

DROITS DE SUCCESSION : L'HYPOTHÈQUE LÉGALE ET LE LÉGATAIRE D'UN IMMEUBLE DU DÉFUNT

Lorette ROUSSEAU

Notaire

Maître de conférences à l'UCLouvain

Introduction

À l'occasion de l'écriture d'un article dans le cadre des 175 ans du *Recueil général de l'enregistrement et du notariat*, j'ai par hasard lu un arrêt rendu par la Cour d'arbitrage en 2007 sur la problématique de l'hypothèque légale garantissant le paiement des droits de succession.

Il m'est apparu que les conséquences de cette hypothèque légale, en ce qu'elle garantit les droits de succession dus par l'ensemble des successeurs, y compris par ceux qui n'héritent pas de l'immeuble, prenaient une importance toute particulière au regard de la réforme des droits de succession en ce que le rapport et la réduction opèrent désormais, en principe, en valeur.

En effet, bien plus qu'avant le 1^{er} septembre 2018, il pourrait advenir que le légataire de l'immeuble voie son immeuble grevé d'une inscription hypothécaire quand bien même il aurait, pour ce qui le concerne, acquitté les droits de succession à sa charge.

Il m'a dès lors semblé opportun d'attirer l'attention des praticiens sur cette problématique juridique.

Section 1. Rappel des principes

§ 1. Paiement des droits – Obligation et contribution à la dette

Sur le plan de l'obligation à la dette de paiement des droits de succession, l'article 70, alinéa 1^{er}, du Code des droits de succession (1) prévoit que « [l]es héritiers et légataires sont tenus au paiement des droits de succession et des intérêts sur ces droits chacun pour ce qu'il recueille dans la succession ».

Le deuxième alinéa du même article (2) instaure une solidarité dans le chef des héritiers et des légataires universels qui sont obligés, chacun en proportion de leur part héréditaire, au paiement de la totalité des droits et intérêts dus par les légataires à titre universel ou à titre particulier.

La contribution à la dette est, quant à elle, réglée par l'article 75, alinéa 1^{er} (3) : « Les droits de succession et de mutation par décès (...) sont supportés par les héritiers, légataires et donataires, chacun pour ce qu'il recueille ».

§ 2. Hypothèque légale

A. Principes

Pour assurer le paiement de l'impôt successoral (4), l'article 84, alinéa 2, du Code des droits de succession (5) prévoit que « le recouvrement des droits de succession et de mutation par décès est garanti par une hypothèque légale sur tous les biens susceptibles d'hypothèque délaissés par le défunt dans le royaume ».

1. Biens susceptibles d'hypothèque

Ne sont susceptibles d'hypothèque que les biens qui dépendent de la succession en vertu des règles de droit commun (6), ce qui exclut les immeubles dont l'imposition résulte d'une fiction du Code des droits de succession.

(1) Art. 2.7.2.0.1 C.F.F.

(2) Art. 3.10.4.3.1, al. 1, C.F.F.

(3) Art. 3.10.4.3.1, al. 1, *in fine* C.F.F.

(4) Tant des droits de succession que des droits de mutation par décès.

(5) Art. 3.10.5.3.1, § 2, C.F.F.

(6) A. MAYEUR, *Droits de succession 2020-2021*, Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2020, p. 2001, n° 4042.

Par « biens susceptibles d'hypothèque », il y a lieu d'entendre les immeubles, mais également les navires et bateaux. Cela concerne également non seulement les immeubles dont le défunt était propriétaire, mais également ceux dont il était nu-propriétaire ou usufruitier (pour autant que l'usufruit ne s'éteigne pas par son décès), ou sur lesquels il disposait d'un droit de superficie ou d'emphytéose.

2. Sommes garanties par l'hypothèque

Comme l'indiquent les 2^e et 3^e alinéas de l'article 84, l'hypothèque légale garantit le recouvrement des droits de succession ou de mutation par décès proprement dits, mais également les intérêts et les frais de poursuite et d'instance (7). Seules les amendes ne sont pas garanties par l'hypothèque.

Il n'est par contre pas tenu compte de la personne qui est redevable de l'impôt successoral, des intérêts et des frais de poursuite et d'instance ni de la personne qui a recueilli l'immeuble dans la succession.

L'hypothèque légale couvre toutes sommes déjà dues au moment de l'inscription, mais également toutes les sommes qui deviendront exigibles du chef d'une déclaration de succession complémentaire (8), même si l'impôt nouveau est établi après l'expiration du délai de 18 mois.

3. Délais d'inscription

Lorsqu'elle est prise dans les 18 mois du décès, l'hypothèque prend rang à la date du décès. Elle est, dans cette mesure, une hypothèque occulte.

Lorsqu'elle est prise après l'expiration du délai de 18 mois, elle prend rang à la date de l'inscription (9) et n'est plus opposable aux tiers qui ont acquis, à la date du décès, des droits sur les biens susceptibles d'hypothèque.

Il résulte d'une circulaire du 3 décembre 1941 (10) qu'il y a lieu de considérer comme tiers l'héritier ou le légataire qui a acquitté les droits dont le paiement lui incombait, de sorte qu'aucune inscription ne peut plus être prise sur les biens que cet héritier ou ce légataire a recueillis après qu'il s'est entièrement libéré des droits dont le paiement lui incombait, si le délai de 18 mois après le décès est expiré (11).

(7) L'article 3.10.5.3.1, § 2, du C.F.F. vise les « droits et accessoires ».

(8) Soit pour cause d'omission, soit pour cause de la survenance d'un événement nouveau (art. 37 du Code des droits de succession – art. 3.3.1.0.6 C.F.F.) (A. MAYEUR, *Droits de succession 2020-2021*, Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2020, p. 2002, n° 4043).

