

Bulletin

[de l'OECCBB]

Périodique de veille législative
à l'attention des professionnels du chiffre



PB-PP | B-7
BELGIE(N) - BELGIQUE

Mensuel - 6^e année
Bureau de dépôt :
GENT X
N° d'agrément : P924311

NOVEMBRE 2024

www.bulletinoeccbb.be

[La Une]

Les associations professionnelles et leur représentativité au sein du secteur des professions économiques

Les associations professionnelles sont des organismes qui rassemblent les acteurs d'un même secteur d'activité. Elles peuvent prendre diverses formes légales ou être de simples associations de fait.

Elles ont pour fonction de promouvoir, de réglementer et de protéger les intérêts d'une ou plusieurs professions ou d'un secteur d'activité, en informant leurs membres.

Pour aller plus loin

Comme représentants d'intérêts, les associations professionnelles sont consultées par les pouvoirs publics (gouvernement, parlementaires, autorités et organismes, administrations, etc.), à propos des sujets concernant les intérêts qu'elles représentent.

Les associations professionnelles – plus agiles que les instances officielles tenues à un devoir public de servir l'intérêt public – sont en effet des observateurs privilégiés du secteur au sein duquel elles interviennent, et elles ont de ce fait bien souvent une vision plus large que les entreprises ou personnes physiques qu'elles représentent, car leur vision est transversale : elle met en perspective les intérêts des clients (les entreprises et entrepreneurs) et ceux de leurs interlocuteurs, comme le sont les experts-comptables et les conseillers fiscaux.

Leurs missions sont variées : elles exercent une action d'influence (législative, réglementaire ou autre) auprès des décideurs publics (ministres, parlementaires, fonctionnaires, etc.).

À ce titre, illustrons les actions menées ces dernières années par l'Ordre au travers de son livre blanc en 2020 sur la dernière note de l'ex-ministre des Finances, ses interventions politiques et académiques sur la dernière réforme fiscale avortée, etc.

Les associations professionnelles participent également à l'élaboration de recommandations ou de guides professionnels qui contribuent souvent directement à l'écriture des textes.

Pour le compte de leurs adhérents, elles accomplissent généralement des prestations, telles que la veille juridique et économique, la réalisation d'études et d'enquêtes, la mise à disposition d'informations générales ou spécifiques portant sur le secteur d'intervention.

À ce titre, citons le baromètre-santé des entrepreneurs mis en place par l'OECCBB avec le laboratoire AMAROK. Citons également le baromètre des TPI et PME élaboré conjointement par l'OECCBB – Business Information – Trends Tendances et ING, qui est en cours de finalisation.

Notre association professionnelle est un espace de rencontres et d'échanges entre les acteurs d'un secteur au sein duquel les règles de bonne gouvernance et de saine concurrence doivent être une priorité.

Les associations professionnelles dans leur rôle de lanceur d'alerte doivent conduire le secteur à mettre en place des procédures strictes pour garantir le respect des règles du droit de la concurrence.

Les associations professionnelles – c'est un point souvent méconnu – peuvent avoir des effets de saine concurrence non négligeables.

C'est vrai sur le plan collectif comme sur le plan individuel.

Sur le plan collectif, notre association professionnelle a, depuis soixante-cinq ans, publié et élaboré, pour ses membres, des recommandations de bonnes pratiques au travers de nombreuses publications à portée pratique.

À ce titre, l'OECCBB joue un rôle de sensibilisation et d'alerte à l'attention de ses membres en visant deux objectifs pour le secteur :

- la simplification et la clarté des textes légaux pour une meilleure application et une sécurité juridique de ses membres, mais aussi pour leurs clients;
- une redéfinition du parcours législatif des textes légaux qui sortent en surabondance pour apporter des corrections ou des éclaircissements sur des textes légaux imparfaits, rédigés dans la hâte, sans vision à long terme des objectifs poursuivis.

Les associations professionnelles – à côté des instances légales de monitoring de la profession – sont souvent également un interlocuteur privilégié des pouvoirs publics, et les alertent sur des problématiques sectorielles, contribuant ainsi à permettre aux autorités de prendre des mesures bénéfiques pour le secteur.

Sommaire - n° 62

Informations

Vous êtes maître de stage? Les cinq clés pour motiver vos collaborateurs p.3

Fiscal

Publication des règlements taxes communales en Région wallonne p.4

Plus de déduction des loyers en cas de location d'une seconde résidence plus proche du lieu de travail p.5

Comment déterminer les plus-values constatées dans le cadre des liquidations de sociétés? Un éclairage par la cour d'appel de Gand p.6

Quelle est la valeur des comptes annuels approuvés par le contribuable? p.7

TVA

Suffit-il d'avoir l'intention de commencer une activité pour pouvoir déduire en TVA? p.7

Obligations pesant sur les assujettis mixtes et partiels : précisions de l'administration p.8

Commercial

Faillite : la demande d'effacement des dettes ne peut être refusée qu'en cas de fautes graves et caractérisées p.8

