

Table des matières

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Partie I | |
| DROITS DE JOUISSANCE – ASPECTS CIVILS | 9 |
| L’usufruit. Aspects civils(définition, objet, droits et obligations des parties, extinction) | 11 |
| Nicole VERHEYDEN-JEANMART et Olivier JAUNIAUX | |
| Section 1. Définition | 11 |
| Sous-section 1. La définition légale et ses limites (article 578 du Code civil) | 11 |
| Sous-section 2. Caractères de l’usufruit | 12 |
| § 1 ^{er} . L’usufruit est un droit réel | 12 |
| § 2. L’usufruit est un droit réel temporaire | 12 |
| § 3. L’usufruit est un droit sur la chose d’autrui | 13 |
| § 4. L’usufruit est un droit mobilier ou immobilier | 13 |
| Section 2. Constitution et objet | 13 |
| Sous-section 1. Constitution de l’usufruit | 13 |
| Sous-section 2. Objet de l’usufruit | 14 |
| Section 3. Droits et obligations de l’usufruitier et du nu-propiétaire | 14 |
| Sous-section 1. Obligations respectives liées à l’entrée en jouissance | 14 |
| § 1 ^{er} . De l’inventaire et de l’état | 15 |
| § 2. De la caution | 18 |
| § 3. De l’obligation de délivrance | 20 |
| Sous-section 2. Droits de l’usufruitier durant le cours de l’usufruit | 20 |
| § 1 ^{er} . Les droits de l’usufruitier sur son droit | 20 |
| § 2. Les droits de l’usufruitier sur la chose | 21 |
| Sous-section 3. Droits du nu-propiétaire | 31 |
| § 1 ^{er} . Le droit du nu-propiétaire sur son droit | 31 |
| § 2. Le droit du nu-propiétaire sur la chose | 31 |
| Section 4. Les obligations des parties | 32 |
| Sous-section 1. Généralités | 32 |
| Sous-section 2. Le régime des réparations | 32 |
| § 1 ^{er} . Siège de la matière | 32 |
| § 2. Définition | 33 |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| § 3. Extension de la notion de « grosses réparations » en doctrine et jurisprudence | 34 |
| § 4. Sanction – Droit d'action | 37 |
| Sous-section 3. Le régime des charges | 43 |
| § 1 ^{er} . Avertissement | 43 |
| § 2. Siège de la matière | 44 |
| § 3. Définitions | 44 |
| § 4. Régime proprement dit | 45 |
| Sous-section 4. Le régime des dettes | 46 |
| § 1 ^{er} . Notion | 46 |
| § 2. Régime des dettes <i>sensu stricto</i> | 46 |
| § 3. Des dettes hypothécaires | 47 |
| § 4. Des frais de procès et des condamnations en justice | 48 |
| Section 5. Causes d'extinction de l'usufruit | 49 |
| Sous-section 1. Généralités et typologie | 49 |
| Sous-section 2. De quelques causes particulières d'extinction | 50 |
| § 1 ^{er} . La consolidation | 50 |
| § 2. La perte totale de la chose et les modifications substantielles qu'elle a subies (articles 617, alinéa 6, 623 et 624 du Code civil) | 50 |
| § 3. La déchéance de l'usufruit (article 618 du Code civil) | 51 |
| § 4. Renonciation à l'usufruit | 52 |
| Bibliographie sélective | 53 |