(9) Art. 86, al. 3, du Code des droits de succession – art. 3.10.5.3.2, § 2, al. 3, C.F.F.

(10) Circ. du 3 décembre 1941, n° 105, *Rép. R.J.*, S. 92/01, www.fisconetplus.be.

(11) Civ. Bruges, 21 avril 1941, *Rec. gén. enr. not.*, n° 18.276.

A contrario, si l'inscription est prise alors que le délai de 18 mois n'est pas écoulé, l'inscription peut être prise sur les biens que cet héritier ou légataire a recueillis pour garantir le paiement des droits de succession, les intérêts, les frais de poursuite et d'instance, alors même que ces droits, intérêts et frais ne lui incomberaient pas.

4. Personne au nom de qui l'inscription est requise

L'article 88 (12) précise que « [l]orsque l'inscription est requise dans les 18 mois du décès, elle est prise sous le nom du défunt, sans que les héritiers, légataires ou donataires doivent être déterminés dans le bordereau. En ce cas, le défunt est désigné autant que possible par ses prénoms, dates et lieux de sa naissance et de son décès ».

5. Mode d'inscription

L'hypothèque est, aux termes de l'article 87, alinéa 1^{er}, inscrite à la requête du receveur qui a reçu la déclaration de succession ou qui est compétent pour la recevoir, en d'autres termes par le receveur chargé du recouvrement de l'impôt successoral exigible (13).

En Régions wallonne et bruxelloise, l'inscription a lieu, nonobstant opposition, contestation ou recours, en vertu soit d'une contrainte, d'une assignation, d'une amende d'expertise ou de tout autre acte de poursuite (14), soit d'une décision judiciaire déterminant le montant de la créance de l'État (15).

En Région flamande, l'inscription hypothécaire peut être effectuée sur production de l'avertissement-extrait de rôle indiquant la date d'exécution du rôle (16). À défaut d'un avertissement-extrait de rôle, l'hypothèque légale peut être inscrite pour un montant à évaluer par le membre du personnel compétent, contenant les droits et accessoires, à mentionner dans le bordereau (17).

(12) Art. 3.10.5.3.2, § 2, al. 2, C.F.F.

(13) A. MAYEUR, *Droits de succession 2020-2021*, Liège, Wolters Kluwer Belgium, 2020, p. 2007, n° 4053. En Région flamande, l'inscription est inscrite à la requête du membre du personnel compétent (art. 3.10.5.3.3, al. 1^{er}, C.F.F.).

(14) Qui doit avoir été préalablement signifiée au débiteur de l'impôt.

(15) Art. 87, al. 2. L'alinéa 4 de l'article 87 précise qu'à défaut de ces actes ou décisions, l'inscription n'a lieu que moyennant l'autorisation donnée par le juge de paix du canton dans lequel se trouve le bureau de perception.

(16) Art. 3.10.5.3.4, al. 1, C.F.F.

(17) Art. 3.10.5.3.4, al. 2, C.F.F. L'autorisation du juge de paix a été supprimée en Région flamande depuis le 1^{er} janvier 2015.

En règle générale, le premier acte des poursuites est une contrainte (18). La contrainte est un acte administratif décerné par l'administration contre un redevable qui peut servir de base à des mesures d'exécution. Elle doit indiquer l'identité du ou des contribuables poursuivis, en d'autres termes les héritiers ou légataires demeurés en défaut de payer les droits de succession leur incombant.

B. Conséquences de l'application de ces principes sur le légataire d'un immeuble du défunt

Il peut advenir que certains héritiers ou légataires s'acquittent du montant des droits qui leur incombent, tandis que d'autres restent en défaut de le faire et se voient, à ce titre, décerner une contrainte, à l'entière méconnaissance de ceux qui ont correctement rempli leurs obligations.

Or, si l'hypothèque légale garantit, comme indiqué ci-dessus, le recouvrement des droits de succession ou de mutation par décès proprement dits, des intérêts et des frais de poursuite et d'instance, il n'est par contre pas tenu compte de la personne qui est redevable de ces sommes, ni de la personne qui a recueilli l'immeuble dans la succession.

Il n'est donc pas exclu que le légataire de l'immeuble, bien qu'il ait pour sa part rempli toutes ses obligations fiscales, en ce compris le paiement des droits de succession à sa charge, trouve dans son patrimoine un immeuble grevé d'une inscription hypothécaire prise à son insu, voire – pire encore – qu'il soit solidairement tenu au paiement des droits impayés par application de l'article 70, alinéa 2, du Code (19) et que l'inscription ne puisse être levée qu'après qu'il se sera acquitté du paiement de ces droits de succession dus par les légataires à titre universel ou à titre particulier.

Section 2. La constitutionnalité de l'article 84, alinéa 2, du Code des droits de succession

La Cour d'arbitrage a, en 2007, été saisie de la question préjudicielle suivante :

« L'article 84, alinéa 2, du Code des droits de succession, en ce qu'il autorise le receveur de l'enregistrement à recouvrer des droits de succession sur des immeubles appartenant à des héritiers s'étant

(18) Art. 220 du Code des droits d'enregistrement auquel renvoie l'article 142-1 du Code des droits de succession – art. 3.10.3.2.1 C.F.F.

(19) Art. 3.10.4.3.1, al. 1, C.F.F.

acquitté de leur dette fiscale personnelle, crée-t-il une discrimination entre les héritiers propriétaires d'immeubles successoraux selon que les autres héritiers de la succession ont ou non les moyens financiers de s'acquitter des droits dont ils sont redevables ou selon que ces autres héritiers sont ou non disposés à s'acquitter de leur propre dette d'impôt ? ».

