

52

Il convient de relever, à cet égard, que le rejet d'une demande d'enregistrement d'un bien immobilier dans un registre foncier d'un État membre, fondée sur un certificat successoral européen, au motif que ce dernier ne contient pas de données relatives à l'identification de ce bien, ne remet pas en cause la validité de ce certificat, en tant que tel, en ce qui concerne les autres éléments qu'il certifie, tels que le statut d'héritier.

53

Eu égard à l'ensemble des considérations qui précèdent, il y a lieu de répondre à la question posée que l'article 1<sup>er</sup>, paragraphe 2, sous 1), l'article 68, sous 1), et l'article 69, paragraphe 5, du règlement n° 650/2012 doivent être interprétés en ce sens qu'ils ne s'opposent pas à une réglementation d'un État membre prévoyant que la demande d'inscription d'un bien immobilier dans le registre foncier de cet État membre peut être rejetée lorsque le seul document présenté à l'appui de cette demande est un certificat successoral européen qui n'identifie pas ce bien immobilier.

(...)

(Siég. : E. Regan, prés., M. Ilešič, rapp., D. Gratsias, I. Jarukaitis et Z. Csehi, juges, M. Szpunar, av. gén.)

**OBSERVATIONS.** — L'arrêt qui vient d'être rendu par la Cour de justice de l'Union européenne revient sur le délicat partage de compétence séparant le droit uniforme européen et les droits nationaux lorsque le certificat successoral européen, instrument uniforme du droit de l'Union (1), est utilisé aux fins d'inscription d'un bien immobilier dépendant d'une succession dans le registre foncier d'un autre État membre que celui de son émission.

(1) « [L]e certificat successoral européen constitue un instrument autonome de droit de l'Union » (point 40 de l'arrêt commenté), dont les modalités et les conditions de confection, de même que les « effets » (point 44), découlant directement du droit européen, sont identiques sur le territoire de tous les États membres. Il a « pour objet » « de permettre, notamment, aux héritiers de prouver facilement leur statut et/ou leurs droits et leurs pouvoirs dans un autre État membre afin de régler de manière rapide, aisée et efficace une succession ayant une incidence transfrontière au sein de l'Union » (point 42). Il ne coexiste à cet égard aux « documents internes utilisés à des fins similaires dans les États membres », c'est-à-dire aux certificats d'hérités nationaux, et ne laisse donc ceux-ci subsister, qu'au nom du principe de subsidiarité : il aurait sans doute été exagéré d'en imposer l'utilisation dans toute succession ayant une incidence transfrontière, et de réserver l'emploi des instruments nationaux aux seules successions internes (considérant 67 du règlement, *in fine*). Il en est d'autant plus ainsi que les instruments nationaux, c'est-à-dire les certificats d'hérités de droit interne, bénéficient eux-mêmes des bienfaits de la libre circulation (articles 59 et 60, de même que 74, du règlement).