L'acte d'usufruit – Les clauses 55

Philippe DE PAGE

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Section 1. Introduction | 55 |
| Section 2. Que doit-on veiller à régler entre le nu-propriétaire et l'usufruitier ? | 56 |
| Sous-section 1. À propos d'un immeuble | 56 |
| Sous-section 2. Usufruit portant sur des biens meubles ou valeurs mobilières | 66 |
| § 1 ^{er} . Le quasi usufruit | 66 |
| § 2. La clause d'universalité du portefeuille | 67 |
| Sous-section 3. Le droit de vote aux assemblées générales dans les sociétés | 70 |
| Sous-section 4. Les clauses d'accroissement et de réversion en usufruit | 73 |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----|
| La constitution d'une charge de rente : aspects civils | 75 |
| François GLANSDORFF | |
| Introduction | 75 |
| Section 1. La rente comme charge d'une donation | 77 |
| Section 2. La rente comme prix d'une vente | 81 |
| Sous-section 1. Le respect de l'équilibre contractuel | 82 |
| § 1 ^{er} . La proximité du décès du créancier | 82 |
| § 2. La modicité du montant de la rente | 86 |
| Sous-section 2. La résolution pour inexécution fautive | 88 |
| | |
| Quelques notions civiles relatives au droit d'emphytéose | 93 |
| Isabelle DE STEFANI | |
| Introduction | 93 |
| Section 1. Les caractéristiques essentielles de l'emphytéose | 93 |
| Section 2. La durée de l'emphytéose | 94 |
| Section 3. L'objet de l'emphytéose | 95 |
| Section 4. Les modes de constitution et les causes d'extinction de l'emphytéose | 96 |
| Sous-section 1. Les modes de constitution | 96 |
| Sous-section 2. Les causes d'extinction | 96 |
| Section 5. Les droits et obligations de l'emphytéote | 97 |
| Sous-section 1. Ses droits | 97 |
| Sous-section 2. Ses obligations | 98 |
| Section 6. Les droits et obligations du tréfoncier | 98 |
| Sous-section 1. Ses droits | 98 |
| Sous-section 2. Ses obligations | 99 |
| Conclusions | 99 |
| | |
| Le bail à vie – Aspects civils | 101 |
| Hélène CASMAN | |
| Section 1. Introduction | 101 |
| Sous-section 1. Raisons d'envisager le bail à vie | 101 |
| Sous-section 2. Biens objets du bail | 103 |
| Sous-section 3. Bail d'un bien indivis | 103 |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Section 2. Législation applicable | 104 |
| Section 3. Prise d'effet du droit au bail | 104 |
| Sous-section 1. Effet immédiat | 104 |
| Sous-section 2. Effet reporté au décès du bailleur | 105 |
| Section 4. Loyer | 106 |
| Sous-section 1. Généralités | 106 |
| Sous-section 2. Paiements périodiques | 107 |
| Sous-section 3. Paiement unique | 107 |
| Sous-section 4. Observations quant à l'article 918 du Code civil | 108 |
| Section 5. Autres obligations découlant du bail | 109 |
| Section 6. Durée du bail | 110 |
| Sous-section 1. Généralités | 110 |
| Sous-section 2. Décès du locataire | 110 |
| Sous-section 3. Renon par le locataire | 111 |
| Sous-section 4. Renon par le bailleur | 111 |
| Section 7. Forme du contrat | 111 |
| Sous-section 1. Bail écrit | 111 |
| Sous-section 2. Bail authentique | 112 |
| Sous-section 3. Testament | 112 |
| | |
| Partie II | |
| DROITS DE JOUISSANCE – ASPECTS FISCAUX | 115 |
| | |
| Aspects fiscaux en impôts directs et T.V.A. des différents droits de jouissance | 117 |
| Laurence DEKLERCK et Thierry BLOCKERYE | |
| Section 1. Les droits de jouissance sous l'angle des impôts directs | 117 |
| Sous-section 1. La rente | 117 |
| § 1 ^{er} . Introduction | 117 |
| § 2. Taxation en revenus mobiliers du créancier personne physique | 118 |
| § 3. Taxation du créancier en revenus divers | 120 |
| § 4. Taxation en revenus professionnels du créancier | 125 |
| § 5. Déduction des sommes payées par le débiteur personne physique non professionnel | 126 |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| § 6. Acquisition d'un bien moyennant rente viagère par une personne physique qui affecte le bien à son activité professionnelle ou par une société | 126 |