Les faits de la procédure étaient les suivants : une dame avait légué l'usufruit de son immeuble à son compagnon, sa fille ayant hérité de la nue-propriété du même immeuble. La fille s'était, comme il se doit, acquittée des droits de succession sur sa part successorale, à l'inverse du compagnon de sa mère, et ce, malgré les contraintes qui lui avaient été adressées et avait, par ailleurs, été déchu de son usufruit. Une inscription hypothécaire avait, de ce fait, été prise sur l'immeuble dans les 18 mois du décès. L'État belge avait procédé à une saisie-arrêt exécution sur l'immeuble dont la fille était devenue nue-propriétaire au décès de sa mère et pleine propriétaire à la suite de la révocation de l'usufruit du compagnon de celle-ci. L'État belge entendait ainsi obtenir le paiement des droits de succession dus par le compagnon de la défunte en procédant à la vente publique de l'immeuble, vente à laquelle la fille s'opposait en estimant qu'elle n'était pas tenue des sommes dues par le compagnon de sa mère et que l'article 84, alinéa 2, du Code des droits de succession violait le principe constitutionnel d'égalité devant l'impôt.

Dans un arrêt du 26 avril 2007 (20), la Cour d'arbitrage a considéré que l'article 84, alinéa 2, du Code des droits de succession, en ce qu'il autorise le receveur de l'enregistrement à recouvrer des droits de succession sur des immeubles appartenant à des héritiers s'étant acquittés de leur dette fiscale personnelle parce que d'autres héritiers n'ont pas les moyens financiers de s'acquitter des droits dont ils sont redevables ou ne sont pas disposés à s'acquitter de leur propre dette d'impôt, n'est pas contraire aux articles 10 et 11 de la Constitution.

La Cour indique qu'afin de garantir le recouvrement des droits de succession, le Code des droits de succession instaure différentes garanties pour l'État, notamment des sûretés réelles dont les modalités sont prévues dans les articles 84 à 93 du Code des droits de succession. Tel est le cas de l'hypothèque légale de l'article 84, alinéa 2.

L'article 88 prévoit que l'inscription de l'hypothèque légale du Trésor, lorsqu'elle est prise dans les 18 mois du décès, l'est sous le nom du défunt, sans que les successeurs doivent être déterminés dans le bordereau. Le législateur a ainsi pris en compte le fait qu'il n'est pas toujours

(20) C.A., 26 avril 2007, *Rec. gén. enr. not.*, 2007, liv. 9, pp. 340 et s.

possible de connaître précisément, dans le délai de 18 mois, ni l'identité des successeurs, ni le montant des droits de successions dus par chacun d'eux, de sorte qu'il est parfois impossible dans la pratique de constituer une garantie pour l'État sur les biens des successeurs. En outre, en instaurant l'hypothèque légale sur les biens successoraux et non sur les biens des successeurs, le législateur a voulu assurer pleinement l'efficacité des garanties créées afin de protéger les intérêts du Trésor, en prenant en considération les biens dont la valeur nette constitue la base du calcul des droits de succession et qui peuvent, par conséquent, en toute vraisemblance, garantir à suffisance le recouvrement des droits dont ils sont l'objet. Le fait que des héritiers qui recueillent dans leur patrimoine l'immeuble grevé de l'hypothèque légale soient dans une situation différente selon que les autres successeurs acquittent ou non leur dette de droits de succession ne constitue dès lors que la conséquence du droit de suite attaché à la garantie ainsi créée (art. 41 de la loi hypothécaire) et qui est justifiée par l'objectif de protection des intérêts du Trésor. La mesure en cause n'est pas davantage de nature à avoir des effets disproportionnés dès lors que celui qui est propriétaire de l'immeuble grevé de l'hypothèque légale peut échapper à la saisie en acquittant la dette impayée de droits de succession et, dans ce cas, il existe entre héritiers et légataires des recours contributives, lorsque l'un d'eux est appelé à supporter une partie des droits de succession dont il n'est pas, en fonction de ce qu'il recueille, le débiteur.

Le droit de succession est un impôt qui naît au décès d'un habitant du Royaume et qui est établi sur la valeur, déduction faite des dettes, de tout ce qui est recueilli dans la succession de cet habitant du Royaume. Les droits de succession sont levés sur l'universalité des biens transmis par héritage, sans distinguer si ceux-ci sont transmis ensuite de dévolution légale, de disposition testamentaire ou d'institution contractuelle.

Les articles 70, alinéa 1^{er}, et 75 du Code des droits de succession déterminent respectivement la mesure de l'obligation et de la contribution à la dette de droits de succession des héritiers et légataires. Si la dette de droits de succession est conçue comme une dette individuelle de chaque héritier ou légataire, en fonction de la part que chacun recueille dans la succession, les garanties prévues – en l'occurrence l'hypothèque légale – pour le recouvrement des droits de succession portent sur les biens successoraux dans leur globalité, sans distinguer dans le patrimoine de quel successeur ces biens sont transférés ou appelés à l'être. L'assiette de la garantie pour le recouvrement des droits de succession est donc indépendante de la dévolution successorale puisqu'elle est déterminée par les droits du défunt sur les biens qu'il laisse à son décès et non par les droits des héritiers ou légataires sur les biens transmis.

