de l'acte authentique, être délié de ses obligations envers le preneur qui étaient siennes lorsqu'il revêtait la qualité de bailleur. C'est d'ailleurs la position qui a été défendue par la Cour de Cassation dans un important arrêt du 29 février 1980. La plus haute juridiction du Royaume s'exprimait en ces termes limpides : « l'article 1743 du Code civil 'substitue' l'acquéreur au bailleur originaire, qui vend le bien, dans les droits et les obligations que comporte l'exécution du bail, à laquelle l'acquéreur est tenu postérieurement à la vente. »<sup>25</sup>

### Section 3. Une date certaine indispensable

Le législateur a conditionné l'opposabilité à l'acquéreur du bail en cours à l'exigence de la date certaine. Peu importe que l'acquéreur ait connaissance du bail, il ne sera pas tenu de le respecter si la date certaine fait défaut<sup>26</sup>. En effet, la plus haute juridiction belge est d'avis que « la mention dans l'acte d'achat que l'acquéreur déclare avoir connaissance du bail consenti par le vendeur est sans incidence dans la mesure où elle ne constitue pas une stipulation pour autrui en faveur du preneur. »<sup>27</sup>

A présent, il nous faut apporter une réponse à la double question suivante : quand et comment un bail a-t-il date certaine ?

#### **§ 1. Comment le bail acquiert-il date certaine ?**

Le bail constaté par acte authentique d'un notaire a toujours date certaine, acquise le jour où le notaire reçoit cet acte<sup>28</sup>.

Quant au bail conclu par acte sous seing privé, l'article 1328 du Code civil nous enseigne que l'exigence de date certaine est satisfaite soit le jour où le bail a été présenté à la formalité de l'enregistrement, soit le « jour de la mort de celui ou de l'un de ceux qui les ont

---

<sup>24</sup> L. DELCROIX, *op. cit.*, p. 215.

<sup>25</sup> Cass., 29 février 1980, *Pas.*, 1980, I, p. 810.

<sup>26</sup> Y. MERCHERS, « Le bail en général », *Rép. Not.*, Tome VIII Les Baux, liv. I, Bruxelles, Larcier, 1997, p. 301.

<sup>27</sup> Y. MERCHERS, *op. cit.*, p. 301, citant Cass., 13 fév. 1976, *Pas.*, 1976, I, p. 655.

<sup>28</sup> F. LEDAIN, M. DOGNIEZ, « 100 questions les plus fréquentes en Droit Immobilier. Aspects civils et fiscaux de la vente de gré à gré », *Edi. Pro*, Liège, 2007, p. 94.

*souscrits, où du jour où leur substance est constatée dans des actes dressés par des officiers publics, tels que procès-verbaux de scellé ou d'inventaire. »*<sup>29</sup>

En revanche, le bail verbal ou le bail écrit dont la date résulte d'un mécanisme autre que ceux prévus à l'article 1328 du Code civil, tel le témoignage ou l'envoi d'une lettre recommandée, ne pourront en aucun cas revêtir une quelconque date certaine<sup>30</sup>.

Enfin, il convient d'être particulièrement attentif à l'hypothèse du renouvellement du bail. Un bail renouvelé est un nouveau bail qui, s'il est rédigé sous seing privé, devra nécessairement être à son tour enregistré<sup>31</sup>.

## **§ 2. A quel moment le bail doit-il avoir date certaine ?**

Cette question a fait l'objet de nombreuses controverses en doctrine. Faut-il prendre en compte la date de la signature du compromis de vente, la date de la passation de l'acte authentique de vente ou la date de sa transcription ? Les auteurs, singulièrement DE PAGE et DABIN, ont abondamment glosé sur le sujet.

La date de conclusion du contrat de vente ne peut pas être retenue au motif que le preneur est tiers par rapport à cette convention translatrice de propriété et qu'il doit faire l'objet d'une protection contre tout risque d'antidate de la vente<sup>32</sup>.

La date de la transcription de l'acte dans le registre du conservateur des hypothèques a été rejetée par la Cour de Cassation. Dans un arrêt<sup>33</sup> du 8 avril 1957 confirmé par un second arrêt<sup>34</sup> du 13 novembre 2003, la haute juridiction s'est opposée à l'application de l'article 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire en alléguant que le preneur ne jouit d'aucun droit réel sur la chose et qu'il n'est en conséquence pas visé par la locution « tiers » de la disposition<sup>35</sup>.

En l'état actuel, il semblerait qu'il faille retenir la date de la passation de l'acte authentique, c'est-à-dire le moment où l'acte qui transfère la propriété à une date certaine<sup>36</sup>. Si

---

<sup>29</sup> C.civ., art. 1328.

<sup>30</sup> L. ROUSSEAU, « La vente du bien loué », *Baux : actualité législative et jurisprudentielle*, Bruxelles, Bruylant, 2005, p. 245.

<sup>31</sup> F. LEDAIN, M. DOGNEZ, *op. cit.*, p. 94.

<sup>32</sup> P. WÉRY, « L'aliénation du bien loué », *Le droit commun du bail*, Bruxelles, La Chartre, 2006, p. 468.

<sup>33</sup> Cass., 8 avril 1957, *R.C.J.B.*, 1958, p. 95.

<sup>34</sup> Cass., 13 nov. 2003, disponible sur <http://www.cass.be>

<sup>35</sup> Y. MERCHERS, « Le bail en général », *Rép. Not.*, Tome VIII Les Baux, liv. I, Bruxelles, Larcier, 1997, p. 302.

<sup>36</sup> P. WÉRY, « L'aliénation du bien loué », *Le droit commun du bail*, Bruxelles, La Chartre, 2006, pp. 467-468.

le bail a date certaine avant cette date, il sera opposable à l'acquéreur. Dans le cas contraire, l'acquéreur ne devra pas le respecter.

### **§ 3. Le défaut de date certaine**

#### *a. Le droit commun*

Le preneur qui ne peut opposer un bail avec date certaine lors de la vente se trouve dans une position relativement inconfortable puisqu'il pourra être expulsé à tout moment par l'acquéreur<sup>37</sup>. S'agissant d'une obligation de *facere*, l'acquéreur ne pourrait procéder à l'expulsion simplement sur base d'un acte de vente notarié stipulant que le bien est libre de toute occupation.<sup>38</sup> En effet, une injonction du juge de paix ordonnant le déguerpissement est requise. Le cas échéant, l'expulsion aura lieu *manu militari*<sup>39</sup>. Aucune obligation de donner congé ne pèse sur l'acquéreur ; au contraire, cela pourrait être interprété comme une reconnaissance tacite de l'existence du bail<sup>40</sup>. Comme le souligne le professeur P. WÉRY, « *le preneur qui souhaite différer sa sortie des lieux peut toutefois solliciter du juge l'octroi d'un délai de grâce, s'il est malheureux et de bonne foi.* »<sup>41</sup> Il fondera utilement sa demande sur pied de l'article 1244, alinéa 2 du Code civil.

#### *b. Le bail de résidence principale*

La législation sur le bail de résidence principale, davantage protectrice des intérêts du preneur, apporte quelques modifications à ce qui vient d'être dit. Tout comme en droit commun, l'acquéreur pourra faire déguerpir un preneur dont le bail n'a pas date certaine. Toutefois, s'il occupe le bien depuis au moins six mois, l'article 9 impose à l'acquéreur souhaitant mettre fin au bail, de donner un congé de trois mois au minimum signifié au preneur dans les trois mois de l'acte authentique constatant le changement de la propriété. L'acquéreur est par conséquent titulaire d'une faculté de résiliation anticipée du bail ; soit pour occupation personnelle (article 3, §2), soit pour travaux (article 3, §3), soit sans motif mais moyennant le paiement d'une indemnité (article 3, §4). Certains auteurs estiment que l'article 9 instaure dès lors une semi-protection du preneur<sup>42</sup>.

---

<sup>37</sup> Y. MERCHERS, « Le bail en général », *Rép. Not.*, Tome VIII Les Baux, liv. I, Bruxelles, Larcier, 1997, p. 308.

<sup>38</sup> Y. MERCHERS, *op. cit.*, p. 309.

<sup>39</sup> P. WÉRY, *op. cit.*, p. 480.

<sup>40</sup> Y. MERCHERS, *op. cit.*, p. 309.

<sup>41</sup> P. WÉRY, *op. cit.*, p. 480.

<sup>42</sup> A. CRUQUENAIRE, « La protection du logement du preneur en cas de vente de l'immeuble loué », *R.G.D.C.*, Kluwer, Bruxelles, 2010, p. 388.

En cas de litige, c'est au preneur à rapporter la preuve qu'il occupe le bien depuis au moins six mois au moment de la passation de l'acte authentique<sup>43</sup>. S'agissant d'un fait, cette preuve pourra être rapportée par toute voie de droit, y compris présomptions et témoignages. En outre, cela va sans dire que l'occupation doit être à titre de résidence principale sans quoi le preneur perd le bénéfice de la protection instituée par l'article 9, alinéa 2 de la loi sur le bail de résidence principale<sup>44</sup>.

