

# Table des matières

<b>Partie I</b>	
<b>DROITS DE JOUISSANCE – ASPECTS CIVILS</b>	9
<b>L’usufruit. Aspects civils(définition, objet, droits et obligations des parties, extinction)</b>	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 <sup>er</sup> . 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 <sup>er</sup> . 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 <sup>er</sup> . 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 <sup>er</sup> . 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 <sup>er</sup> . 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 <sup>er</sup> . 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 <sup>er</sup> . 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 <sup>er</sup> . 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 <sup>er</sup> . 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

<b>La constitution d'une charge de rente : aspects civils</b>	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 <sup>er</sup> . 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
<b>Quelques notions civiles relatives au droit d'emphytéose</b>	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
<b>Le bail à vie – Aspects civils</b>	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
<b>Partie II</b>	
<b>DROITS DE JOUISSANCE – ASPECTS FISCAUX</b>	115
<b>Aspects fiscaux en impôts directs et T.V.A. des différents droits de jouissance</b>	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 <sup>er</sup> . Introduction	117
§ 2. Taxation en revenus mobiliers du crédientier personne physique	118
§ 3. Taxation du crédientier en revenus divers	120
§ 4. Taxation en revenus professionnels du crédientier	125
§ 5. Déduction des sommes payées par le débirentier 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 <sup>er</sup> . 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 <sup>er</sup> . 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 <sup>er</sup> . 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
<b>Incidence d'une clause d'accroissement ou de réversion en droits d'enregistrement et de succession</b>	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 <sup>er</sup> . 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 <sup>er</sup> . 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 <sup>er</sup> . 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
<b>Bail à vie: aspects fiscaux en droit d'enregistrement et en droit de succession</b>	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 <sup>er</sup> . 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