De même, dans deux arrêts, respectivement du 20 octobre 2011 (21) et du 22 février 2018 (22), la Cour constitutionnelle a – dans le cadre de l'examen de la constitutionnalité du deuxième alinéa de l'article 70, lu en combinaison avec respectivement l'article 8 et l'article 7 du Code des droits de succession – indiqué que si la dette de droits de succession est conçue comme une dette individuelle de chaque héritier ou légataire en fonction de la part que chacun recueille dans la succession, les garanties prévues pour le recouvrement des droits de succession portent, compte tenu de ce que les héritiers et légataires universels ont vocation à recueillir toute la succession, sur les biens successoraux dans leur globalité, sans distinguer dans le patrimoine de quel successeur ces biens sont transférés ou appelés à l'être. L'assiette de la garantie pour le recouvrement des droits de succession est donc indépendante de la dévolution successorale puisqu'elle est déterminée par les droits du défunt sur les biens qu'il laisse à son décès et non par les droits des héritiers ou légataires sur le patrimoine successoral.

Section 3. L'hypothèque légale et le légataire d'un immeuble du défunt

§ 1. La réforme du droit des successions et des libéralités

La loi du 31 juillet 2017 modifiant le Code civil en ce qui concerne les successions et les libéralités et modifiant diverses autres dispositions en cette matière, entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2018, a réformé le droit civil des successions et des libéralités, notamment en ce qu'elle a eu pour effet de modifier le mode de rapport des libéralités – qui s'effectue en valeur et non plus en nature, et de limiter les droits des héritiers réservataires à une réserve en valeur.

Le nouvel article 4.89 du Code civil prévoit en effet que « le rapport a lieu en valeur, nonobstant toute stipulation contraire, soit en moins prenant, soit par le paiement à la masse de la valeur du bien donné ou légué ». L'article 4.92 indique cependant que « [l]'héritier tenu au rapport a la faculté d'exécuter son obligation en rapportant le bien donné en nature, pour autant que celui-ci lui appartienne encore et qu'il soit libre de toute charge ou occupation dont il n'aurait pas déjà été grevé à l'époque de la donation ».

(21) C. const., 20 octobre 2011, *Rec. gén. enr. not.*, 2012, liv. 1, pp. 15 et s.

(22) C. const., 22 février 2018, *Rec. gén. enr. not.*, 2018, liv. 4, pp. 170 et s.

La réduction des libéralités est, quant à elle, régie par le nouvel article 4.150 du Code civil.

Suivant cette disposition, la réduction des libéralités – en l'occurrence des legs – n'a plus lieu en nature, mais en valeur, nonobstant toute stipulation contraire. Les héritiers réservataires peuvent exiger la contre-valeur des biens donnés, mais plus les biens eux-mêmes. Autrement dit, les héritiers réservataires doivent se satisfaire de la contre-valeur de la réserve en argent.

La réduction a exceptionnellement lieu en nature dans trois hypothèses :

- a) lorsque le conjoint revendique sa réserve « concrète », c'est-à-dire l'usufruit sur les biens préférentiels, puisque la réduction s'opérera, inévitablement, en nature ;
- b) la réduction en nature sera également de droit lorsque la libéralité consiste en un legs dont le bénéficiaire n'est pas un héritier (art. 4.150, § 4, C. civ.) ;
- c) lorsque le bénéficiaire de la libéralité requiert la réduction en nature (art. 4.150, § 2, C. civ. : « Elle peut toutefois avoir lieu en nature à la demande du gratifié »).

En conséquence, le légataire d'un immeuble – sauf les exceptions ci-dessus – recueille cet immeuble « en nature » tandis que les (autres) héritiers détiennent à son encontre une créance en valeur.

§ 2. Les incidences fiscales de la réforme

A. Incidences en droits de succession du rapport d'une libéralité

La donation d'un immeuble qui aurait été faite de son vivant par le défunt à l'un de ses héritiers et qui serait soumise au rapport, ce rapport n'aura lieu qu'en valeur. Ce « rapport du bien donné n'a pas d'incidence fiscale sur la masse taxable : il est négligé pour la perception fiscale car il concerne un bien qui ne figurera pas dans la masse successorale taxable (23) ».

De ce fait, l'immeuble donné antérieurement au décès ne sera jamais concerné par l'hypothèque légale des droits de succession et son donataire ne sera jamais inquiété de ce chef.

(23) A. CULOT, « Le droit du partage et ses impacts fiscaux », in *Les masses de partage : nouveautés et évolutions récentes. Aspects civils et fiscaux*, Limal, Anthemis, 2023, p. 286.

Il y a toutefois lieu de noter qu'en Régions wallonne et flamande, si la donation doit être rapportée à la succession du défunt, l'administration considère qu'il y a lieu de « continuer » à appliquer l'article 66bis du Code des droits de succession wallon ou l'article 2.7.3.2.9 du C.F.F. Elle a précisé à cet égard dans une décision du 22 octobre 1990 (24) que « à la condition que le rapport ait eu effectivement lieu (en nature ou en moins prenant), le droit de succession peut être calculé en tenant compte de ce que chaque héritier reçoit dans la succession augmenté du rapport effectué. Les droits de donation qui ont été payés peuvent être imputés sur les droits de succession dus par le donataire qui a effectué le rapport ».

L'application de cette décision peut entraîner une iniquité que l'exemple suivant permet de démontrer.

Marc décède le 1^{er} décembre 2023. Sa succession, localisée en Région wallonne, comprenant un actif net de 225.000 €, est recueillie par ses trois frères (seuls héritiers légaux), Adrien, Benoit et Bruno, chacun pour un tiers (soit 75.000 € chacun). Le 2 janvier 2021, Marc avait donné à Benoit la nue-propriété d'un immeuble valant 75.000 €. L'acte de donation précise que cette donation est rapportable.

1^{re} hypothèse : le rapport n'est pas demandé.