## Chapitre III. Clauses dérogatoires

### Section 1. La clause d'expulsion

#### § 1. *Considérations liminaires*

Ainsi que nous l'avons mentionné *supra*, le prescrit de l'article 1743 est supplétif de volonté. Par conséquent, les parties peuvent convenir contractuellement, lors même que le bail aurait date certaine, que l'acquéreur aurait la faculté de procéder à l'expulsion du preneur<sup>45</sup>. C'est d'ailleurs le sens de la finale de l'article 1743, « (...) à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat de bail ». Notons dès à présent que cette clause sera d'une parfaite inutilité en cas de bail sans date certaine puisque ce dernier n'est de toute façon pas opposable à l'acquéreur<sup>46</sup>.

S'agissant d'une clause dérogatoire au maintien du bail en cours, qui plus est défavorable au preneur, elle doit être interprétée restrictivement<sup>47</sup>. Dès lors, dans l'hypothèse où les parties se sont accordées sur l'expulsion du preneur en cas de vente, il serait inenvisageable de l'appliquer à un autre mode translatif de propriété comme par exemple la donation<sup>48</sup>.

#### § 2. *Régime légal*

L'article 1744 du Code civil précise que même si le preneur est expulsé, il conserve néanmoins le droit de recevoir une indemnisation de la part du bailleur : « *s'il a été convenu,*

---

<sup>43</sup> Y. MERCHERS, « Le bail de résidence principale », *Rép. Not.*, Tome VIII Les Baux, liv. III, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 226.

<sup>44</sup> *Ibid.*, p. 226.

<sup>45</sup> Y. MERCHERS, « Le bail en général », *Rép. Not.*, Tome VIII Les Baux, liv. I, Bruxelles, Larcier, 1997, p. 316.

<sup>46</sup> L. DELCROIX, « L'aliénation d'un immeuble loué », *La Basoche*, 1996, p. 224.

<sup>47</sup> P. WÉRY, « L'aliénation du bien loué », *Le droit commun du bail*, Bruxelles, La Chartre, 2006, p. 477.

<sup>48</sup> Y. MERCHERS, « Le bail en général », *Rép. Not.*, Tome VIII Les Baux, liv. I, Bruxelles, Larcier, 1997, p. 317.

*lors du bail, qu'en cas de vente l'acquéreur pourrait expulser le fermier ou locataire, et qu'il n'ait été fait aucune stipulation sur les dommages et intérêts, le bailleur est tenu d'indemniser le fermier ou locataire.* » Si le bien loué est « *une maison, un appartement ou une boutique* », la somme payée par le bailleur, à titre de dommages et intérêts correspond « *au prix du loyer pendant le temps qui, suivant la loi ou la convention, est accordé entre le congé et la sortie.* »<sup>49</sup> Le preneur pourra continuer à occuper les lieux tant qu'il n'aura pas reçu l'indemnité à laquelle il a droit<sup>50</sup>. En ce sens, il jouit d'un véritable droit de rétention, qui doit être interprété strictement<sup>51</sup>. Les parties pourraient toutefois s'entendre pour fixer par elles-mêmes le montant de l'indemnité ou encore la supprimer<sup>52</sup>.

En outre, l'article 1748 oblige l'acquéreur qui souhaiterait expulser le preneur à l'avertir « *dans les délais prévus par la loi ou la convention.* » En d'autres termes, l'acquéreur doit informer le locataire qu'il souhaite mettre fin unilatéralement au bail en lui adressant un congé<sup>53</sup>. Ce dernier sera d'un mois si le bail est à durée indéterminée conformément à l'article 1736 du Code civil. Par contre, la loi est muette dans l'hypothèse où le bail a été conclu pour une durée déterminée.<sup>54</sup> Dans ce cas, il appartiendra au juge, le cas échéant, de fixer le délai du congé<sup>55</sup>.

### **§ 3. *Quid en bail de résidence principale ?***

Lorsque le bail n'a pas date certaine, il importe de distinguer selon que l'occupation a lieu depuis plus de six mois ou depuis moins de six mois. Dans le premier cas, la clause d'expulsion est réputée non-écrite<sup>56</sup>. L'article 9 de la loi stipule en effet que « *si le bail a date certaine antérieure à l'aliénation du bien loué, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé aux droits et obligations du bailleur, à la date de la passation de l'acte authentique, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.* » L'objectif est bien entendu d'offrir davantage de protection au preneur qui y aurait installé sa résidence principale. Si l'occupation a lieu depuis moins de six mois, pareille clause n'est d'aucune utilité, le bailleur n'étant pas tenu de respecter le bail en cours.

---

<sup>49</sup> C.civ., art 1745.

<sup>50</sup> C.civ., art 1749.

<sup>51</sup> Y. MERCHERS, *op. cit.*, p. 318.

<sup>52</sup> P. WÉRY, *op. cit.*, p. 478.

<sup>53</sup> Y. MERCHERS, *op. cit.*, p. 318.

<sup>54</sup> P. WÉRY, « L'aliénation du bien loué », *Le droit commun du bail*, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 478.

<sup>55</sup> *Ibid*, p. 478.

<sup>56</sup> L. DELCROIX, « L'aliénation d'un immeuble loué », *La Basoche*, 1996, p. 225.

## Section 2. La clause d'entretien du bail

### *§ 1. Notions*

La clause d'entretien du bail ou de maintien de bail consiste à rendre « opposable » à l'acquéreur un bail dépourvu de date certaine<sup>57</sup>. Juridiquement parlant, on parlera d'une cession de créance du bailleur à l'acquéreur, couplée à une stipulation pour autrui au bénéfice du preneur<sup>58</sup>.

Contrairement à la clause d'expulsion, la clause d'entretien du bail est favorable au preneur. Elle est également d'une grande utilité pour le vendeur-bailleur dans la mesure où elle le met à l'abri d'une action en garantie d'éviction de l'acquéreur. En effet, la clause permet au bailleur d'exécuter son obligation de jouissance paisible envers le locataire<sup>59</sup>.

Par ailleurs, elle se révèlera particulièrement utile dans l'hypothèse d'un bail renouvelé dépourvu de date certaine car il devra être respecté, de même qu'un bail verbal<sup>60</sup>. En revanche, pareille clause est sans intérêt lorsqu'elle impose à l'acquéreur le respect d'un bail disposant déjà d'une date certaine ou d'un bail de neuf années qui a fait l'objet de la formalité de la transcription<sup>61</sup>. La clause est envisageable tant pour un bail de droit commun que pour un bail de résidence principale.

En pratique, il est important d'insérer cette clause dès le compromis de vente ; celui-ci réalisant pleinement la vente<sup>62</sup>. Pour faciliter les choses, il est également conseillé aux parties d'annexer le contrat de bail au compromis de vente<sup>63</sup>.

### *§ 2. La connaissance du bail par l'acquéreur*

Qu'en est-il de la connaissance de l'existence du bail par l'acquéreur en l'absence d'une clause assurant le maintien du bail ? L'acquéreur devra-t-il néanmoins respecter ce bail ou

---

<sup>57</sup> *Ibid*, p. 223.

<sup>58</sup> P. WÉRY, « L'aliénation du bien loué », *Le droit commun du bail*, Bruxelles, La Chartre, 2006, p. 483.

<sup>59</sup> P. WÉRY, *op. cit.*, p. 483, note n°135.

<sup>60</sup> P. WÉRY, *op. cit.*, p. 483.

<sup>61</sup> P. WÉRY, *op. cit.*, p. 483.

<sup>62</sup> L. ROUSSEAU, « La vente du bien loué », *Baux : actualité législative et jurisprudentielle*, Bruxelles, Bruylant, 2005, p. 255.

<sup>63</sup> *Ibid.*, p. 255.

pourra-t-il faire déguerpir le preneur qui ne peut exciper d'un titre pourvu d'une date certaine ?

La position de la Cour de Cassation<sup>64</sup> est sans équivoque: il ne faut avoir égard qu'à la date certaine du bail, conformément à l'article 1743 du Code civil. Par conséquent, comme le précise Y. MERCHERS, « (...) *si le bail est relaté entièrement dans l'acte authentique de vente, ou, à tout le moins, si l'on y trouve les éléments essentiels de la convention de bail, cette dernière acquiert par là-même date certaine, ce qui rend l'article 1743 applicable.* »<sup>65</sup> Par contre, si les éléments essentiels du bail ne figurent pas dans l'acte authentique de vente, il ne sera pas opposable à l'acquéreur<sup>66</sup>. Toute la difficulté en pratique sera d'apprécier si, au vu des mentions figurant dans l'acte de vente, l'acquéreur doit ou ne doit pas respecter le bail en cours<sup>67</sup>. Telle sera la mission d'interprétation du juge du fond qui s'efforcera de rechercher la commune intention des parties<sup>68</sup>.

### **§ 3. *Quid en bail de résidence principale***

Ainsi que nous l'avons vu *supra*, l'article 9, alinéa 2 permet à l'acquéreur de mettre fin, à certaines conditions, lorsque le preneur occupe les lieux depuis six mois au moins, au bail démuné de date certaine. En insérant une clause d'entretien de bail, l'acquéreur renoncerait à bénéficier de cette faveur que la loi lui octroie. Comment toutefois combiner l'insertion de la clause avec le prescrit de l'article 12 stipulant l'impérativité de la loi ?