La chose n'est pas en soi impossible, et même au contraire elle est permise : l'article 69, § 5, du règlement successoral européen précise que le CSE « constitue un document valable pour l'inscription d'un bien successoral dans le registre pertinent d'un État membre », en parfaite ligne avec ses considérants 18 et 68, qui, « [a]fin d'éviter la duplication des documents » – dans un souci donc, bien louable, d'économie de moyens et de procédure, tout autant que d'unité, de facilité et de rapidité –, évoquent à cet égard expressément « l'inscription des biens immobiliers » dans un registre foncier. La réponse est donc en soi affirmative. Mais c'est « sans préjudice de l'article 1<sup>er</sup>, paragraphe 2, points k) et l) » du règlement. Cette dernière disposition, qui forme le point névralgique du partage de compétence, exclut du champ d'application du règlement « la nature des droits réels » (point k) et « toute inscription dans un registre de droits immobiliers ou mobiliers, y compris les exigences légales applicables à une telle inscription, ainsi que les effets de l'inscription ou de l'absence d'inscription de ces droits dans un registre » point l). Cette double exclusion sort du champ d'application du règlement, et laisse donc intacte, la compétence exclusive de chaque État membre de régler la nature des droits réels pouvant s'exercer sur les immeubles situés sur son territoire, d'une part, et les conditions de fonctionnement des services de publicité foncière qu'il organise, d'autre part, comprenant en particulier les conditions qui s'imposent pour y être admis et les effets qui s'attachent à la publicité elle-même. C'est pourquoi, précise le considérant 68, « [l]'autorité qui délivre le certificat » « devrait », lorsque celui-ci doit servir de base à l'inscription d'un bien immobilier, « tenir compte des formalités requises pour [cette] inscription (...) dans l'État membre qui tient le registre », chaque État étant invité à tenir à la disposition du public une fiche descriptive « énumérant tous les documents et/ou informations habituellement exigés aux fins de l'inscription de biens immobiliers situés sur leur territoire » (article 77, alinéa 2 du règlement).

Il s'agit en somme, pour le droit européen, de réussir le délicat exercice de permettre la pénétration la plus généreuse du droit successoral qu'il désigne dans l'ordre juridique de situation de l'immeuble, tout en maintenant intact un double noyau de compétence exclusive de l'État, qui vient enfoncer un coin au cœur du droit uniforme : d'une part, la soumission des droits réels immobiliers à la loi du pays de leur situation (*lex rei sitae*), et de l'autre la soumission des services de la publicité foncière à la loi du pays qui les organise (*auctor regit actum*) (2). Chaque État membre conserve la responsabilité exclusive, d'une part de limiter le nombre des droits réels pouvant s'exercer sur les biens situés sur son territoire (« *numerus clausus* ») et d'en définir les caractéristiques essentielles, de sorte que chacun d'eux se voit reconnaître le pouvoir de refuser l'exercice sur ces biens d'un droit réel ignoré de son droit

---

(2) La portée de l'adage *auctor regit actum* est bien résumée par la juridiction de renvoi, au point 28 de l'arrêt commenté : les services de la publicité foncière « agi[ssent] uniquement », en chaque pays, « en vertu des pouvoirs qui leur sont conférés par la loi » qui les organise.

(considérant 15 du règlement) (3), et d'autre part de fixer les conditions et les modalités, ainsi que les effets, de l'inscription dans un registre et, tout particulièrement, dans le registre foncier (considéranants 18 et 19), de sorte que chacun d'eux peut s'opposer à une inscription qui se dispense de ces conditions et modalités, ou prétend en dépasser les effets (4).

Un ressortissant allemand ayant hérité d'un immeuble situé en Lituanie cherchait en l'espèce à obtenir l'inscription à son nom, dans le livre foncier de ce pays, de l'immeuble dont il avait hérité, sur la base du CSE que lui avaient délivré les juridictions allemandes. Les autorités lituaniennes s'y opposaient, pour le motif que le document en cause ne reprenait pas l'identification précisée du bien hérité, en contrariété aux exigences fixées par la loi lituanienne. Sans beaucoup de surprise, la Cour leur donne raison : la compétence retranchée au législateur de l'Union, soustraite à la loi successorale, et restituée à la loi locale (celle du lieu de situation de l'immeuble, et de tenue du registre foncier), doit sans doute être interprétée restrictivement (5). Mais elle comprend sans conteste celle « de déterminer », comme en l'espèce, « les conditions et les modalités de [l']enregistrement », en particulier celle « d'imposer une exigence selon laquelle toutes les données d'identification d'un

(3) Afin de pallier l'inconvénient objectif qui en résulte pour l'héritier ou le légataire recueillant sur un bien situé à l'étranger un droit inconnu de la législation locale, chaque autorité ou juridiction requise est invitée à « adapter » ce droit « au droit réel équivalent le plus proche en vertu de la loi de cet État en tenant compte des objectifs et des intérêts poursuivis par le droit réel en question et des effets qui y sont liés » (article 31 qui, sous le titre « adaptation des droits réels », forme une première tentative, timide, du législateur uniforme de rapprocher des droits nationaux traditionnellement jaloux de leurs prérogatives en cette matière). Cf. dans le même sens l'article 29 du règlement européen sur les régimes matrimoniaux ((UE) n° 2016/1103).