La taxation dans le chef de Benoit s'effectuera de la manière suivante :

0 à 75.000 : 50 % = 37.500 €

Tandis que la taxation dans le chef de ses frères s'effectuera de la manière suivante :

0 à 12.500 : 20 % (2.500 €)

12.500 à 25.000 : 25 % (3.125 €)

25.000 à 75.000 : 35 % (17.500 €)

Soit un total de 23.125 €

2^e hypothèse :

Si le rapport de la donation se fait en moins prenant : chacun recevra au final 100.000 € (Benoit : l'immeuble de 75.000 € + 25.000 € ; Adrien et Bruno : 100.000 €).

Adrien et Bruno seront taxés de la manière suivante :

0 à 12.500 : 20 % (2.500 €)

12.500 à 25.000 : 25 % (3.125 €)

25.000 à 75.000 : 35 % (17.500 €)

(24) Déc. du 22 octobre 1990, n° E.E./92.336, *Rép. R.J.*, S 66bis 02-01, www.fisconetplus.be.

75.000 à 100.000 : 50 % (12.500 €)

Soit un total de 35.625 €

Benoit sera taxé de la manière suivante :

0 à 25.000 : 50 % = 12.500 €

3^e hypothèse :

Si le rapport de la donation se fait en nature (parce que Benoit fait usage de la possibilité prévue par l'article 4.92 du Code civil) : chacun recevra au final 100.000 € composés de 1/3 de l'immeuble et de 75.000 €.

Adrien, Benoit et Bruno seront taxés de la manière suivante :

25.000 à 75.000 : 35 % (17.500 €)

75.000 à 100.000 : 50 % (12.500 €)

Soit un total de 30.000 €

Ceci démontre que, dans la deuxième hypothèse, celui qui a reçu l'immeuble paiera moins de droits de succession que ses cohéritiers (25).

Le legs d'un immeuble peut également être soumis aux règles du rapport. L'immeuble se trouvera, dans ce cas, dans la masse des biens existants et, à ce titre, repris dans la déclaration de succession. « En réalité, le legs rapportable consenti à un héritier ab intestat constitue un simple allotissement : l'objet du legs devra lui être attribué (26) ».

B. Incidences en droits de succession de la réduction d'une libéralité

Lorsque le défunt aura, de son vivant, fait donation d'un immeuble à l'un de ses héritiers pour laquelle la réduction pourrait être demandée par le ou les héritiers réservataires lésés, l'immeuble ne sera jamais concerné par l'hypothèque légale des droits de succession et son donataire ne sera jamais inquiété de ce chef puisque l'immeuble ne figurera pas dans la masse successorale taxable.

Lorsque le défunt a légué un immeuble à l'un de ses héritiers et que ce legs dépasse la quotité disponible, ce legs pourra être réduit (27).

(25) L. ROUSSEAU, « Les difficultés et pièges du calcul des droits de succession en Régions wallonne et Bruxelloise », in *Conseil francophone du notariat 2020-2022. Deux ans de formation. Morceaux choisis*, Bruxelles, Larcier, 2022, pp. 282-283.

(26) I. DE STEFANI, « Rapport et réduction : leurs impacts – parfois inattendus – sur la masse de partage et la composition des lots », in *Les masses de partage : nouveautés et évolutions récentes. Aspects civils et fiscaux*, Limal, Anthemis, 2023, p. 230.

(27) La réduction n'opère pas de plein droit. L'article 4.150, alinéa 1, du Code civil l'indique clairement : « Les libéralités qui excèdent la quotité disponible peuvent être réduites à cette quotité après l'ouverture de la succession ».

Sur le plan civil, lorsque la réduction opère en valeur, il s'ensuit l'obligation pour le légataire d'indemniser les héritiers réservataires. Le paiement de l'indemnité réservataire constitue une dette personnelle du légataire et non une dette de la succession.

En conséquence, le légataire devient propriétaire des biens successoraux qui lui sont légués, en l'occurrence de l'immeuble, à charge pour lui d'indemniser les héritiers réservataires.

Cette conséquence oblige à poser la question du redevable des droits de succession. À cette question, Vincent Wyart⁽²⁸⁾ répond que « [d]e manière simpliste, on pourrait se dire qu'il suffit de continuer à faire 'comme avant' : les héritiers payeraient alors les droits de succession » sur les droits équivalant à leur réserve. Mais pour lui, « [d]'emblée, cette solution doit être rejetée : même si le domaine fiscal et le domaine civil sont distincts, c'est bien un mécanisme de dévolution civile qui est le support de la taxation. (...) Or, les droits de succession (...) sont toujours dus sur la part nette que perçoit l'héritier ou le légataire, cette part représentant une fraction des biens successoraux. Est donc tenu au paiement des droits de succession (...) celui qui devient propriétaire d'une partie des biens de la succession ». Et de conclure que celui qui a été désigné légataire universel est d'évidence taxable et que les héritiers réservataires, qui n'ont qu'une créance en valeur, ne le sont pas car « le droit à la créance d'indemnité n'a jamais appartenu au défunt, elle n'est donc pas transmise par lui à ses descendants ; elle ne naît qu'après le décès⁽²⁹⁾ ».

Cette thèse est combattue par Jean Fonteyn⁽³⁰⁾, Gilles De Foy et André Culot⁽³¹⁾.

Force est de suivre leur position. Il est particulièrement intéressant de lire le raisonnement suivi par André Culot : « Il est important, voire fondamental, de rappeler que, dans les travaux préparatoires de la loi de frimaire an VII, le droit d'enregistrement des mutations par décès était par essence un impôt indirect pris sur les capitaux, abstraction faite de la personne du redevable et que le même caractère a été maintenu pour l'impôt créé par la loi du 27 décembre 1817, lequel apparaît comme un prélèvement de l'État sur la succession.