Comme le remarque à juste titre L. DELCROIX, « *la question est de savoir si l'article 9 est également impératif en faveur de l'acquéreur à qui il octroierait l'avantage auquel il ne peut renoncer de pouvoir mettre fin au bail dans les conditions allégées de l'article 9, al. 2.* »<sup>69</sup> A cet égard, la doctrine considère que le caractère impératif de l'article 9 ne joue pas à l'égard de l'acquéreur que la loi n'a pas pour objectif de protéger<sup>70</sup>. L'insertion d'une clause d'entretien de bail est donc permise. Pratiquement, l'acquéreur pourra renoncer au bénéfice de

---

<sup>64</sup> Cass., 17 juin 1966, *Pas.*, I, p. 1326.

<sup>65</sup> Y. MERCHERS, « Le bail en général », *Rép. Not.*, Tome VIII Les Baux, liv. I, Bruxelles, Larcier, 1997, p. 308.

<sup>66</sup> J.P. Tournai, 7 juin 2011, *J.L.M.B.*, 2011, p. 1913.

<sup>67</sup> Y. MERCHERS, *op. cit.*, p. 308.

<sup>68</sup> *Ibid.*, p. 308.

<sup>69</sup> L. DELCROIX, « L'aliénation d'un immeuble loué », *La Basoche*, 1996, p. 224.

<sup>70</sup> M. VANWIJCK-ALEXANDRE, « Cession et sous-location, transmission du bien loué », *Baux à loyer, bail de résidence principale et droit commun*, La Chartre, Bruxelles, 1991, p. 189.

l'article 9 dès l'instant où naît le droit de donner congé, c'est-à-dire lorsque l'aliénation acquiert une date certaine<sup>71</sup>.

## Chapitre IV. Questions spéciales

Dans le cadre du dernier chapitre de cet exposé, nous avons fait le choix d'aborder succinctement trois questions qui pourraient susciter quelques difficultés dans la pratique et pour lesquelles le notaire doit être particulièrement vigilant au moment de la vente. Ses conseils avisés permettront aux parties d'éviter bien des déconvenues.

Nous aborderons successivement l'action en réparation des dégâts locatifs, la question de la garantie locative et le sort des travaux et constructions.

### Section 1. L'action en réparation des dégâts locatifs

La situation est la suivante : le locataire a endommagé le bien qu'il occupe. Est-ce le vendeur ou l'acquéreur qui est titulaire de l'action en réparation contre le locataire ? S'agissant des dégâts commis après la vente, c'est bien entendu l'acquéreur qui pourra agir contre son locataire<sup>72</sup>. *Quid* par contre lorsque les dégâts locatifs ont été causés avant la vente ?

Dans un arrêt<sup>73</sup> du 29 février 1980, la Cour de Cassation a jugé que l'action en réparation des dégâts locatifs n'était fondée que lorsqu'elle était intentée en fin de bail. Par conséquent, c'est l'acquéreur qui pourra réclamer au preneur l'intégralité des dégâts locatifs, quand bien même une partie des dégâts sont survenus avant la vente et que l'acquéreur a acheté le bien en connaissant l'existence des dégâts locatifs<sup>74</sup>. L'acquéreur fondera utilement sa demande sur pied de l'article 1730 du Code civil, après que l'état des lieux de sortie aura constaté la présence des dégâts.<sup>75</sup>

Les parties pourraient toutefois convenir que le bailleur initial garderait la possibilité d'agir contre le preneur. Pour éviter toute équivoque, le notaire et les parties seraient bien

---

<sup>71</sup> L. DELCROIX, *op. cit.*, p. 224.

<sup>72</sup> Y. MERCHIERS, « Le bail en général », *Rép. Not.*, Tome VIII Les Baux, liv. I, Bruxelles, Larcier, 1997, p. 314.

<sup>73</sup> Cass., 29 février 1980, *Pas.*, 1980, I, p. 808.

<sup>74</sup> G. SCHENK, 230 vragen en antwoorden over de verkoop van een verhuurd onroerend goed. Frequente vragen andere dan de tegenwerpelijkheid, *O.G.P.*, 2009, p. 315.

<sup>75</sup> P. WÉRY, « L'aliénation du bien loué », in *Le droit commun du bail*, Bruxelles, La Chartre, 2006, p. 474.

inspirés de préciser dans l'acte de vente les droits et obligations de chacun, principalement de l'acquéreur<sup>76</sup>.

## Section 2. La garantie locative

Aucune disposition légale spécifique ne règle le sort de la garantie locative en cas d'aliénation du bien loué<sup>77</sup>. Pourtant, la question n'est pas sans intérêt pratique.

La garantie locative a vocation à assurer la réparation des dégâts locatifs. Plus généralement, elle permet d'assurer au bailleur que le preneur respectera les obligations qui lui incombent ; principalement le paiement des loyers<sup>78</sup>. Elle peut prendre la forme d'un cautionnement, d'une garantie à première demande ou d'un gage d'espèces ou de titres<sup>79</sup>.

Concrètement, l'acquéreur du bien peut contraindre le vendeur à lui remettre, au moment de la vente, l'entièreté de la somme constituant la garantie locative. En effet, cette dernière constitue un accessoire de la vente conformément à l'article 1692 du Code civil<sup>80</sup>. Toutefois, il pourrait s'avérer que la garantie locative soit entièrement épuisée dans l'hypothèse où le preneur devait des arriérés de loyers à son bailleur pour une somme équivalente ou supérieure au montant de la garantie<sup>81</sup>. Dans ce cas, la position de l'acquéreur est à tout le moins inconfortable, particulièrement lorsque des dégâts locatifs ont été commis<sup>82</sup>.

Il faut dès lors conseiller aux parties de régler la question dès le compromis de vente afin que l'acheteur soit informé des risques qu'il encourt en acquérant un bien pour lequel la garantie locative a été réduite à néant<sup>83</sup>.

---

<sup>76</sup> L. ROUSSEAU, « La vente du bien loué », *Baux : actualité législative et jurisprudentielle*, Bruxelles, Bruylant, 2005, p. 260.

<sup>77</sup> I. VERMANDER, De verkoop van een verhuurd onroerend goed : huurgelden – huurwaarborg – werken uitgevoerd door de huurder, *T.V.V.*, liv. 3, 2004, p. 156.

<sup>78</sup> L. ROUSSEAU, *op. cit.*, p. 257.

<sup>79</sup> P. WÉRY, « L'aliénation du bien loué », *Le droit commun du bail*, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 475.

<sup>80</sup> Y. MERCHIERS, « Le bail en général », *Rép. Not.*, Tome VIII Les Baux, liv. I, Bruxelles, Larcier, 1997, p. 315.

<sup>81</sup> L. DELCROIX, « L'aliénation d'un immeuble loué », *La Basoche*, 1996, p. 225.

<sup>82</sup> L. ROUSSEAU, *op. cit.*, p. 257.

<sup>83</sup> *Ibid*, p. 257.

### Section 3. Les travaux et constructions

La question des travaux et constructions effectués par le preneur pendant la durée du bail a été tranchée par la Cour de Cassation dans un arrêt<sup>84</sup> du 23 avril 1965. Elle a considéré qu'« *en cas de vente du bien loué pendant le cours du bail, et même si l'acte de vente ne contient à cet égard aucune stipulation au profit du preneur, c'est en tout cas l'acquéreur et non le bailleur originaire qui est tenu de l'indemnité du chef des plantations, constructions et travaux faits par le preneur antérieurement à la vente, s'il désire les conserver (...).* »<sup>85</sup>

Par conséquent, tant le droit d'accession que l'action fondée sur l'enrichissement sans cause doivent être exercés à l'expiration du bail. Dès lors, ce sera l'acquéreur qui exercera, à ce moment-là, les prérogatives du bailleur originaire<sup>86</sup>.

La situation peut dès lors être résumée comme suit : dans tous les cas, le preneur reste propriétaire des travaux jusqu'à l'expiration du bail<sup>87</sup>. A l'expiration de ce bail, si l'acquéreur formule le souhait de maintenir les travaux en l'état, il est tenu d'indemniser le preneur. S'il décide de leur suppression et que le vendeur n'avait pas signalé la présence de constructions dont il n'était pas propriétaire, l'acquéreur serait recevable à agir contre lui sur base de la garantie d'éviction<sup>88</sup>. A la condition toutefois que le prix de vente incluait la valeur des travaux

89

---

<sup>84</sup> Cass. 23 avril 1965, *R.C.J.B.*, 1966, p. 51.

<sup>85</sup> Cass. 23 avril 1965, *R.C.J.B.*, 1966, p. 55.

<sup>86</sup> P. WÉRY, « L'aliénation du bien loué », *Le droit commun du bail*, Bruxelles, La Chartre, 2006, p. 476.

<sup>87</sup> Y. MERCHERS, « Le bail en général », *Rép. Not.*, Tome VIII Les Baux, liv. I, Bruxelles, Larcier, 1997, p. 316 ; I. VERMANDER, *De verkoop van een verhuurd onroerend goed : huurgelden – huurwaarborg – werken uitgevoerd door de huurder*, *T.V.V.*, liv. 3, 2004, p. 160.

