

Même si révélé comme étant également une des causes de la pénurie de syndics, le montant des honoraires est à mettre en correspondance avec la qualité des prestations : un syndic qui assume correctement sa mission, voire met en place des processus internes visant à augmenter la performance de la copropriété, ne devrait pas avoir de problème à justifier des honoraires plus importants que son confrère qui ne développe pas les mêmes compétences.

Cela dit, le secteur ne doit pas adopter des attitudes plaintives, mais mettre en place toutes les initiatives utiles afin de doter le syndic de compétences managériales visant à faire en sorte que les copropriétés puissent trouver en leur sein des structures de fonctionnement solides et appropriées, répondant aux objectifs de la copropriété en tant qu'acteur majeur du développement durable. Une valorisation

de l'aspect participatif des copropriétaires ou des membres du conseil de copropriété en fait partie.

De nombreuses démarches de sensibilisation sont à mettre en œuvre auprès du public, de manière à mieux faire comprendre les processus de fonctionnement des copropriétés tout en accordant une priorité au primo-copropriétaire.

Ces démarches supposent également de renforcer un dialogue constructif entre promoteur et syndic lors de la mise en œuvre de nouvelles promotions.

Le syndic des prochaines années devra également acquérir des compétences supplémentaires dans le domaine de la gestion des énergies et de la qualité du bâti.

Un renforcement de la formation est à prévoir afin que les activités du syndic soient considérées comme essentielles, comme ce le fut lors de la dernière crise sani-

taire, le syndic devant renforcer sa qualité de pierre angulaire du fonctionnement d'une association de copropriétaires. Cela devrait lui permettre d'exercer sa profession de manière plus rationnelle, au travers de processus de fonctionnement définis et connus de tous les acteurs.

JEAN-PIERRE LANNOY ■

*Administrateur provisoire de copropriété
Président du CEFIM (Centre d'Études
et de Formations Immobilières)*

1 Art. 3.89, § 1^{er}, al. 1^{er}, C. civ.

2 <https://www.ipi.be/actualites/communiqués-de-presse/lipi-tire-la-sonnette-dalarme-la-pénurie-importante-dagents-immobiliers-syndics-pourrait-devenir-problématique-pour-plus-de-90000-copropriétés>.

Réforme du droit des biens 11/12

Les meubles et les immeubles

S'il y a bien une distinction cardinale en droit des biens, c'est celle relative aux meubles et aux immeubles. La distinction perdue dans le livre 3, mais les notions sont redéfinies, en particulier celle des immeubles. Il convient de s'y arrêter et de faire le point.

1. Des meubles résiduels

Le texte prescrit que « tous les biens sont meubles ou immeubles »¹. Il n'y a donc pas de troisième voie, c'est un système binaire que le Code civil maintient.

Le texte précise ensuite que tout ce qui n'est pas immeuble est meuble, faisant de cette dernière catégorie une catégorie résiduelle. Les meubles ne sont donc pas autrement définis que par cette exclusion, à l'exception des « meubles par anticipation ». Ceux-ci, qui avaient déjà été reconnus par la jurisprudence, sont des immeubles que les parties à une convention envisagent sous un angle mobilier, en anticipant leur futur détachement du sol². On pense à des arbres qui vont être coupés, ou encore à du sable qui doit être extrait du sol. Ce futur détachement les rend déjà juridiquement meubles, ce qui peut avoir des incidences fiscales ou en termes d'acte authentique. Le texte a aussi intégré une condition que la jurisprudence avait déjà consacrée³ : si la liberté contractuelle est bien celle-là, elle doit être vérifiée dans les faits. L'arbre doit être coupé ou le sable extrait « dans un délai techniquement ou économiquement raisonnable ». À défaut, le fisc pourra requalifier l'opération et cela peut coûter cher (au sens propre).

2. Les immeubles

Le livre 3 consacre trois types d'immeubles⁴ :

- les immeubles par nature : il s'agit des fonds de terre (comme auparavant) et des « divers volumes les composant en trois dimensions ». Nous avons souligné, dans le premier épisode de la série, la véritable révolution du livre 3 que constitue la consécration tridimensionnelle de la propriété, et son incidence en matière de superficie⁵. Nous y renvoyons⁶ ;
- les immeubles par incorporation : cette notion avait été dégagée par la jurisprudence et rattachée à la notion d'immeuble par nature. Désormais, elle jouit d'une consécration légale propre. Il s'agit de tout ouvrage ou plantation qui s'incorpore à un immeuble par nature : un arbre, un bâtiment construit, une pompe à essence⁷, etc. Cette incorporation doit être durable et habituelle. Certes, l'arbre peut être coupé ou l'immeuble abattu, mais sa vocation est de s'inscrire dans le temps.

On intègre à cette catégorie « la composante inhérente », soit un nouveau concept issu lui aussi de la jurisprudence. Le texte définit cette dernière

comme « un élément nécessaire du bien qui ne peut en être séparé sans porter atteinte à sa substance physique et fonctionnelle »⁸. Pour le dire autrement, c'est une chose qui, sans le bien auquel elle se rapporte, n'a pas de sens et qui, enlevée du bien auquel elle se rapporte, en diminue la fonctionnalité. Une chose qui n'a, finalement, aucune autonomie en soi. On pense à une chaudière, un châssis, des panneaux photovoltaïques⁹, un appareil de conditionnement d'air¹⁰... Ces éléments sont donc également immobiliers ;

- les immeubles accessoires : cette nouvelle appellation couvre en réalité les modes d'immobilisation déjà bien connus : l'immobilisation par destination économique ou à perpétuelle demeure. Il s'agit donc d'un bien meuble en soi qui s'immobilise par le lien qu'il entretient avec un immeuble.

Ce lien peut être réel (lorsque le meuble est attaché à perpétuelle demeure, comme une statuette dans une alcôve ou un tapis coupé sur mesure) ou fictif, en raison d'un but économique. Pensons, dans cette dernière hypothèse, aux camions d'une usine ou à l'outillage d'un artisan. Ces biens sont, en soi, des meubles, mais seront fictivement

immobilisés en raison du lien économique qu'ils entretiennent avec le fonds auquel ils se rapportent.

Les conditions de l'immobilisation ne changent pas, parmi lesquelles l'unicité de propriétaire entre la chose principale immeuble et la chose mobilière ainsi immobilisée¹¹. En d'autres termes, le propriétaire du bien meuble doit être propriétaire de l'immeuble, avec pour conséquence qu'un locataire ne peut pas immobiliser, pas plus qu'un usufruitier ou qu'un copropriétaire¹².

On ajoutera, dans un souci d'exhaustivité, que sont aussi qualifiés d'immeubles les droits et actions réels dont l'objet est immeuble et les droits et actions personnels visant à acquérir un immeuble. Il s'agit là des « immeubles par leur objet »¹³.

3. Et les animaux ?

On l'a dit, il n'y a pas de troisième voie, même pour les animaux. Car ces derniers ont fait leur entrée dans le Code, lequel a entendu leur réserver une place à part, en les distinguant des personnes et des

biens. Ainsi, et c'est nouveau, le texte leur reconnaît « une sensibilité » et « des besoins biologiques »¹⁴. Cela étant dit, les animaux restent des choses corporelles et seront toujours, eux aussi, meubles ou immeubles selon les circonstances¹⁵. Précisons que cette consécration n'emporte pas d'autre conséquence civile, et, pour éviter toute illusion, que les animaux ne bénéficient pas de la personnalité juridique, pas plus qu'ils seraient désormais nantis du droit de vote ou de celui de payer des impôts...

VINCENT DEFRAITEUR ■

Avocat au barreau de Bruxelles
Assistant en droits réels (ULB et Saint-Louis)

Prochain épisode : la nouvelle publicité foncière.

4 Art. 3.47.

5 Art. 3.177.

6 « La propriété immobilière en volumes », *For. immo.*, mai 2021, n° 38, p. 1.

7 Cass., 15 septembre 1988, *Pas.*, 1989, I, p. 52.

8 Art. 3.8, § 2.

9 Liège, 11 septembre 2014, *R.G.D.C.*, 2016, p. 220.

10 Cass., 25 février 2019, *J.L.M.B.*, 2019, p. 1792.

11 Art. 3.9, al. 1^{er}.

12 Mons, 31 janvier 2006, *J.L.M.B.*, 2007, p. 1455.

13 Art. 3.49.

14 Art. 3.39.

15 Pamuk, le chien de Sammy M., est meuble (une chose qui se meut par elle-même, res se moventes) alors que les chevaux d'une école d'équitation sont susceptibles d'être immobilisés par destination.

1 Art. 3.46 (art. 516 de l'ancien Code civil).

2 Art. 3.48.

3 Par exemple, Liège, 3 mai 1999, *Rec. gén. enr. not.*, 2001, p. 415.

Fiscal

Sortie d'indivision entre une société de capitaux et son associé : droit de partage ou droit de vente ?

La cession par une société anonyme à l'un de ses associés de ses droits indivis dans un bien immeuble, lequel a originairement été acquis en indivision par la société et son associé, sera-t-elle soumise au droit de partage ou au droit de vente ?

La réponse à cette épineuse question a été récemment tranchée par la Cour constitutionnelle, permettant de clarifier une fois pour toutes le champ d'application controversé de l'article 130 du Code des droits d'enregistrement¹.

On rappelle que les articles 129 et 130 du Code des droits d'enregistrement (en Région wallonne et en Région bruxelloise), de même que leurs équivalents du Code flamand de la fiscalité (art. 2.9.1.0.4 et 2.9.1.0.5) prévoient que toute acquisition, de quelque manière qu'elle s'opère, par un ou plusieurs associés (ou par des personnes liées² en Région wallonne) d'un immeuble situé en Belgique et provenant d'une société dotée de la personnalité juridique donne lieu au droit d'enregistrement établi pour les ventes (c'est-à-dire un droit de 12,5 % ou 12 %, selon la Région concernée).

Ce principe doit toutefois être nuancé lorsque la société concernée est une société dite « de personnes »³.

Dans cette hypothèse, le transfert de propriété sera, aux termes de l'article 129 du Code des droits d'enregistrement, soumis au droit de partage (1 % (en Région wallonne ou en Région de Bruxelles-Capitale), ou 2,5 % en Région flamande) lorsque :

- l'associé qui acquiert l'immeuble est celui qui avait apporté l'immeuble à la société ;
- l'associé qui devient propriétaire de l'immeuble était déjà associé au jour de l'acquisition de l'immeuble par la société (avec paiement du droit d'enregistrement de vente).

Il faudrait en conclure, tel que l'ont fait les administrations fiscales dans leurs décisions anticipées du 22 septembre 2014⁴ (administration fédérale) et du 26 octobre 2015⁵ (Vlabel), que le droit de vente est applicable au transfert d'un immeuble par une société de capitaux à l'un de ses associés, même si celui-ci était déjà propriétaire indivis de l'immeuble. La quali-

fication civile de l'acte juridique (vente, partage...) est donc sans importance.

Les administrations considèrent par ailleurs que les articles 129 et 130 constituent une *lex specialis*, laquelle prime sur les textes de loi généraux prévoyant le droit de partage (art. 109 et s. C. enr.).

C'est en ce sens qu'a tranché la Cour d'appel de Gand dans son arrêt du 19 juin 2018⁶, arrêt ayant fait l'objet d'un pourvoi en cassation.

Afin de pouvoir prendre position sur la question, la Cour de cassation pose, dans son arrêt du 12 mars 2021⁷, deux questions préjudicielles à la Cour constitutionnelle, lesquelles peuvent être résumées comme suit :

- 1) L'article 130 du Code des droits d'enregistrement viole-t-il le principe d'égalité et non-discrimination, dans l'interprétation selon laquelle l'acquisition de droits immobiliers indivis d'une société par un copropriétaire, par ailleurs asso-