(28) V. WYART, « La réduction en valeur et les droits du conjoint survivant », in V. WYART (dir.), *Le couple et le droit patrimonial de la famille*, 1^{re} éd., Bruxelles, Larcier, 2022, pp. 132-133.

(29) *Ibid.*

(30) J. FONTEYN, « Le régime fiscal de la réduction des libéralités à l'ère de la réserve en valeur », *Rev. not. b.*, 2021, pp. 1040 et s.

(31) G. DE FOY et A. CULOT, « Le point sur quelques aspects fiscaux découlant de la loi du 31 juillet 2017 réformant le droit des successions et des libéralités », *R.P.P.*, 2021, p. 100, n° 50.

Cet impôt est donc une charge de l'hérédité avant d'être une dette personnelle des héritiers, légataires ou donataires⁽³²⁾ ».

C'est d'ailleurs l'analyse faite par la Cour d'arbitrage et ensuite par la Cour constitutionnelle, dans ses arrêts précités des 26 avril 2007, 20 octobre 2011 et 22 février 2018, lorsqu'elle conclut que les garanties prévues pour le recouvrement des droits de succession portent sur les biens successoraux dans leur globalité, sans distinguer dans le patrimoine de quel successeur ces biens sont transférés ou appelés à l'être. C'est dire que, pour la Cour, l'hérédité est prise en compte dans sa globalité, indépendamment du fait que certains reçoivent des biens en nature, tandis que d'autres les reçoivent en valeur.

Sur le plan pratique, il faut noter que l'administration fiscale admet de taxer sur la base de ce qui lui est présenté par les héritiers dans la déclaration de succession. Elle admet ainsi de déduire de la valeur des biens recueillis par le légataire dont le legs excède la quotité disponible le montant de l'indemnité de réduction. Il appartient toutefois aux intéressés de lui communiquer, dans la déclaration de succession, les éléments qui lui permettent d'établir sa taxation. Car le montant de l'indemnité de réduction sera bien entendu fonction du montant de la quotité disponible, lequel peut varier suivant qu'il y a eu ou non, antérieurement au décès, des donations imputables sur celle-ci.

La déclaration de succession doit « faire savoir à l'administration s'il y a eu réduction ou non. Les instructions administratives obligent le receveur, si la déclaration est muette à cet égard, à demander une déclaration complémentaire sur ce point⁽³³⁾ ».

Pour le cas où la réserve n'aurait pas été invoquée lors du dépôt de la déclaration de succession, le légataire gratifié sera tenu d'acquitter les droits de succession sur la totalité de son legs. Puisque l'action en réduction du legs se prescrit par trente ans à compter de l'ouverture de la succession⁽³⁴⁾, il se pourrait qu'elle soit invoquée après le dépôt de la déclaration de succession. Elle donnera, à ce titre, lieu à dépôt

(32) A. CULOT, « Le droit du partage et ses impacts fiscaux », in *Les masses de partage : nouveautés et évolutions récentes. Aspects civils et fiscaux*, Limal, Anthemis, 2023, pp. 290 et s. et les références citées : voy. not. sous *Rec. gén. enr. not.*, 1876, n° 8558, p. 282, les conclusions de M. le procureur général FAIDER et M. DONNAY (mis à jour par A. CULOT et al.), « Droits de succession », *Rép. not.*, t. XV, liv. II, Bruxelles Larcier, 2007, n° 11. L'article 136 du Code des droits de succession (repris dans l'article 3.4.7.0.2, § 4, C.F.F.) a consacré ce droit, en invoquant le caractère d'unité du droit de succession. Cet article permet même à l'administration d'imputer toutes les sommes payées du chef d'une succession et devenues restituables sur celles dues en raison de la même succession, même s'il s'agit de personnes différentes.

(33) A. CULOT, « Le droit du partage et ses impacts fiscaux », in *Les masses de partage : nouveautés et évolutions récentes. Aspects civils et fiscaux*, Limal, Anthemis, 2023, p. 293.

(34) Art. 4.157 § 1^{er}, C. civ. Toutefois, les héritiers réservataires sont déchus du droit de solliciter la réduction si, ayant connaissance de l'atteinte portée à leur réserve, ils n'ont pas demandé la réduction des libéralités au jour de la clôture de la liquidation-partage de la succession.

d'une nouvelle déclaration conformément à l'article 37, 3°, du Code des droits de succession (35), avec pour conséquence que les héritiers réservataires devront payer les droits sur les sommes leur revenant du chef de la succession, tandis que le gratifié pourra obtenir une restitution des droits acquittés en trop par lui.

§ 3. L'hypothèque légale du Code des droits de succession appliquée à un legs d'immeuble

A. Principes

Les trois arrêts de la Cour d'arbitrage puis constitutionnelle évoqués ci-dessus l'ont confirmé : les garanties des articles 84 et suivants du Code des droits de succession (36), particulièrement, pour ce qui nous occupe, l'hypothèque légale de l'article 84, alinéa 2 (37), concernent les biens successoraux en tant que tels, indépendamment de l'héritier ou du légataire qui les recueille en vertu de la dévolution de la succession.

Dès lors que la réserve en nature a été remplacée par une réserve en valeur, il pourrait donc advenir (et il adviendra certainement), bien plus souvent que par le passé, que le légataire, tenu au rapport en valeur, voire dont le legs est réductible en valeur, recueille dans la succession un immeuble sur lequel une hypothèque légale pourrait être prise en garantie des droits de succession dus par un autre successible.