<sup>88</sup> L. DELCROIX, « L'aliénation d'un immeuble loué », *La Basoche*, 1996, p. 225.

<sup>89</sup> *Ibid.*, p. 225.

## Conclusions

En guise de conclusions de cet exposé, quelques considérations doivent retenir notre attention. Dans un premier temps, nous avons pu nous apercevoir que l'aliénation et singulièrement la vente d'un immeuble loué est susceptible de poser une kyrielle de difficultés dans la pratique notariale. En effet, de petites incompréhensions entre vendeur, acquéreur et preneur peuvent donner naissance à des conflits parfois difficiles à déminer. La question ne doit dès lors pas être prise à la légère tant par les parties que par le notaire.

Nous nous sommes aperçus également que le législateur a, tant en droit commun du bail qu'en bail de résidence principale, opté pour le maintien du bail en cours. Dans le même temps, il a également fait le choix de laisser aux parties la possibilité de faire prévaloir leur accord et de déroger au principe de l'opposabilité du bail. En effet, le prescrit de l'article 1743 du Code civil étant supplétif de volonté, il peut être écarté par une clause spécifique qui devra de préférence être insérée dans le compromis de vente. S'agissant du bail de résidence principale, la protection renforcée et nécessaire du preneur ne permet pas de s'opposer au prescrit légal, contrairement au droit commun du bail.

En conclusion, il est recommandé aux parties à l'acte de régler le plus tôt possible le sort de l'immeuble donné en location qui est amené à être vendu. Le devoir de conseil du notaire prend ici tout son sens : il veillera à comprendre les parties et à traduire leurs volontés dans les actes de son ministère. Il expliquera également au vendeur, à l'acquéreur ainsi qu'au preneur les droits et devoirs qui leurs incombent. Le tout, sans perdre l'objectif ultime qui consiste à garantir la plus grande sécurité juridique possible.

## Bibliographie

### LEGISLATION

- C.civ., art. 1244, 1328, 1736, 1743-1751.
- C. jud., art. 1575.
- L. du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *M.B.*, 22 fév. 1991, p. 3467.

### JURISPRUDENCE

- Cass., 8 avril 1957, *R.C.J.B.*, 1958, p. 95.
- Cass. 23 avril 1965, *R.C.J.B.*, 1966, p. 51.
- Cass., 17 juin 1966, *Pas.*, I, p. 1326.
- Cass., 13 fév. 1976, *Pas.*, 1976, I, p. 655.
- Cass., 29 février 1980, *Pas.*, 1980, I, p. 808.
- Cass., 13 nov. 2003, disponible sur <http://www.cass.be>
  
- J.P. Tournai, 7 juin 2011, *J.L.M.B.*, 2011, p. 1913.

### DOCTRINE

- CRUQUENAIRE, A., « La protection du logement du preneur en cas de vente de l'immeuble loué », *R.G.D.C.*, Kluwer, Bruxelles, 2010, p. 381 et s.
- DELCROIX, L., « L'aliénation d'un immeuble loué », *La Basoche*, 1996, pp. 212-226.
- MERCHIERS, Y., « Le bail en général », *Rep. Not.*, Tome VIII Les Baux, liv. I, Bruxelles, Larcier, 1997, pp. 298-318.
- MERCHIERS, Y., « Le bail de résidence principale », *Rep. Not.*, Tome VIII Les Baux, liv. III, Bruxelles, Larcier, 2010, pp. 222-234.

- ROUSSEAU, L., « La vente du bien loué », *Baux : actualité législative et jurisprudentielle*, 2005, pp. 241-265.
- LEDAIN, F., DOGNIEZ, M., *100 questions les plus fréquentes en Droit Immobilier. Aspects civils et fiscaux de la vente de gré à gré*, Liège, Edi. Pro., 2007.
- SCHENK, G., *230 vragen en antwoorden over de verkoop van een verhuurd onroerend goed. Frequente vragen andere dan de tegenwerpelijkeid*, Kluwer, Bruxelles, 2009, pp. 297-330.
- VANKERCHOVE, J., COECKELBERGHS, P., DEVREUX, A., LETIER J.-M., LOUVEAUX, B., VANDEPUTTE B., VLIES, M., « Aliénation du bien loué », *Le louage de choses. Les baux en général*, Bruxelles, Larcier, 2000.
- VANWIJCK-ALEXANDRE, M., « Cession et sous-location, transmission du bien loué », *Baux à loyer, bail de résidence principale et droit commun*, La Charte, Bruxelles, 1991, p. 189.
- VERMANDER, I., De verkoop van een verhuurd onroerend goed: huurgelden - huurwaarborg - werken uitgevoerd door de huurder, *T.V.V.*, liv.3, 2004, pp. 155-166.
- WÉRY, P., « L'aliénation du bien loué », *Le droit commun du bail*, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 476.

#### SITE INTERNET

- Carnet de route en droit immobilier de Maître Gilles Carnoy, avocat : <http://www.gillescarnoy.be>

**2. LE SORT D'UNE ASSURANCE-VIE LORS DE LA LIQUIDATION D'UNE  
SUCCESSION : ANALYSE DE L'ARTICLE 124 DE LA LOI SUR LE  
CONTRAT D'ASSURANCE TERRESTRE**

## Introduction

Dans le présent exposé, nous nous pencherons sur un produit d'assurance qui a le vent en poupe depuis plusieurs années : l'assurance-vie. En effet, de nombreux Belges se sont laissé convaincre de souscrire pareil produit d'épargne, le marketing agressif des banques et compagnies d'assurance n'y étant probablement pas étranger<sup>90</sup>. Dans les études notariales, on constate que de plus en plus de dossiers de liquidation de succession contiennent des assurances-vie. Si la matière est vaste et complexe, surtout depuis l'avènement de produits de placement spécifiques comme ceux de la branche 21 et 23, nous tenterons en quelques pages d'expliquer les difficultés auxquelles le notaire doit faire face lorsqu'il procède à la liquidation d'une succession.

En pratique, la situation est la suivante : un notaire est amené à liquider une succession comportant un produit d'assurance. Quels types d'assurance sont-ils visés ? Doit-il appliquer les règles du rapport et de la réduction ? A quoi doit-il être attentif et quels sont les dangers à éviter ? C'est à ces différentes questions que nous tenterons d'apporter des réponses précises et concrètes.

La matière a récemment subi de profonds changements depuis qu'une loi<sup>91</sup> du 10 décembre 2012 est venue modifier l'article 124 de la loi<sup>92</sup> du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre (ci-après L.C.A.T.). Si l'objectif de simplification proposé par la nouvelle disposition doit être salué, le législateur n'a toutefois pas réglé l'ensemble des points litigieux, loin s'en faut.

Quel sera le contenu de ce travail ? Avant toute chose, nous avons pu constater à quel point le sujet est vaste et les questions fort nombreuses. Afin de respecter les consignes, nous avons par conséquent choisi de nous limiter à l'étude de l'article 124 de la L.C.A.T. qui concerne les règles de la réduction et du rapport d'une donation consentie par voie d'assurance-vie.

---

<sup>90</sup> F. TAINMONT, « 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. belge*, 2013, p. 170.

<sup>91</sup> L. 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, *M.B.*, 11 janv. 2013, p. 996.

<sup>92</sup> L. du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre, *M.B.*, 20 août 1992, p. 18283.

S'agissant du fond de cet exposé, nous procéderons en trois temps. Le premier chapitre se bornera à expliquer brièvement les notions et principes importants devant être assimilés pour une bonne compréhension de la question.

Le second chapitre reviendra sur l'ancien régime de l'article 124 de la L.C.A.T. qui, d'une certaine façon, est toujours d'application.

Enfin, le troisième et dernier chapitre a vocation à détailler le nouveau dispositif de l'article 124 instauré par la loi du 10 décembre 2012. Plus précisément, nous étudierons l'impact des règles de la réduction et du rapport applicables à la prestation d'assurance-vie, lors des opérations de liquidation-partage.

## Chapitre I. Principes

### Section 1. Contrat d'assurance sur la vie

L'article premier de la L.C.A.T. définit le contrat d'assurance comme « *un contrat en vertu duquel, moyennant le paiement d'une prime fixe ou variable, l'assureur, s'engage envers une autre partie, le preneur d'assurance, à fournir une prestation stipulée dans le contrat au cas où surviendrait un événement incertain que, selon le cas, l'assuré ou le bénéficiaire, a intérêt à ne pas voir se réaliser.* »

Dans le cadre de cet exposé, nous envisagerons uniquement les assurances sur la vie, c'est-à-dire « *des assurances de personnes, à caractère forfaitaire, pour lesquelles la survenance de l'événement assuré ne dépend que de la durée de la vie humaine.* »<sup>93</sup> Sans rentrer dans les détails, on distingue les produits de la branche 21 et ceux de la branche 23. Les premiers consistent à verser au bénéficiaire un capital déterminé lorsque l'événement assuré se réalise<sup>94</sup>. Tandis que les produits de la branche 23 sont liés à des fonds d'investissement, les primes payées sont investies dans ces fonds<sup>95</sup>. En cas de réalisation du risque, la prestation à verser au bénéficiaire prendra la forme soit d'une rente soit d'un capital.

