

Table des matières

Introduction	7
I. L'USUFRUIT DANS LE LIVRE 3	9
De la répartition des charges, réparations et travaux entre usufruitier et nu-propiétaire dans un démembrement immobilier	11
Alexis CRUYSMANS	
Introduction	11
Section 1. Les charges ordinaires et extraordinaires	12
Sous-section 1. De manière générale	12
A. Répartition entre usufruitier et nu-propiétaire	12
B. Caractère supplétif ou impératif	13
C. Charges particulières	14
Sous-section 2. Les assurances	14
Sous-section 3. Les contributions	15
Sous-section 4. Les charges de copropriété	16
A. Dépenses périodiques ou non	16
B. Solidarité entre parties	17
Sous-section 5. Les dettes hypothécaires	18
Sous-section 6. Les dettes successorales	19
A. Dettes « de la masse » et/ou dettes « dans la masse »	19
B. Exclusion de la règle des vingt ans	20
Section 2. Les réparations d'entretien et grosses réparations	21
Sous-section 1. De manière générale	21
A. Répartition entre usufruitier et nu-propiétaire	21
B. Caractère supplétif ou impératif	22
Sous-section 2. Les réparations d'entretien	22
Sous-section 3. Les grosses réparations	23
Section 3. Les travaux et constructions	25
Sous-section 1. De manière générale	25
A. Répartition entre usufruitier et nu-propiétaire	25

B. Caractère supplétif ou impératif	26
Sous-section 2. Indemnisation de l'usufruitier	26
A. Conditions de l'indemnisation	26
B. Taxation de l'indemnisation	27
Sous-section 3. En cas de constructions	28
A. Renonciation au droit de superficie-conséquence	28
B. Présomption de l'article 9 du Code des droits de succession	29
Conclusion	31
L'usufruit avec droit de disposition fonctionnel	33
Sabrina SCARNÀ et Julien LIMET	
Introduction	33
Section 1. Impact du nouveau droit des biens sur la programmation patrimoniale en cas d'usufruit	33
Sous-section 1. Droit transitoire	33
Sous-section 2. Objectif de la réforme du droit des biens	34
Sous-section 3. Droit supplétif	35
Sous-section 4. Usufruit réformé	35
A. Définition, objet et durée	35
B. Qualité du constituant	36
C. Droits des parties	36
1. Prérogatives communes	36
2. Prérogatives de l'usufruitier	37
3. Prérogatives du nu-proprétaire	38
D. La description – Obligations des parties	39
E. Restitution à l'extinction	39
Section 2. Donations sous réserve d'usufruit avec droit de disposition fonctionnel	40
Sous-section 1. Au niveau civil	40
A. Introduction	40
1. Sous l'ancien droit	40
2. Sous le nouveau droit	41
B. Créance de restitution	46
C. Remploi : précautions d'usage	48
D. Procuration et mandat de gestion ?	49
E. Droit de disposition fonctionnel et universalité de biens	53

Sous-section 2. Au niveau fiscal	54
A. Créance de restitution	54
B. Sincérité de la dette	55
Conclusion	58
L'usufruit sur une universalité mobilière.	
Points d'attention – Pratique et clauses	59
Charles KESTELOOT et Philippe DE PAGE	
Section 1. Introduction	59
Section 2. L'usufruit sur une universalité	60
Section 3. Les questions pratiques	65
Section 4. Divers aspects bancaires	70
Section 5. Un aspect fiscal	73
Section 6. Canevas de donation	75
De l'extinction de l'usufruit	79
Frédéric LALIÈRE	
Section 1. Premier étage de la pyramide : les modes généraux d'extinction des droits réels appliqués à l'usufruit	79
Section 2. Deuxième étage de la pyramide : les modes spécifiques d'extinction des droits réels d'usage	88
Section 3. Troisième étage de la pyramide : les modes spécifiques d'extinction de l'usufruit	89
Sous-section 1. Incompatibilité de la norme nouvelle avec la <i>ratio legis</i> de l'usufruit successoral du conjoint survivant – La cohérence du législateur mise à mal	94
Sous-section 2. Une discrimination (objective?) entre enfants communs et enfants non communs	97
Les clauses d'accroissement ou de réversion	105
André CULOT et Philippe DE PAGE	
Préambule	105
Législation	105
Introduction – Définitions	108
Section 1. Généralités	109
ANTHEMIS	231