B. Legs rapportable

Le rapport est dû par un descendant en ligne directe du défunt, personnellement gratifié par ce dernier et qui a accepté la succession, à son cohéritier, également descendant en ligne directe, à moins qu'il en ait été dispensé par le défunt. Il sera également dû par un successible (38) si le défunt a imposé ce rapport comme le lui permet l'article 4.83, § 3, du Code civil.

Pour illustrer le danger que présente pour le légataire d'un immeuble l'inscription de l'hypothèque légale du Code des droits de succession, prenons l'exemple suivant :

Louis est décédé le 1^{er} juillet 2022, laissant deux enfants, Sophie et Julien. Aux termes de son testament, il a légué l'unique immeuble

(35) Art. 3.3.1.0.6, al. 1, 3°, C.F.F.

(36) Art. 3.10.5.3.1 à 3.10.5.3.8 C.F.F.

(37) Art. 3.10.5.3.1, § 2, C.F.F.

(38) Autre que le conjoint légal survivant ou le cohabitant légal survivant (art. 4.84, § 1, C. civ.).

dont il était propriétaire à Sophie. Ce legs est rapportable. Sophie a payé, comme il se doit, les droits de succession lui incombant. Julien, par contre, demeure en défaut de le faire. L'administration prend une hypothèque légale sur l'immeuble légué à Sophie.

Quels conseils donner ?

Le notaire chargé du partage de la succession constatera en premier lieu que Louis n'a pas dérogé au principe de l'égalité entre ses deux enfants et que le legs consenti à Sophie est un allotissement : l'immeuble sera intégré dans la moitié de la masse de partage à laquelle elle a droit.

1° Si l'immeuble est le seul actif successoral, ou si sa valeur est supérieure aux autres biens successoraux, Sophie est, de ce chef, redevable à Julien d'une créance de rapport.

Les parties devront s'accorder sur le montant de la créance de rapport à laquelle Julien peut prétendre (39).

Pour préserver Sophie des dangers de l'hypothèque légale, il faut conseiller au notaire de vérifier que Julien s'est acquitté des droits de succession à sa charge ou, si tel n'est pas le cas, de retenir sur le montant de la créance de rapport une somme suffisante pour le paiement de ces droits et des éventuels intérêts de manière à obtenir la mainlevée de l'hypothèque légale conformément à l'article 89 du Code des droits de succession (40).

2° Si l'immeuble n'est pas le seul actif successoral et que sa valeur est inférieure aux autres biens successoraux, Sophie et Julien auront chacun droit à la moitié des biens successoraux, étant entendu que l'immeuble sera placé dans le lot de Sophie

Les parties devront s'accorder sur la détermination de la masse de partage (41).

Avant de clôturer le partage, pour préserver Sophie des dangers de l'hypothèque légale, il faut conseiller au notaire de vérifier que Julien s'est acquitté des droits de succession à sa charge ou, si tel n'est pas le cas, de retenir sur les biens lui revenant dans le cadre du partage une somme suffisante pour le paiement de ces droits et des éventuels intérêts de manière à obtenir la mainlevée de l'hypothèque légale conformément à l'article 89 du Code des droits de succession.

(39) S'ils ne s'accordent pas, le notaire chargé de la liquidation et du partage judiciaire de la succession effectuera le travail de détermination du montant de la créance de rapport de Julien.

(40) Art. 3.10.5.3.6 C.F.F.

(41) S'ils ne s'accordent pas, le notaire chargé de la liquidation et du partage judiciaire de la succession effectuera le travail de détermination de cette masse.

C. Legs précipitaire

Si le défunt laisse des héritiers réservataires, les libéralités qu'il a consenties ne peuvent excéder la quotité disponible sous peine d'être réduites à cette quotité après l'ouverture de la succession (42).

Pour illustrer le danger que présente pour le légataire d'un immeuble l'inscription de l'hypothèque légale de l'article 84, alinéa 1, du Code des droits de succession, reprenons l'exemple :

Louis est décédé le 1^{er} juillet 2022, laissant deux enfants, Sophie et Julien. Aux termes de son testament, il a légué l'unique immeuble dont il était propriétaire à Sophie. Ce legs est consenti par préciput et hors part. Sophie a payé, comme il se doit, les droits de succession lui incombant. Julien, par contre, demeure en défaut de le faire. L'administration prend une hypothèque légale sur l'immeuble légué à Sophie.

Quels conseils donner ?

Le notaire chargé du partage de la succession constatera en premier lieu que Louis a dérogé au principe de l'égalité entre ses deux enfants et que le legs consenti à Sophie est à imputer sur la quotité disponible (43). Il devra néanmoins tenir compte du fait que la réduction n'a pas lieu d'office et qu'elle doit être demandée par l'héritier réservataire lésé. Par-tons du postulat que la réduction est demandée.

1° Si l'immeuble est le seul actif successoral, ou si sa valeur est supérieure aux autres biens successoraux, Sophie est, de ce chef, redevable à Julien d'une créance de réduction.

Les parties devront s'accorder sur le montant de la créance de réduction à laquelle Julien peut prétendre (44).

Pour préserver Sophie des dangers de l'hypothèque légale, il faut conseiller au notaire de vérifier que Julien s'est acquitté des droits de succession à sa charge ou, si tel n'est pas le cas, de retenir sur le montant de la créance de réduction une somme suffisante pour le paiement de ces droits et des éventuels intérêts de manière à obtenir la mainlevée de l'hypothèque légale conformément à l'article 89 du Code des droits de succession.