| Sous-section 2. Les droits réels démembrés : usufruit, emphytéose, superficie | 129 |
| § 1 ^{er} . Introduction | 129 |
| § 2. L'usufruit | 130 |
| § 3. Emphytéose ou superficie | 156 |
| Section 2. Les droits de jouissance sous l'angle de la T.V.A. | 166 |
| Sous-section 1. Contexte général | 166 |
| Sous-section 2. Conditions d'assujettissement | 169 |
| § 1 ^{er} . Notion de « bâtiment » | 170 |
| § 2. Le bâtiment doit être « neuf » | 172 |
| § 3. Qualité du cédant et exercice de l'option d'assujettissement et de l'option de taxation | 174 |
| Sous-section 3. Exigibilité de la T.V.A. | 179 |
| § 1 ^{er} . Moment d'exigibilité de la taxe | 179 |
| § 2. Base d'imposition de la taxe | 180 |
| § 3. Impact des règles d'exigibilité en pratique | 181 |
| § 4. Restriction administrative au droit à déduction du cédant | 182 |
| Section 3. Conclusions | 184 |
| | |
| Incidence d'une clause d'accroissement ou de réversion en droits d'enregistrement et de succession | 187 |
| André CULOT avec la collaboration de Joëlle LARDINOIS | |
| Introduction – Définitions | 187 |
| Section 1. Généralités | 188 |
| Sous-section 1. Acceptation de la clause | 188 |
| Sous-section 2. Dispositions indépendantes | 189 |
| Sous-section 3. Tarif et base | 189 |
| Sous-section 4. Modifications <i>pendente conditione</i> | 190 |
| Sous-section 5. Opération à titre gratuit ou à titre onéreux | 191 |
| Sous-section 6. Hypothèses envisagées | 192 |
| Section 2. La vente d'un immeuble moyennant une réserve d'usufruit | 193 |
| Sous-section 1. Avec accroissement | 193 |
| Sous-section 2. Avec réversion | 194 |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Section 3. La donation d'un immeuble moyennant une réserve d'usufruit | 195 |
| Sous-section 1. Avec accroissement | 195 |
| Sous-section 2. Avec réversion | 197 |
| Section 4. La donation de valeurs mobilières moyennant une réserve d'usufruit | 199 |
| Sous-section 1. Avec accroissement | 199 |
| Sous-section 2. Avec réversion | 199 |
| § 1 ^{er} . En Wallonie | 199 |
| § 2. En Flandre et à Bruxelles | 200 |
| Section 5. La vente d'un immeuble moyennant constitution d'une rente viagère | 201 |
| Sous-section 1. Avec accroissement | 201 |
| Sous-section 2. Avec réversion | 202 |
| § 1 ^{er} . Réversion au profit d'un créancier | 203 |
| § 2. Réversion au profit du conjoint | 203 |
| Section 6. La donation d'un immeuble moyennant constitution d'une rente viagère | 204 |
| Sous-section 1. Avec accroissement | 204 |
| Sous-section 2. Avec réversion | 204 |
| Section 7. Donation de valeurs mobilières moyennant constitution d'une rente viagère | 205 |
| Sous-section 1. Avec accroissement | 205 |
| Sous-section 2. Avec réversion | 206 |
| § 1 ^{er} . Pour les actes non obligatoirement enregistrables | 206 |
| § 2. Pour les actes obligatoirement enregistrables ou les actes étrangers ou les pactes adjoints présentés volontairement à l'enregistrement | 207 |

Bail à vie: aspects fiscaux en droit d'enregistrement et en droit de succession 209

Christine GAIONI

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Section 1. Droit d'enregistrement | 209 |
| Sous-section 1. Textes légaux | 209 |
| Sous-section 2. Requalification (article 18, § 2, du Code des droits d'enregistrement) | 209 |
| § 1 ^{er} . Application pratique | 210 |
| § 2. Jurisprudence | 211 |

| | |
|---------------------------------------------------------------|-----|
| Sous-section 3. Conclusion | 215 |
| Section 2. Droit de succession | 215 |
| Sous-section 1. Préambule | 215 |
| Sous-section 2. Texte légal | 215 |
| Sous-section 3. Portée de l'article 11 | 216 |
| Sous-section 4. Application ou non-application au bail à vie? | 216 |