Sous-section 1.	Acceptation de la clause – Cas de la donation	109
Sous-section 2.	Acceptation de la clause – Cas de la stipulation pour autrui	110
Sous-section 3.	Dispositions indépendantes	111
Sous-section 4.	Tarif et base	111
Sous-section 5.	Modifications <i>pendente conditione</i>	112
Sous-section 6.	Opération à titre gratuit ou onéreux – La tradition administrative	113
Sous-section 7.	Opération à titre gratuit ou onéreux – Le constat	114
Sous-section 8.	Opération à titre gratuit ou onéreux – La jurisprudence	115
Sous-section 9.	Clause d'accroissement et abus fiscal	117
Section 2.	Analyse et incidence fiscale de différentes clauses	118
	Introduction	118
Sous-section 1.	La vente d'un immeuble moyennant une réserve d'usufruit	119
	A. Avec accroissement	119
	1. Accroissement conventionnel	119
	2. Accroissement légal	120
	B. Avec réversion	120
Sous-section 2.	La donation d'un immeuble moyennant une réserve d'usufruit	121
	A. Avec accroissement	121
	1. Accroissement conventionnel	121
	2. Accroissement légal	123
	B. Avec réversion	123
Sous-section 3.	La donation de valeurs mobilières moyennant une réserve d'usufruit	125
	A. Avec accroissement	125
	B. Avec réversion	126
	1. Réversion de l'usufruit en faveur du conjoint survivant	126
	2. Réversion de l'usufruit en faveur du conjoint survivant, non visée par l'article 4.18 du Code civil ou d'un tiers (soit conventionnelle):	126
Sous-section 4.	La vente d'un immeuble moyennant constitution d'une rente viagère	127
	A. Avec accroissement	127

B. Avec réversion	128
C. Réversion au profit d'un créancier	129
D. Réversion au profit du conjoint	129
Sous-section 5. La donation d'un immeuble moyennant constitution d'une rente viagère	130
A. Avec accroissement	130
B. Avec réversion	130
Sous-section 6. Donation de valeurs mobilières moyennant constitution d'une rente viagère	131
A. Avec accroissement	131
B. Avec réversion	132
1. Pour les actes non obligatoirement enregistrables	132
2. Pour les actes obligatoirement enregistrables ou les pactes adjoints présentés volontairement à l'enregistrement	132
Sous-section 7. Vente ou donation de la pleine propriété d'un bien immeuble à deux ou plusieurs personnes, avec stipulation d'accroissement entre les acquéreurs lors du décès ou de tout autre événement (clause dite de tontine)	135
A. Avec clause d'accroissement	135
B. Avec clause de tontine	136
II. LES DROITS VIAGERS	139
Les droits viagers stipulés lors d'une donation ou d'une vente	141
Jean-Christophe ANDRÉ-DUMONT et Pierre DEVOLDER	
Introduction	141
Section 1. Rappel de notions	141
Sous-section 1. Le droit de propriété	141
Sous-section 2. L'usufruit	142
Sous-section 3. La nue-propriété	142
Sous-section 4. Les droits viagers	142
Section 2. La vente avec rente en viager	143
Sous-section 1. Principe	143
ANTHEMIS	233

Sous-section 2. Variantes en matière de vente en viager	143
A. Options quant à la disponibilité du bien	143
B. Options quant à la durée de la rente	144
C. Évolution du montant de la rente	144
D. Une ou plusieurs « tête(s) »	144
Sous-section 3. Les avantages et les points d'attention en matière de vente en viager	145
A. Avantages de la vente en viager	145
B. Éléments pris en compte dans le calcul de la rente en viager	145
C. Incidents pouvant survenir en lien avec la vente en viager	145
1. Requalification	145
2. Nullité pour cause du décès précoce du crédentier	146
3. Interruption ou non-paiement de la rente	146
Sous-section 4. Traitement fiscal de la rente viagère	147
Section 3. La donation avec réserve d'usufruit	148
Sous-section 1. Principe	148
Sous-section 2. Régime fiscal	148
Sous-section 3. Régime applicable	149
Sous-section 4. Droits de donation applicables aux immeubles en Région wallonne	150
A. En ligne directe, entre époux, entre cohabitants légaux	150
B. Entre frères et sœurs	150
C. Entre toutes autres personnes	151
Sous-section 5. Droits de donation en Région de Bruxelles-Capitale	151
A. En ligne directe, entre époux, entre cohabitants	151
B. Entre frères et sœurs	151
C. Entre oncles ou tantes et neveux ou nièces	152
D. Entre toutes autres personnes	152
Sous-section 6. Droits de donation en Région flamande	152
A. Tarif en ligne directe et entre époux	152
B. Tarif entre frères et sœurs	153
C. Tarif entre oncles ou tantes et neveux ou nièces	153
D. Tarif entre toutes autres personnes	153
Section 4. Obligation des parties	153
Section 5. Approche actuarielle – Calcul actuariel de droits viagers	154

Sous-section 1. Liminaire	154
Sous-section 2. Illustration pratique	154
Sous-section 3. Principe général	156
Sous-section 4. Les versements et leur échéancier	156
Sous-section 5. Le taux d'actualisation	157
Sous-section 6. Effet du facteur temps	157
Sous-section 7. Taux ou courbe de taux	158
Sous-section 8. Taux d'intérêt nominal ou taux d'intérêt réel	159
Sous-section 9. Les probabilités d'occurrence	160
Sous-section 10. Espérance de vie	161
Sous-section 11. Segmentation des tables de mortalité	161
Sous-section 12. Tables périodiques ou prospectives	161
Sous-section 13. Opérations sur plusieurs têtes	161
Conclusion	162

III. LES MODES DE MISE À DISPOSITION D'UN LOGEMENT 163

Le bail à vie : aspects civils et fiscaux – Questions choisies 165

Stéphanie LAGASSE et Emilie VANSTECHELMAN

Introduction	165
Section 1. Quelques aspects civils du bail à vie	166
Sous-section 1. Législation applicable en fonction de la date de conclusion du bail	166
Sous-section 2. Caractéristiques et éléments essentiels du contrat de bail	168
A. Les caractéristiques propres au contrat de bail	168
B. Le loyer	170
Sous-section 3. De quelques particularités liées au bail à vie	172
A. La durée du bail	172
B. État des lieux et état du bien	173
C. La résiliation du bail à vie	174
Section 2. Quelques aspects fiscaux du bail à vie	175
Introduction	175
Plan	176
Sous-section 1. Droits d'enregistrement	177

A.	Première hypothèse visée : le bail à vie en faveur du concubin du propriétaire de l'immeuble	177
1.	Présentation de l'hypothèse	177
2.	Avantages du bail à vie concédé à son partenaire au regard d'autres droits de jouissance ou d'autres institutions	178
3.	Risque de requalification ?	179
4.	Droit d'enregistrement dû	189
B.	Seconde hypothèse visée : vente d'un immeuble assortie d'un bail à vie	190
1.	Présentation	190
2.	Alternatives et avantages	190
3.	Régime fiscal	191
	Sous-section 2. Droits de succession	195
A.	Présentation de l'article 11 du Code des droits de succession	195
B.	L'article 11 du Code des droits de succession est-il applicable à la vente par le de cujus d'un immeuble avec réserve à son profit d'un bail à vie, droit viager ?	197

Les modes alternatifs de mise à disposition d'un logement : le bail « glissant », la convention d'occupation précaire, le commodat et l'habitat « kangourou/intergénérationnel » 201

Nicolas BERNARD

	Section 1. Bail glissant	201
	Sous-section 1. Définition	202
	Sous-section 2. Location et sous-location	204
	Sous-section 3. Du glissement	204
	A. Responsable du glissement	204
	B. Critères de fond du glissement	205
	C. Forme juridique du glissement	206
	D. Régime applicable après glissement	207
	Sous-section 4. Questions de durée	207
	A. Durée du bail principal et du sous-bail avant glissement éventuel	207
	B. Durée du bail après glissement	208
	C. Résiliation anticipée	209

Section 2. Convention d'occupation précaire	210
Sous-section 1. Contexte d'émergence	211
Sous-section 2. De la précarité	213
A. Position prévalant jusqu'à l'arrêt de la Cour de cassation du 29 février 2016	213
B. L'arrêt de la Cour de cassation du 29 février 2016	214
Sous-section 3. Forme et contenu	216
Sous-section 4. Concepts voisins	218
A. Bail (d'habitation)	218
B. Occupation sans titre ni droit (squat)	220
Section 3. Commodat	221
Section 4. Habitat kangourou/intergénérationnel	224
Sous-section 1. Définition	225
Sous-section 2. Allocations sociales et label	226