### Section 2. Assurance-vie et stipulation pour autrui

Lorsque le preneur a désigné un tiers bénéficiaire lors de la souscription du contrat, il s'agit ni plus ni moins que d'une application du mécanisme de droit civil de la stipulation pour autrui<sup>96</sup>. En effet, le preneur (stipulant) paie des primes au promettant afin que ce dernier verse la prestation d'assurance au tiers bénéficiaire pour le cas où la condition se réalise.

Dans l'hypothèse où le preneur était animé par une intention libérale et que le tiers bénéficiaire a recueilli la prestation à titre gratuit, on est en présence d'une donation indirecte<sup>97</sup>. Lors de la liquidation de la succession du preneur, le tiers-bénéficiaire pourrait dès lors entrer en conflit avec d'autres personnes comme les héritiers du défunt. La prestation

---

<sup>93</sup> A.R. du 14 nov. 2003 relatif à l'activité d'assurance sur la vie, art. 2, 1°, *M.B.*, 14 nov. 2003, p. 55201.

<sup>94</sup> J.-C. ANDRE-DUMONT, *Assurance vie des particuliers. Aspects techniques, juridiques, fiscaux et de planification successorale*, Waterloo, Kluwer, 2009, p. 57.

<sup>95</sup> *Ibid.*, p. 57.

<sup>96</sup> *Ibid.*, p. 485.

<sup>97</sup> F. TAINMONT, « Droit successoraux extra-patrimoniaux et patrimoniaux du conjoint et du cohabitant », in *Différenciation ou convergence des statuts juridiques du couple marié et du couple non marié. Droit belge et français*, Bruxelles, Bruylant, 2005, p. 303.

d'assurance devra-t-elle être réduite en cas de dépassement de la quotité disponible ? Devra-t-elle être rapportée ?

### Section 3. Le rapport et la réduction des donations

Les institutions du rapport et de la réduction sont deux mécanismes fort importants de notre droit successoral. Ils répondent à des logiques bien différentes qu'il importe de ne pas confondre.

Le rapport a vocation à rétablir l'égalité entre les héritiers légaux. Dès lors, toutes les donations consenties par le *de cuius* de son vivant doivent en principe être rapportées lors de la liquidation de la succession<sup>98</sup>. En effet, le législateur présume que la donation constitue une avance sur la part de l'héritier dans la succession du *de cuius*. L'article 843, siège de la matière relative au rapport étant toutefois supplétif de volonté, le donateur pourrait avoir dispensé le gratifié de rapporter la donation. On parlera alors d'une donation précipitaire ou consentie avec dispense de rapport.<sup>99</sup>

La réduction répond à une toute autre logique, il s'agit cette fois de protéger les héritiers réservataires. En effet, la loi garantit à ces personnes une part minimale dans la succession du *de cuius*. Lorsque cette part ne peut être honorée en raison d'une insuffisance de l'actif successoral, les libéralités consenties du vivant du donateur devront être réduites, selon un ordre bien précis défini par le Code civil<sup>100</sup>.

## Chapitre II. Le régime de l'article 124 ancien de la L.C.A.T.

Un bref détour par l'ancien article 124 de la L.C.A.T. nous semble indispensable pour deux raisons. Premièrement, cela permettra de mieux comprendre les raisons qui ont conduit le législateur à adopter la loi du 10 décembre 2012. Deuxièmement, l'ancienne mouture de l'article 124 ne doit pas tout de suite être jetée aux oubliettes ; l'article reste d'application pour la liquidation de toute succession ouverte avant le 21 janvier 2013<sup>101</sup>.

---

<sup>98</sup> C. civ., art. 843.

<sup>99</sup> C. CAUCHIES, « Les assurances-vie à l'épreuve de la réserve et du rapport en droit des successions – Quel régime juridique pour les opérations d'épargne ? », *Rec. gen. enr. not.*, 2012, liv. 2, p. 70.

<sup>100</sup> C. Civ., art. 920 et s.

<sup>101</sup> F. TAINMONT, « 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. belge*, 2013, p. 173.

## Section 1. Un régime dérogatoire au droit commun

L'article 124 ancien était rédigé comme suit : « *En cas de décès du preneur d'assurance, seules sont sujettes à rapport ou à réduction, les primes payées par lui dans la mesure où les versements effectués sont manifestement exagérés eu égard à la situation de fortune, sans toutefois que ce rapport ou cette réduction puisse excéder le montant des prestations exigibles.* »

Un principe et son exception peuvent être dégagés de cette disposition. Fondamentalement, le législateur entendait exclure l'application des règles du rapport et de la réduction aux primes d'assurance-vie<sup>102</sup>. Cela engendrait plusieurs conséquences : ces prestations n'étaient pas susceptibles d'être réduites en cas de dépassement de la quotité disponible. La règle du Code civil selon laquelle une donation est présumée rapportable était également écartée puisque par dérogation à cette règle, la donation devait être qualifiée de précipitaire et, par là, non rapportable.

Par exception, comme le précise le professeur J-L RENCHON, « *les cohéritiers légaux du bénéficiaire ou les héritiers réservataires pouvaient, les premiers, exiger le rapport et, les seconds, exiger la réduction des primes payées par le preneur d'assurance à concurrence des versements effectués qui auraient été manifestement exagérés eu égard à sa situation de fortune (...)* »<sup>103</sup> Ainsi, à titre d'exemple, en cas de versement d'une prime unique de la part du preneur d'assurance dont le montant est manifestement disproportionné par rapport aux économies de celui-ci, il y avait lieu de faire application de l'exception mentionnée ci-dessus<sup>104</sup>. Encore fallait-il prouver le caractère manifestement exagéré des primes, ce qui n'était pas chose facile en pratique<sup>105</sup>.

On constate aisément à quel point la disposition légale constituait un outil merveilleux de programmation successorale pour quiconque souhaitait avantager un proche, en contournant la réserve héréditaire<sup>106</sup>. Il suffisait en effet d'investir une grosse partie de son

---

<sup>102</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. 18.

<sup>103</sup> J.-L. RENCHON, « Le bénéfice d'une assurance sur la vie en cas de décès et la liquidation de la succession », in *L'assurance-vie. Aspects civils et fiscaux*, Bruxelles, Larcier, 2013, p. 171.

<sup>104</sup> *Ibid.*, p. 171.

<sup>105</sup> C. CAUCHIES, « Les assurances-vie à l'épreuve de la réserve et du rapport en droit des successions – Quel régime juridique pour les opérations d'épargne ? », *Rec. gen. enr. not.*, 2012, liv. 2, p. 64.

<sup>106</sup> F. TAINMONT, « 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. belge*, 2013, p. 172.

patrimoine en produit d'assurance-vie. Le tiers-bénéficiaire recueillait par la suite le capital *iure proprio*, sans que cela soit dévolu à la succession du *de cuius* et n'était tenu ni au rapport, ni à la réduction<sup>107</sup>.

## Section 2. La double intervention de la Cour Constitutionnelle

### § 1. L'arrêt du 26 juin 2008

Interrogée en 2008 sur question préjudicielle par la Cour d'appel de Gand quant à la compatibilité de l'article 124 avec la Constitution, la Cour Constitutionnelle a estimé que la disposition contrevenait aux articles 10 et 11 de la norme suprême belge « *en ce que cette disposition a pour effet que la réserve ne peut être invoquée à l'égard du capital en cas d'opération d'épargne par le de cuius sous la forme d'une assurance vie mixte.* »<sup>108</sup> Elle estime qu'il n'y a aucune raison objective de traiter différemment, quant à la réduction, les bénéficiaires d'un contrat d'assurance-vie et ceux qui bénéficient d'une autre libéralité telle une donation<sup>109</sup>. C'est donc uniquement quant à la réserve et non au rapport que la Cour a constaté l'inconstitutionnalité de l'article 124<sup>110</sup>. Suite à cet arrêt important, une proposition de loi<sup>111</sup> modifiant l'article 124 a été déposée au Sénat.

### § 2. L'arrêt du 16 décembre 2010

En 2010, soit deux années plus tard, la même juridiction a été invitée à se prononcer sur la compatibilité de l'article 124 avec les articles 10 et 11 de la Constitution, cette fois-ci en ce qui concerne la règle du rapport. La question préjudicielle était libellée comme suit : « *Est-il contraire au principe d'égalité que le rapport ne puisse pas être invoqué à l'égard du bénéficiaire d'une assurance vie en cas d'opération d'épargne par le de cuius sous la forme d'une assurance vie mixte alors qu'il peut l'être à l'égard de tous les autres biens d'épargne que le de cuius aurait donnés ou légués à un de ses héritiers ?* »<sup>112</sup>

---

<sup>107</sup> F. TAINMONT, « 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. belge*, 2013, p. 172.

<sup>108</sup> C. Const., 26 juin 2008, n° 96/2008, *J.T.*, 2008, p. 602.

<sup>109</sup> C. Const., 26 juin 2008, n° 96/2008, *J.T.*, 2008, p. 603.

<sup>110</sup> J.-L. RENCHON, « Le régime successoral des assurances sur la vie à la lumière complémentaire de l'arrêt du 16 décembre 2010 de la Cour Constitutionnelle », *J.T.*, 2012, p. 147.

<sup>111</sup> Proposition de loi complétant 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'assurance vie en cas de succession, *Doc. Parl.*, Sénat, 2010-2011, n°5-528/1.

<sup>112</sup> C. Const., 16 décembre 2010, n°147/2010, *Rev. not. belge*, mars 2011, p. 210.

Contrairement à l'arrêt de 2008, elle a refusé de déclarer la disposition anticonstitutionnelle. En effet, si la dispense de rapport est présumée par l'article 124, le *de cuius* a la possibilité de renverser cette présomption en stipulant expressément qu'il y aura lieu à rapport<sup>113</sup>.

### **Chapitre III. Le nouvel article 124 LCAT**

C'est finalement le 10 décembre 2012 que le législateur belge a pris la mesure des enseignements de la Cour Constitutionnelle en adoptant une loi modifiant l'article 124 de la L.C.A.T. Il ne s'est pas contenté de modifier la disposition légale en cause, il l'a entièrement réécrite et simplifiée<sup>114</sup>.

Désormais, le nouvel article 124 a été étendu à tout type d'assurance<sup>115</sup> et dispose qu' « *en cas du décès du preneur d'assurance, la prestation d'assurance est, conformément au Code civil, sujette à réduction et, pour autant que le preneur d'assurance l'a spécifié expressément, à rapport* ». Par ailleurs, la disposition est d'application pour toute succession ouverte postérieurement au 21 janvier 2013.

Dans les développements qui suivent, nous décortiquerons le nouveau dispositif, d'abord sous l'angle de la réduction (section 1), puis sous l'angle du rapport (section 2).

#### **Section 1. La réduction d'une donation consentie par le biais d'une assurance-vie**

##### **§ 1. Une donation ?**

La nouvelle mouture de l'article 124 ne contient aucune règle permettant de dire quels sont les contrats d'assurance qui doivent être analysés comme une libéralité et quels sont ceux qui ne constituent pas une donation<sup>116</sup>. A l'heure actuelle, c'est au regard du Code civil qu'il convient donc d'examiner si l'assurance-vie constitue ou non une donation indirecte.

---

<sup>113</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, pp. 18-19.

<sup>114</sup> P. MOREAU, « Le rapport et la réduction des donations par voie d'assurance-vie », *Rec. gen. enr. not.*, 2013, liv. 6, p. 234.

<sup>115</sup> F. TAINMONT, « 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. belge*, 2013, p. 173.

<sup>116</sup> K. BOONE, *op. cit.*, p. 19.

En règle générale, l'attribution d'une prestation d'assurance s'analyse en une donation ; le *de cuius* s'est appauvri en finançant lui-même le produit d'assurance, le bénéficiaire s'est corrélativement enrichi du capital d'assurance et « *l'intention libérale résulte précisément de ce que le de cuius a voulu avantager telle ou telle personne par rapport à ceux qui auraient normalement pu recueillir le produit d'assurance qu'il avait financé.* »<sup>117</sup> Si la qualification en donation est retenue, l'article 124 trouvera à s'appliquer pour déterminer les effets de celle-ci, sur le plan de la réduction et du rapport<sup>118</sup>. En outre, la nouvelle disposition est applicable à tout type d'assurance-vie, qu'elle soit individuelle ou de groupe<sup>119</sup>.

## **§ 2. L'objet de la donation**

Sous l'empire de l'ancienne loi, la question se posait de savoir si la donation avait pour objet les primes payées par le *de cuius* ou au contraire le bénéfice de l'assurance-vie c'est-à-dire le capital<sup>120</sup>. Désormais, la controverse est tranchée puisque c'est la prestation d'assurance qui est visée par le nouvel article 124. La solution est au demeurant en conformité avec les deux arrêts précités de la Cour Constitutionnelle selon lesquels, lorsqu'aucun bénéficiaire n'a été désigné, le capital tombe dans la succession<sup>121</sup>.

## **§ 3. Quotité disponible et masse de calcul de l'article 922 C. civ.**

En pratique, lorsque le notaire procède à la liquidation d'une succession, il doit intégrer le capital de l'assurance-vie dans la masse fictive de calcul de l'article 922 afin de vérifier si la quotité disponible n'a pas été dépassée. Le cas échéant, les libéralités qui excèdent cette quotité devront être réduites de manière à protéger les héritiers réservataires. L'imputation de la libéralité sur la quotité disponible implique nécessairement de connaître la

---

<sup>117</sup> J.-L. RENCHON, « Le bénéfice d'une assurance sur la vie en cas de décès et la liquidation de la succession », in *L'assurance-vie. Aspects civils et fiscaux*, Bruxelles, Larcier, 2013, p. 193.

<sup>118</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>119</sup> J.-L. RENCHON, *op. cit.*, p. 192.

<sup>120</sup> C. CAUCHIES, « Les assurances-vie à l'épreuve de la réserve et du rapport en droit des successions – Quel régime juridique pour les opérations d'épargne ? », *Rec. gen. enr. not.*, 2012, liv. 2, p. 64 ; J.-M. BINON, « 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 et le rapport successoraux en matière d'assurance vie », *R.D.C.*, 2013, liv. 3, p. 207.

<sup>121</sup> F. TAINMONT, « 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. belge*, 2013, p. 184.

date à laquelle la donation a été réalisée<sup>122</sup>. Force est toutefois de constater que l'article 124 est complètement muet sur la question.

Quelle date le notaire devra-t-il dès lors prendre en considération lors des opérations de liquidation ? Concrètement, le notaire doit-il avoir égard à la date de souscription de la police, la date de désignation du bénéficiaire, la date à laquelle le tiers-bénéficiaire accepte la prestation ou celle à laquelle les primes ont été payées ?<sup>123</sup>

Malheureusement, la question ne fait pas l'unanimité en doctrine, loin s'en faut. S'appuyant sur l'arrêt précité de 2008 de la Cour Constitutionnelle, certains auteurs<sup>124</sup>, majoritaires, considèrent que le moment à prendre en considération est celui de l'acceptation de la prestation par le bénéficiaire. D'autres<sup>125</sup> sont d'avis que c'est la date de la désignation du bénéficiaire qui doit être retenue. L'absence de consensus doctrinal conjuguée à la carence totale du législateur sur la question complique à maints égards la tâche du notaire lors des opérations de liquidation. On ne peut qu'encourager le législateur à se prononcer à bref délai pour mettre un terme définitif à cette regrettable controverse.

## Section 2. Le rapport d'une donation consentie par voie d'une assurance-vie

### § 1. Principe : la dispense de rapport

S'agissant du rapport, le principe instauré par l'article 124 est clair : lorsque le capital d'assurance-vie est récolté par un des cohéritiers légaux du *de cuius*, il n'est pas légalement tenu de rapporter à la succession le montant de la prestation. Autrement dit, le législateur a introduit une importante exception à la règle du rapport des libéralités, censée maintenir l'égalité entre les cohéritiers<sup>126</sup>. Sans conteste, les parlementaires se sont inspirés de l'arrêt précité de la Cour Constitutionnelle du 10 décembre 2010 qui avait déclaré conforme à la Constitution la dispense présumée de rapport instituée par l'article 124 ancien.

---

<sup>122</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. 20.

<sup>123</sup> P. MOREAU, « Le rapport et la réduction des donations par voie d'assurance-vie », *Rec. gen. enr. not.*, 2013, liv. 6, p. 235.

<sup>124</sup> F. TAINMONT, « 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. belge*, 2013, p. 187.

<sup>125</sup> P. MOREAU, *op. cit.*, p. 236.

<sup>126</sup> J.-L. RENCHON, « Le bénéfice d'une assurance sur la vie en cas de décès et la liquidation de la succession », in *L'assurance-vie. Aspects civils et fiscaux*, Bruxelles, Larcier, 2013, p. 200.

D'éminents auteurs comme H. CASMAN ou J-L RENCHON estiment que la dispense légale de rapport n'est en soi pas illogique<sup>127</sup>. En effet, dans l'hypothèse où le preneur a désigné un héritier légal comme bénéficiaire de la prestation d'assurance, « *il n'est pas aberrant de considérer qu'il a voulu l'avantager par rapport aux autres (...)* »<sup>128</sup> A l'instar de F. TAINMONT, certains auteurs ne partagent toutefois pas ce point de vue et estiment que le rapport doit rester la règle car il constitue un principe fondamental de notre droit successoral<sup>129</sup>.

## **§ 2. Exception : le maintien du rapport**

Par exception, le preneur d'assurance-vie peut expressément prévoir que la prestation d'assurance devra être rapportée par le bénéficiaire lors des opérations de liquidation de la succession du *de cuius*. Comment et à quel moment peut-il exprimer sa volonté ? L'article 919, alinéa 2 du Code civil contient les formes à respecter pour dispenser de rapport une donation en principe rapportable. On le sait, une assurance-vie constitue généralement une donation indirecte. Pour que pareille donation soit valable, il importe de ne pas respecter l'article 931 du Code civil selon lequel « *tous actes portant donation entre-vifs seront passés devant notaires (...)* ». Par conséquent, si la volonté du *de cuius* est de rendre la donation non-précipitaire, il serait judicieux de ne pas effectuer cette déclaration de volonté dans l'*instrumentum* de la donation indirecte<sup>130</sup>.

Tout écrit postérieur au document renfermant le bénéfice de la prestation d'assurance et qui manifesterait clairement la volonté du *de cuius* de rendre la donation rapportable sera dès lors valable<sup>131</sup>. Pour des raisons pratiques, le notaire conseillera à bon escient à son client de manifester sa volonté dans un testament rédigé en bonne et due forme<sup>132</sup>.

---

<sup>127</sup> C. CAUCHIES, « Les assurances-vie à l'épreuve de la réserve et du rapport en droit des successions – Quel régime juridique pour les opérations d'épargne ? », *Rec. gen. enr. not.*, 2012, liv. 2, p. 70.

<sup>128</sup> H. CASMAN, « L'assurance-vie au regard du droit des donations et du droit successoral. Plus de questions que de réponses », in *L'assurance-vie : outil de planification successorale. Aspects civils et fiscaux*, Limal, Anthemis, 2010, p. 150.

<sup>129</sup> F. TAINMONT, « 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. belge*, 2013, p. 189.

<sup>130</sup> J.-L. RENCHON, « Le régime successoral des assurances sur la vie à la lumière complémentaire de l'arrêt du 16 décembre 2010 de la Cour Constitutionnelle », *J.T.*, 2012, p. 149.

<sup>131</sup> *Ibid.*, p. 149.

<sup>132</sup> *Ibid.*, p. 149.

### § 3. *Quand le rapport doit-il être exprimé par le preneur d'assurance ?*

S'agissant du moment auquel le rapport doit être stipulé par le preneur, une fois de plus, le législateur n'en dit mot. Il convient donc de s'en remettre à la doctrine qui n'est pas unanime sur ce point. Idéalement, il peut le faire au même moment que lorsqu'il conclut le contrat d'assurance-vie<sup>133</sup>. A la condition toutefois que cela soit consigné dans un document sans quoi la donation ne serait plus indirecte. Le preneur peut également manifester sa volonté plus tard, après que le contrat soit signé. Mais jusqu'à quel moment ? C'est ici que les avis divergent.

Selon certains, il incombe de vérifier que le bénéficiaire de la prestation d'assurance l'a acceptée ou ne l'a pas encore acceptée. En effet, c'est au moment de l'acceptation que se réaliserait la donation<sup>134</sup>. Il faudrait dès lors que le rapport soit stipulé avant l'acceptation du bénéficiaire, soit dans le testament du *de cuius*, soit dans n'importe quel écrit. Dès l'instant où le bénéficiaire aurait accepté la donation, du vivant du preneur et par un avenant au contrat d'assurance-vie, le preneur ne pourrait plus prévoir unilatéralement le rapport de la libéralité<sup>135</sup>. Cette thèse s'appuie sur l'article 121 de la L.C.T. selon lequel le droit aux prestations d'assurance au profit du bénéficiaire devient irrévocable dès l'instant où celui-ci a accepté le bénéfice.

J-L RENCHON ne partage pas du tout cet avis et « *ne voit pas pourquoi un tel écrit devrait nécessairement être rédigé avant l'éventuelle acceptation de l'attribution bénéficiaire par le donataire.* »<sup>136</sup> Selon lui, la manifestation de volonté du preneur tendant à rendre rapportable une donation en principe non-rapportable peut intervenir en tout temps et revêtir toute forme quelconque en vertu du principe du consensualisme<sup>137</sup>.

*Quid* maintenant lorsque les parties, de commun accord, s'entendent sur le caractère non-précipitaire de la donation, après que celle-ci ait été réalisée ? Certains pensent que cette entente constitue un pacte sur succession future et qu'il doit dès lors être considéré comme nul. D'autres pensent qu'il s'agit effectivement d'un pacte sur succession future toléré sur

---

<sup>133</sup> F. TAINMONT, « 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. belge*, 2013, p. 191.

<sup>134</sup> *Ibid.*, p. 191.

<sup>135</sup> *Ibid.*, p. 191.

<sup>136</sup> J.-L. RENCHON, « Le régime successoral des assurances sur la vie à la lumière complémentaire de l'arrêt du 16 décembre 2010 de la Cour Constitutionnelle », *J.T.*, 2012, p. 149.

<sup>137</sup> *Ibid.*, p. 149.

base d'une interprétation extensive de l'article 919, alinéa 2 du Code civil. Enfin, d'aucuns considèrent que les conditions d'existence d'un pacte sur succession future ne sont pas remplies.<sup>138</sup>

---

<sup>138</sup> F. TAINMONT, « 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. belge*, 2013, pp. 192-193.

## Conclusions

Nous voici arrivés au terme de ce bref exposé. Nous nous sommes aperçus que la matière des assurances-vie est particulièrement technique mais aussi très intéressante pour tout juriste qui s'intéresse de près ou de loin au monde notarial. Quels sont les enseignements à tirer de ce travail ?

Tout d'abord, on peut se réjouir de l'intervention du législateur quant au contenu de l'article 124 de la L.C.A.T. En effet, la brièveté ainsi que la clarté avec lesquelles le texte a été rédigé doivent être saluées. Il est à noter toutefois que le travail est loin d'être parfait car de trop nombreuses zones d'ombre restent encore à éclaircir afin d'éteindre les diverses controverses doctrinales.

C'est ainsi que le législateur serait bien inspiré de déterminer la date à prendre en compte pour l'imputation de la donation sur la quotité disponible. Nous estimons que la thèse majoritaire qui prend appui sur l'opinion de la Cour Constitutionnelle devrait être approuvée et inscrite noir sur blanc dans le texte de loi.

S'agissant du rapport, il serait bon de régler une fois pour toute la question du moment auquel le rapport doit être prévu par le preneur. Par souci de cohérence avec l'article 121 de la L.C.A.T., il nous semble que le rapport devrait être stipulé, si telle est la volonté du disposant, avant l'acceptation de la donation par le bénéficiaire.

Cela permettrait de mettre un terme aux incertitudes doctrinales qui, bien qu'enrichissantes sur le plan académique, sont malheureusement incompatibles avec l'exigence de sécurité juridique. A l'heure actuelle, le praticien doit néanmoins se contenter du texte en vigueur et ne pas perdre de vue l'objectif ultime qui consiste à proposer au client des solutions claires et sûres.

En guise de conclusion, législateur a encore certainement du pain sur la planche et devrait s'inspirer de cette phrase de Nicolas Boileau dans l'Art poétique : « *Vingt fois sur le métier remettez votre ouvrage ; polissez-le sans cesse et le repolissez (...)* »

## Bibliographie

### LÉGISLATION

- C. civ., art. 843, 912, 919, 920, 931.
- L. du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre, art. 1-121-124, *M.B.*, 20 août 1992, p. 18283.
- L. 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, *M.B.*, 11 janvier 2013, p. 996.
- Proposition de loi complétant 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'assurance vie en cas de succession, *Doc. Parl.*, Sénat, 2010-2011, n°5-528/1.
- A.R. du 14 nov. 2003 relatif à l'activité d'assurance sur la vie, art. 2, 1°, *M.B.*, 14 nov. 2003, p. 55201.

### JURISPRUDENCE

- C. const., 26 juin 2008, n°96/2008, *M.B.*, 3 septembre 2008, p. 46098 ; *J.T.*, 2008, p. 601.
- C. const., 16 décembre 2010, n°147/2010, *M.B.*, 14 février 2011, p. 11215 ; *Rev. not. belge*, mars 2011, p. 210.

### DOCTRINE

- BINON, J., « 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 et le rapport successoraux en matière d'assurance-vie », *R.D.C.*, 2013, liv.3, pp. 206-207.

- 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, pp. 18-21.
- CASMAN, H., « L'assurance-vie au regard du droit des donations et du droit successoral. Plus de questions que de réponses », in *L'assurance-vie : outil de planification successorale. Aspects civils et fiscaux*, Limal, Anthemis, 2010, p. 150.
- CAUCHIES, C., « Les assurances-vie à l'épreuve de la réserve et du rapport en droit des successions – Quel régime juridique pour les opérations d'épargne? » *Rec. gén. enr. not.*, 2012, liv. 2, pp. 62-76.
- MOREAU, P., « Le rapport et la réduction des donations par voie d'assurance-vie », *Rec. gén. enr. not.*, 2013, liv. 6, pp. 231-240.
- RENCHON, J.-L., « Le régime successoral des assurances sur la vie à la lumière complémentaire de l'arrêt du 16 décembre 2010 de la Cour Constitutionnelle », *J.T.*, 2012, pp. 145-151.
- RENCHON J.-L., « Le bénéfice d'une assurance sur la vie en cas de décès et la liquidation de la succession », in *L'assurance-vie. Aspects civils et fiscaux*, Bruxelles, Larcier, 2013.
- TAINMONT, F., Droits successoraux extra-patrimoniaux et patrimoniaux du conjoint et du cohabitant, in *Différenciation ou convergence des statuts juridiques du couple marié et du couple non-marié. Droit belge et français*, Bruxelles, Bruylant, 2005, pp. 245-308.
- 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. belge*, 2013, p. 170-194.

### **3. RAPPORT DE STAGE**

## 1. Présentation de l'étude et de son fonctionnement

L'étude notariale dans laquelle j'ai eu l'occasion de faire mon stage, dans le cadre du master complémentaire en notariat, se situe à Bruxelles, dans la commune de Schaerbeek. C'est dans une équipe composée du notaire (PAUL J. MASELIS) et d'une petite dizaine de collaborateurs, dont cinq juristes, que j'ai été accueilli à la fin du mois de septembre. Il est à noter que Maître MASELIS est notaire titulaire et n'est pas associé.

En ce qui concerne l'organisation proprement dite de l'étude, une structure efficace a été mise en place par le notaire. Lorsqu'un client se rend à l'étude, le notaire l'écoute et le conseille. Dans l'hypothèse où le client a besoin d'une prestation complémentaire (telle la rédaction d'un testament, d'un compromis de vente, d'un acte, etc.), le notaire renvoie le dossier à un collaborateur qui devient par là même le gestionnaire attribué du dossier et la personne de contact du client.

Chaque jeudi matin, tous les collaborateurs juristes (et les stagiaires) se réunissent dans la salle d'acte pour discuter de l'avancement des dossiers ainsi que des éventuels problèmes rencontrés. C'est aussi l'occasion pour le notaire de mettre sur la table les nouveaux dossiers qui sont arrivés. Chacun peut alors « choisir », en concertation avec les autres et avec l'approbation du notaire, les dossiers qui l'intéressent et avec lesquels il a des affinités, tant juridiques que linguistiques.

Contrairement à certaines études plus conséquentes par la taille, il n'y a pas de segmentation du travail par « matières » : en général, chacun est amené à travailler dans les différents domaines du notariat. Toutefois, l'étude compte parmi le personnel une ancienne notaire, démissionnaire, qui s'avère être extrêmement compétente dans tout ce qui touche aux successions et donations. C'est la raison pour laquelle la quasi-totalité de ce type de dossier est traitée par cette personne.

Etant donné la situation géographique de l'étude (Région bilingue de Bruxelles-Capitale), les dossiers sont traités tant dans la langue de Voltaire que dans celle de

Vondel. La présence des institutions européennes et de grandes multinationales entraîne *de facto* l'obligation de traiter certains dossiers (principalement ceux relatifs aux sociétés) en anglais. Voilà pour la « dimension » internationale du stage, chose que j'ai particulièrement appréciée lors de ce stage.

Enfin, pour gérer tout ce qui a trait à la comptabilité ainsi qu'aux formalités post-acte (répertoire, expéditions, grosses, etc.), quatre personnes, dont certaines travaillant à mi-temps y consacrent leur temps. Au début du stage, j'ai eu l'occasion de passer une journée avec ces employés non juristes afin de comprendre les bases du notariat et de constater l'évolution de A à Z. Ce fût extrêmement enrichissant, même s'il ne s'agit pas de travail juridique au sens strict du terme.

En ce qui concerne mon rôle dans l'étude, il était particulièrement libre. En effet, je ne suis pas resté cantonné à travailler avec une seule personne. Aux prémices du stage, j'ai surtout observé comment se déroulait le travail dans l'étude, posé de multiples questions et on m'a confié la gestion de certaines parties de dossiers. Par la suite, le notaire m'a confié des dossiers que je devais gérer seul, éventuellement avec l'aide d'un collaborateur et, la veille de la passation de l'acte, le notaire procédait, en ma présence, à la correction de mon travail. De temps à autres mais à de rares occasions, les collaborateurs me déléguaient directement du travail, sans passer par le notaire.

## **2. Contenu du stage**

Plutôt que de relater tout ce que j'ai pu accomplir durant le stage, j'ai choisi de présenter quelques dossiers pour lesquels j'avais la qualité de gestionnaire et qui ont suscité quelques difficultés en pratique.

A. Le notaire m'avait chargé de prendre contact avec un client afin de rédiger un acte de mandat hypothécaire pour quatre de ses biens en échange d'une ouverture de crédit par la banque. Après avoir pris contact avec le client, celui-ci avait mal compris les exigences de la banque, pensant que seul deux biens étaient concernés. J'ai donc eu la tâche de prendre contact avec la banque pour lui soumettre le problème qui a finalement été réglé, après avoir expliqué au client, passablement énervé, ce à quoi il s'était engagé en signant le document.

En outre, parmi ces différents biens, certains se trouvaient en Flandre et d'autres à Bruxelles. Il a donc fallu faire toutes les recherches nécessaires. Un des biens se trouvant même à cheval sur le territoire de deux communes.

Par la suite, j'ai été chargé de la rédaction du projet d'acte, de l'acte ainsi que des formalités comptables, ce qui m'a demandé beaucoup de temps.

**B.** Un autre cas intéressant concerne une vente immobilière d'un appartement. Nos clients, les acheteurs, étaient de nationalités kazakhes ce qui a suscité maintes difficultés pour savoir sous quel régime matrimonial ils étaient mariés. En effet, leur contrat de mariage était rédigé dans un alphabet qu'il m'était impossible de lire et de comprendre. J'ai donc pris la peine d'appeler le service des affaires étrangères pour obtenir quelques renseignements. Puis, j'ai dû faire application des règles de droit international privé relatives au régime matrimonial.

Par la suite, le revenu cadastral de l'immeuble étant inférieur à 745 euros, j'ai été amené à vérifier les conditions d'application de l'article 53 du Code des droits d'enregistrement.

Pour ce dossier, j'ai été chargé de rédiger le projet d'ouverture de crédit, l'acte d'ouverture de crédit ainsi que l'acte de vente. J'avais en outre omis d'insérer la clause de décumul dans l'acte de crédit ce qui, fort heureusement a attiré l'attention du notaire qui a pu réparer le tir avant qu'il ne soit trop tard. J'ai pu assister à toutes les entrevues que le notaire a eues avec les clients.

**C.** Outre la gestion de dossiers, le notaire m'a autorisé à l'accompagner sur le terrain à maintes reprises. J'ai en effet très régulièrement pu assister à la signature de compromis ou d'actes de ventes chez les confrères. Nous nous sommes également rendus à plusieurs reprises dans des cabinets d'avocats d'affaires bruxellois ou dans les bureaux de grandes multinationales situés à Diegem afin de signer des actes de sociétés, principalement des actes d'augmentation de capital.

Lors de la signature d'actes en l'étude ou lors de réunion avec les avocats concernant une succession, le notaire m'appelaient systématiquement afin de je puisse

être présent à ces réunions. Je pense que cela a été extrêmement enrichissant et je l'en remercie.

J'ai également pu assister à plusieurs ventes publiques tant volontaires que forcées dont une, mémorable, dans un bistrot de Mechelen. Enfin, j'ai également participé à la totalité des Cercles d'études organisés à la maison des notaires de Bruxelles, ce qui m'a permis d'assister diverses conférences et de rencontrer des gens du « milieu » notarial.

D. J'ai particulièrement apprécié la rédaction d'actes de sociétés, essentiellement la rédaction de statuts de S.A., A.I.S.B.L. ainsi que des augmentations de capital. De plus, j'ai pu voir concrètement le fruit de mon travail puisqu'à chaque fois, j'accompagnais le notaire pour la signature de l'acte chez le client, un cabinet d'avocat ou une grande multinationale.

### **3. Réflexions personnelles et conclusions**

Je pense que ce stage constitue véritablement un atout dans le cadre de cette formation du master complémentaire en notariat. En effet, durant les deux premiers jours de la semaine, on acquiert des connaissances théoriques qu'on peut mettre en pratique dès le lendemain.

Etant parti en Erasmus durant le cursus du Master en droit, c'est la première fois que j'ai eu l'occasion de faire un stage et d'être confronté au monde du travail. Grâce à celui-ci, il ne fait aucun doute que nous sommes mieux armés pour rentrer sur le marché de l'emploi ; que l'on travaille dans une étude notariale, au barreau ou ailleurs.

Ce stage permet aussi d'acquérir davantage de connaissance d'un point de vue personnel. En effet, tout un chacun sera un jour dans sa vie amené à se rendre chez un notaire et grâce à ce stage, nous en savons déjà un peu plus que le commun des mortels.

En ce qui concerne ma propre expérience, je peux dire qu'elle est globalement positive. J'ai eu l'occasion de rencontrer des gens très intéressants de tous horizons, que ce soit les employés de l'étude ou encore les clients. Mon seul regret est de n'avoir pas pu toucher à la totalité des matières, notamment les liquidations – partages ainsi que les inventaires. Cela est dû principalement à une question d'organisation de l'étude, ce que je comprends parfaitement. Compte tenu toutefois de la grande variété de tâches que j'ai pu accomplir, des nombreux contacts avec les clients ainsi que des fréquents déplacements, je peux affirmer sans ambages que ce stage fut une réussite. Mon maître de stage s'est soucié des différentes tâches qui m'étaient confiées et a tout fait pour m'intégrer au mieux au reste de l'équipe.

En conclusion, tant sur le plan professionnel que sur le plan humain, ce stage fut une totale réussite.