(4) La question posée à la Cour est, comme elle le souligne elle-même, celle de « l'articulation entre l'article 1<sup>er</sup>, paragraphe 2, sous l), et l'article 69, paragraphe 5, d[u] règlement » (point 39), ou, selon les propres termes de la juridiction de renvoi, de « l'articulation » entre les dispositions du droit uniforme « et celles du droit national de l'État membre dans lequel est situé le bien successoral en cause régissant les conditions relatives à l'inscription d'un droit de propriété dans le registre foncier ». C'est la question centrale, une question de frontière ou de délimitation, que la Cour avait déjà affrontée dans l'arrêt *Kubicka*, dans lequel elle avait interprété la double exclusion restrictivement, permettant qu'un legs par revendication de droit polonais, investissant directement l'héritier investi de la saisine, sans l'exposer à l'obligation de solliciter en justice la délivrance de son legs, sorte ses pleins effets sur un immeuble situé en Allemagne, quoiqu'il fût inconnu de la législation allemande. Toute autre solution, soumettant les conditions du transfert de la propriété aux modalités du droit local (le droit de l'État de situation), aurait méconnu l'autorité de la loi successorale et entraîné un morcellement de la succession, contraire au principe de l'unité et aux objectifs poursuivis par le règlement (arrêt du 12 octobre 2017, aff. C-218/16, ECLI:EU:C:2017:755, particulièrement point 57). C'est pourquoi, en particulier, l'exclusion visée à l'article 1<sup>er</sup>, § 2, point l), est libellée en termes trop larges : ce n'est pas « toute inscription dans un registre de droits immobiliers » qui est exclue du champ d'application du règlement, puisque le CSE institué par le règlement peut *en principe* servir de base valable à pareille inscription, mais seulement « les conditions légales et les modalités de l'inscription », de même que ses « effets », au sens des considérants 18 et 19 du règlement (*ibid.*, point 53), ce sur quoi la Cour insiste aussi dans l'arrêt commenté (points 48 et 50).

(5) Voir la note 4 ci-dessus.

bien immeuble pour lequel une demande d'enregistrement est introduite doivent être fournies dans cette demande ou dans les documents accompagnant celle-ci » (6). Pareille exigence représente un exercice égalitaire et non discriminatoire, et par ailleurs aussi non abusif, et non contraire aux objectifs du droit de l'Union, de la compétence réservée aux États membres. Comme le précise la juridiction de renvoi, on ne peut raisonnablement demander aux autorités lituaniennes, qui ne peuvent agir qu'« en vertu des pouvoirs qui [leur] sont conférés par la loi » qui les organise (7), « de constater [elles-mêmes] la portée des droits de propriété ni (...) de rassembler des informations et des preuves attestant l'existence ou non de certains faits » (8). Le droit européen n'est pas atteint, car le refus opposé à l'inscription dans ces conditions, et pour ce motif, « ne remet pas en cause la validité [du certificat successoral européen], en tant que tel, en ce qui concerne les autres éléments qu'il certifie, tels que le statut d'héritier » (9). La contrariété au droit européen était d'autant moins présente, en l'espèce, que les autorités lituaniennes s'étaient montrées toutes prêtes à envisager l'inscription d'un bien sur la base du certificat successoral européen délivré en Allemagne, pourvu qu'il se plie à l'exigence de la loi lituanienne, de prévoir l'identification précise du bien hérité. Cela aurait été possible si, conformément aux possibilités ouvertes par l'article 68, points l) et m) du règlement, les autorités allemandes avaient veillé à compléter le point 9 de l'annexe IV, en identifiant le ou les biens attribués à l'héritier pour lesquels le certificat était demandé, et avait été délivré (10). En somme, l'identification du bien en cause fait partie des « exigences légales » applicables à l'inscription, au sens de l'article 1<sup>er</sup>, paragraphe 2, point l), du règlement, et relevait de la compétence exclusive du législateur lituanien. La circonstance que le CSE appuyait à suffisance de droit « la qualité et/ou les droits de [l']héritier » et « l'attribution » du bien successoral à cet héritier (article 63, § 2, points a) et b) du règlement) ne pouvait rien y changer : il ne peut être fait grief à la loi d'un État membre de prévoir « que la demande d'inscription d'un bien immobilier dans le registre foncier [qu'il organise] peut être rejetée lorsque le seul document présenté à l'appui de cette demande est un certificat successoral européen qui n'identifie pas ce bien immobilier ».