2° Si l'immeuble n'est pas le seul actif successoral et que la valeur des autres biens successoraux est suffisante pour remplir Julien de sa

(42) Art. 4.145 et 4.150 C. civ.

(43) Pour autant que ce legs ne soit pas caduc car il n'y aurait plus de disponible, celui-ci ayant été épuisé par des donations précipitaires antérieures au décès.

(44) S'ils ne s'accordent pas, le notaire chargé de la liquidation et du partage judiciaire de la succession effectuera le travail de détermination du montant de la créance de réduction de Julien.

réserve, Sophie se verra attribuer l'immeuble et les autres biens successoraux seront répartis entre elle et Julien de manière à remplir celui-ci de ses droits successoraux, à tout le moins de ses droits réservataires.

Les parties devront s'accorder sur la détermination des biens successoraux auxquels Julien peut prétendre.

Avant de clôturer le partage, pour préserver Sophie des dangers de l'hypothèque légale, il faut conseiller au notaire de vérifier que Julien s'est acquitté des droits de succession à sa charge ou, si tel n'est pas le cas, de retenir sur les biens lui revenant dans le cadre du partage une somme suffisante pour le paiement de ces droits et des éventuels intérêts de manière à obtenir la mainlevée de l'hypothèque légale conformément à l'article 89 du Code des droits de succession.

D. Une problématique nouvelle ?

Les dangers de l'hypothèque légale du Code des droits de succession ne sont pas nouveaux.

Lorsque, avant la réforme du droit civil, un legs était stipulé rapportable, mais avec dispense de rapport en nature, il aurait pu advenir que l'hypothèque légale soit prise sur l'immeuble légué pour garantir le paiement des droits de succession dus par d'autres héritiers que le légataire. Depuis la réforme, avec l'adoption du principe du rapport en valeur, les hypothèses d'une attribution de l'immeuble en nature vont s'accroître et les risques d'une inscription hypothécaire sur l'immeuble de l'hérédité pour garantir les droits dus par un héritier qui n'a aucun droit sur cet immeuble pourraient augmenter.

Ces risques augmenteront encore bien davantage dans l'hypothèse d'un legs précipitaire d'un immeuble, avec la disparition du principe de la réduction en nature. Lorsque, avant la réforme, un héritier réservataire qui avait requis la réduction d'un legs n'avait pas payé les droits de succession lui incombant, il était tout autant concerné que ses cohéritiers par l'inscription de l'hypothèque légale.

Tel n'est plus le cas depuis le 1^{er} septembre 2018 : si l'héritier réservataire ne paie pas ses droits de succession et si l'administration choisit la voie de l'inscription de l'hypothèque légale pour garantir les droits du Trésor, le légataire de l'immeuble sera le seul concerné par cette inscription. S'il veut vendre l'immeuble ou l'hypothéquer, il devra préalablement veiller à obtenir la mainlevée de cette inscription, mainlevée qu'il pourrait n'obtenir qu'à la condition de payer les droits de succession dus par un autre héritier. Il se pourrait également – comme ce fut le cas pour la question examinée par la Cour d'arbitrage le 26 avril 2007 – que le receveur se

manifeste par une saisie-exécution de l'immeuble. Le légataire de l'immeuble bénéficie certes contre le défaillant d'un recours contributoire aux termes de l'article 75 du Code des droits de succession (45), mais il risque d'éprouver des difficultés pour recouvrer sa créance, particulièrement si les autres biens successoraux ont déjà été partagés.

Or, dans la plupart des dossiers de succession, les avoirs bancaires sont le plus souvent partagés entre les héritiers, sans l'intervention du notaire, sur la base des instructions qu'ils donnent directement à la banque. Il est fort à penser que lorsqu'ils donnent ces instructions, ils ne pensent pas aux conséquences de la remise des sommes en cas de défaut de paiement par certains des droits de succession.

Il peut parfois s'écouler de nombreuses années avant que le légataire de l'immeuble ne prenne conscience du danger qui résulte pour lui de l'inscription de l'hypothèque légale puisque, dans l'interprétation de l'administration fiscale, le receveur n'est tenu d'interrompre la prescription du recouvrement qu'à l'égard du débiteur défaillant. Dès lors, si le défaillant n'est plus en possession des sommes qui lui ont été attribuées lorsque le recours contributoire est exercé contre lui et est devenu insolvable, le légataire de l'immeuble se retrouvera dans la même situation que tout créancier face à un débiteur insolvable, sans aucune possibilité de recouvrer le montant de sa créance.

Rappelons-nous : « À côté des fonctionnaires qui concilient et qui jugent les différends, la tranquillité appelle d'autres fonctionnaires qui, conseils désintéressés des parties, (...) leur faisant connaître toute l'étendue des obligations qu'elles contractent, (...) empêchent les différends de naître entre les hommes de bonne foi et enlèvent aux hommes cupides l'espoir du succès, l'envie d'élever une injuste contestation. Ces conseils désintéressés, ces rédacteurs impartiaux, cette espèce de juges volontaires qui obligent irrévocablement les parties contractantes, sont les notaires. Cette institution est le notariat (46) ».

La sécurité juridique de la liquidation d'une succession face au légataire d'un immeuble est dès lors de veiller au paiement des droits de succession par l'ensemble des héritiers et il appartient aux intervenants – dont le notaire-liquidateur – d'attirer l'attention du légataire de l'immeuble sur les dangers qu'il encourt en cas de défaut d'un de ses cohéritiers ou légataires de payer les droits de succession lui incombant.

(45) Art. 3.10.4.3.1, al. 1, *in fine* C.F.F.

(46) Définition du notaire donnée par le Conseiller Réal lors des débats de la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat.