

Biens

La publicité (parfois double) des actes d'hérédité

Le livre 3 du Code civil, consacré aux biens, contient le régime de la publicité foncière. Pour une bonne part, celui-ci est l'héritier des articles 1 à 4 de la loi hypothécaire. Point de révolution donc. On nota néanmoins, au moment de l'adoption dudit livre 3, une volonté des auteurs de remédier à certaines lacunes. Ainsi par exemple, la liste des actes à transcrire a-t-elle été complétée. Y ont notamment fait leur entrée les actes d'hérédité constatant qu'une personne a acquis un droit réel immobilier pour cause de mort (art. 3.30., § 1^{er}, 7° C. civ.). Le but poursuivi est de remédier à la « fragmentation des informations relatives aux biens immeubles¹ », dès lors que les certificats hypothécaires énumèrent les mutations immobilières ayant eu lieu au cours des trente dernières années.

Concernant précisément les actes d'hérédité, le législateur a prévu un régime spécifique de sanctions. D'une part, un acte constitutif, translatif ou déclaratif de droits réels immobiliers – une vente, par exemple – qui émane d'une personne non désignée dans l'acte d'hérédité transcrit n'est opposable ni à ceux qui sont désignés dans cet acte ni à leurs ayants cause. D'autre part, un acte constitutif, translatif ou déclaratif d'un droit réel immobilier ne peut être transcrit que si un acte d'hérédité désignant le disposant ou un acte de partage (par lequel les héritiers sortent d'indivision) a lui-même été transcrit (art. 3.30., § 2, al. 2 C. civ.). Par exemple, la transcription d'un acte de vente portant sur un bien acquis dans le cadre d'une succession ne sera possible que si transcription de l'acte d'hérédité il y a eu.

C'est dans le livre 4 du Code civil, celui consacré notamment aux successions, que l'on trouve des précisions sur l'acte d'hérédité (art. 4.59.)². Pareil acte permet notamment à un héritier de prouver sa qualité d'ayant droit. Il est établi par notaire, mais aussi parfois – dans les cas dits « simples » – par un fonctionnaire du bureau compétent de l'Administration générale de la documentation patrimoniale. Il doit être inscrit dans le registre central successoral (dont la responsabilité de la gestion incombe à la Fédération du Notariat). S'il existe des immeubles, un acte d'hérédité immobilier sera par ailleurs établi³ et soumis à transcription⁴. Sous certaines conditions (et notamment celle d'agir dans les six mois après le décès), les formalités s'opèrent sans frais.

Lorsqu'un ayant droit envisage de vendre un bien dont il a hérité, la question de savoir si l'acte d'hérédité peut être intégré à l'acte de vente est l'objet de quelques discussions (néanmoins parfois relativisées⁵). Au vu de celles-ci, le 28 août 2025, une proposition de loi* a été déposée en vue de voir modifier l'article 3.30. du Code civil⁶. Dans un but de simplification et de réduction des coûts, la proposition tend à permettre la transcription « conjointe » de l'acte d'hérédité et de l'acte translatif (ou déclaratif) d'un droit réel immobilier, par le biais d'un seul acte authentique.

Isabelle DURANT ■

Professeure à l'UCLouvain

¹ Proposition de loi du 16 juillet 2019 portant insertion du livre 3 « Les biens » dans le nouveau Code civil, Doc. parl., Ch. repr., sess. extr. 2019, DOC 55-0173/001, p. 75.

² Voy. not. T. VANDENDRIESSCHE et E. ALOFS, « 4.59. Akten of attestaten van erfopvolging », in *Ervenissen, schenkingen en testamenten* (R. Barbaix, M. Coene, J. Du Mongh et B. Van den Bergh éd.), Malines, Wolters Kluwer, 2024, 81 pp.

³ Sur les particularités de l'acte d'hérédité immobilier, voy. M. VAN MOLLE, « L'acte ou le certificat d'hérédité en 2023, avec proposition de formule », *Rev. not. belge*, 2023, spéc. pp. 553 à 558.

⁴ L. BARNICH, « L'acte d'hérédité à destination immobilière », in *Evolutions récentes du droit patrimonial de la famille. Réformes, jurisprudence et codification* (sous la coord. de L. Barnich et M. Van Molle), Limal, Anthemis, 2023, p. 184 ; T. VANDENDRIESSCHE et E. ALOFS, *op. cit.*, n° 84.

⁵ L. BARNICH, *op. cit.*, p. 187.

⁶ Proposition de loi du 28 août 2025 modifiant l'article 3.30 du Code civil, visant la simplification administrative concernant les actes d'hérédité, Doc. parl., Ch. repr., sess. ord. 2024-2025, DOC 56-1022/001.