Comment donc procéder concrètement ? La Cour confirme en principe l'autorité, et la pleine efficacité, du CSE. Ce principe n'est pas en cause : « [le] certificat est », conformément à l'article 69, § 2, « présumé attester fidèlement l'existence d'éléments qui ont été établis en vertu de la loi

(6) Arrêt commenté, point 50.

(7) *Supra*, note 2.

(8) Arrêt commenté, point 28.

(9) *Ibid.*, point 52.

(10) Cf. sur la disposition des autorités lituaniennes à accepter le CSE, s'il avait été complet au vœu de la loi lituanienne, le point 30 de l'arrêt commenté : « si les informations visées par les dispositions applicables du règlement n° 650/2012 ainsi que du règlement d'exécution n° 1329/2014 sont fournies dans le certificat successoral européen, celui-ci serait considéré en Lituanie comme étant un document valable sur la base duquel la dévolution du bien serait inscrite dans le registre foncier, comme le prévoit l'article 69, paragraphe 5, du règlement n° 650/2012 ».

applicable à la succession ou en vertu de toute autre loi applicable à des éléments spécifiques », « La personne désignée dans le certificat comme étant l'héritier est réputée avoir la qualité mentionnée dans ce certificat et/ou les droits ou les pouvoirs énoncés dans ledit certificat sans que soient attachées à ces droits ou à ces pouvoirs d'autres conditions et/ou restrictions que celles qui sont énoncées dans le même certificat ». « Ainsi, dès lors qu'un certificat successoral européen est délivré à un héritier dans l'État membre de la résidence habituelle du défunt, cet héritier peut l'utiliser dans les autres États membres où se situent des biens du défunt » (11). Celui dont se prévalait en l'espèce le recourant appuyait bien sa qualité d'héritier. Le certificat n'était donc pas privé d'utilité. Mais, afin de permettre l'inscription dans le registre foncier, qui était en l'espèce postulée, il aurait fallu qu'il fasse état ou soit à tout le moins accompagné de la documentation complète, de la manière et, pensons-nous aussi, dans les formes prescrites par la loi applicable à la tenue du registre (12). Le CSE n'étant pas en lui-même un acte authentique, au sens de l'authenticité requise en Belgique pour l'accès aux registres fonciers (13), il est dans notre pays conseillé au notaire appelé à certifier l'inscription d'un immeuble sur la base d'un CSE délivré à l'étranger d'en effectuer le dépôt au rang de ses minutes,

(11) Arrêt commenté, point 44.

(12) Sur la possibilité offerte de compléter le certificat, fixant la qualité de l'héritier, au moyen de pièces extrinsèques, voir déjà le considérant 18, *in fine*, du règlement : « [a]fin d'éviter la duplication des documents, les autorités chargées de l'inscription devraient accepter les documents rédigés par les autorités compétentes d'un autre État membre, dont la circulation est prévue par le présent règlement. En particulier, le certificat successoral européen délivré en vertu du présent règlement devrait constituer un document valable pour l'inscription de biens successoraux dans le registre d'un État membre. Cela ne devrait pas empêcher les autorités chargées de l'inscription de solliciter de la personne qui demande l'inscription de fournir les informations supplémentaires ou présenter les documents complémentaires exigés en vertu du droit de l'État membre dans lequel le registre est tenu, par exemple les informations ou les documents concernant le paiement d'impôts. L'autorité compétente peut indiquer à la personne demandant l'inscription la manière dont elle peut se procurer les informations ou les documents manquants ». Dans le même sens, le point 50 de l'arrêt commenté : « chaque État membre dans lequel un tel enregistrement de droits réels sur les biens immeubles est prévu est libre de déterminer les conditions et les modalités de cet enregistrement, y compris d'imposer une exigence selon laquelle toutes les données d'identification d'un bien immeuble pour lequel une demande d'enregistrement est introduite doivent être fournies dans cette demande *ou dans les documents accompagnant celle-ci* » (nous soulignons).

(13) L'article 3.31, § 1<sup>er</sup>, du Code civil, réserve aux « jugements », aux « actes authentiques » et aux « actes sous signature privée, reconnus en justice ou devant notaire » l'accès aux registres belges de la publicité foncière, précisant que « [l]es procurations relatives à ces actes devront être données dans la même forme ». L'authenticité à laquelle il est référé est à mon sens celle qui résulte, pour les actes notariés, du respect des prescriptions de la loi contenant organisation du notariat : il s'agit d'une authenticité de droit belge (ou équivalente à celle du droit belge), commandant le respect par l'officier public « ayant compétence et qualité pour instrumenter » des « solennités requises » pour son intervention, au sens de l'article 8.1, 5<sup>o</sup>, du Code civil. Le CSE est certes en Belgique l'œuvre d'un notaire, mais la solennité entourant sa confection n'est pas une authenticité de droit belge : il faut, pour cela, qu'il soit déposé au rang des minutes du notaire et couvert, comme annexe à l'acte, de l'authenticité belge.

de manière à le couvrir de l'authenticité du droit belge (14), et de faire figurer dans l'acte de dépôt l'ensemble des mentions prescrites par les articles 4.59, § 4, dernier alinéa, du Code civil, et 139 et suivants de la loi hypothécaire, ainsi que par les dispositions réglementaires adoptées en exécution de ces dispositions. C'est l'acte de dépôt auquel est annexé le CSE qui fera l'objet de la transcription prescrite par l'article 3.30, § 1<sup>er</sup>, 7<sup>o</sup>, du Code civil.

Cette manière de procéder devrait permettre d'intégrer harmonieusement un CSE étranger dans l'ordonnement juridique belge, et de lui procurer un effet utile, en tant que tel, dans l'attente d'une avancée plus volontariste du législateur européen restreignant le coin de compétence réservé des États membres ou, pourquoi pas, d'une interconnexion des registres fonciers nationaux, procédant par la définition uniforme des conditions d'accès des actes qui doivent y être publiés. Le prescrit de l'article 77, alinéa 2 du règlement successoral européen, qui se borne pour l'heure à prescrire aux États membres de mettre à la disposition du public des « fiches descriptives énumérant tous les documents et/ou informations habituellement exigés aux fins de l'inscription de biens immobiliers situés sur leur territoire » serait ainsi dépassé, à la faveur de la refonte du règlement annoncée pour 2025, dans le sens d'une concertation mutuelle des États membres pour fixer à cet égard des conditions uniformes.

Jean-Louis VAN BOXSTAEL

Professeur à l'UCLouvain et à la KU Leuven  
Notaire

---

---

(14) Il doit à cette fin être mis en possession d'une copie conforme du certificat, en cours de validité (article 70, § 3).