Entreprises

Facturation électronique : il est temps de s'y préparer p.9

Les interdictions de gérer sont accessibles en ligne p.10

ASBL

La responsabilité de l'ASBL du fait d'autrui p.11

Dossier

Questions en matière de planification successorale dans un cadre belgo-français p.12

Métiers

Du nouveau pour les architectes travaillant dans le cadre d'une société d'architecture ou exerçant la profession d'agent immobilier depuis ce 22 juin 2024 p.15

Environnement

Suppression de l'interdiction progressive pour certains véhicules polluants de circuler sur l'ensemble du territoire de la Région wallonne p.15



Décidés d'exceller!
www.oeccbb.be



ANTHEMIS
www.anthemis.be

(suite page suivante)

Depuis de nombreuses années, l'Ordre s'est fixé des objectifs précis et concrets :

1° le rayonnement de la profession d'expert-comptable

La profession d'expert-comptable est bien plus qu'une simple fonction technique; elle représente un pilier essentiel du monde économique et financier. Son rayonnement, tant au niveau national qu'au niveau international, est le fruit d'un engagement constant en faveur de l'excellence, de l'éthique et de l'innovation au service des entreprises et de l'esprit d'entreprendre;

2° un pilier de confiance

Les experts-comptables sont au cœur de la confiance entre les entreprises, les investisseurs et les régulateurs. Leur travail garantit la fiabilité des informations financières, assurant ainsi la transparence et la stabilité des marchés. Cette fonction de veille et de contrôle fait de l'expert-comptable un acteur clé dans la prévention des crises économiques et financières et la promotion d'une gestion saine et durable;

3° un influenceur du développement économique

En accompagnant les entreprises de toutes tailles, des start-up aux multinationales, les experts-comptables contribuent directement à la création de valeur et au développement économique. Leur expertise en matière de stratégie fiscale, de gestion des risques et de conformité légale permet aux entreprises de naviguer dans un environnement de plus en plus complexe, favorisant ainsi la croissance et l'innovation;

4° un garant de l'éthique professionnelle

Le rayonnement de la profession repose également sur un engagement indéfectible envers l'éthique. Les experts-comptables adhèrent à des normes déontologiques strictes qui assurent l'intégrité de leurs missions. Cet engagement est reconnu et valorisé à l'échelle mondiale, positionnant la profession comme un modèle de rigueur et de responsabilité;

5° un acteur global

Le rayonnement de la profession d'expert-comptable ne se limite pas aux frontières nationales. Grâce à une harmonisation croissante des exigences comptables et à des collaborations entre experts-comptables de pays différents, ils participent activement à la mondialisation des échanges économiques. Ils jouent un rôle crucial dans la croissance des PME;

6° un moteur d'innovation

Face aux défis du numérique et de la transformation des entreprises, face à l'IA, la profession d'expert-comptable est à la pointe de l'innovation. Que ce soit par l'adoption de nouvelles technologies, comme l'intelligence artificielle et la blockchain, ou par le développement de services à haute valeur ajoutée, les experts-comptables réinventent sans cesse leur rôle pour mieux servir les besoins de leurs clients et anticiper les risques de défaillance.

Pour preuve, au travers de nos reportages et des débats que l'Ordre a animés sur CANAL Z, entouré des meilleurs experts, le rayonnement de la profession d'expert-comptable est le résultat d'un engagement profond envers la qualité, l'éthique et l'innovation. En tant que gardiens de la confiance publique et catalyseurs de la croissance économique, les experts-comptables sont des acteurs indispensables dans la construction d'un avenir prospère et durable. Leur influence dépasse les bilans et les comptes de résultats, pour toucher à l'essence même de la stabilité et du progrès économique du pays et des régions.

Sur le plan individuel, elles contribuent à structurer le comportement des entreprises qui en sont membres. Ainsi, une association peut donner des avis, faire des analyses (financières, juridiques, etc.), mais tout en laissant libre chaque adhérent de définir ses propres actions, en fonction de ses intérêts spécifiques.

Les associations professionnelles – et l'Ordre en particulier – jouent un rôle essentiel, constituant un relais incontournable entre les pouvoirs publics et le monde de l'entreprise.

C'est aussi la raison du partenariat avec le Cercle de Wallonie.

Cette alliance – conseillers privilégiés des entreprises et entrepreneurs – se complète d'une boîte à outils technologique permettant aux membres de prendre – avec sécurité et transparence – le chemin de la digitalisation, notamment face aux enjeux de la facture électronique, mais aussi de l'intelligence artificielle.

Face aux défis technologiques, nous nous devons de faire alliance avec un des acteurs du secteur, le Forum du futur (FFF).

La synergie entre associations consiste effectivement à combiner les forces et les ressources de différentes organisations pour atteindre des objectifs communs.

Cette approche collaborative peut maximiser l'impact, améliorer l'efficacité et accroître la portée des initiatives, tout en réduisant les coûts et en évitant la duplication des efforts. Voici comment les trois partenaires (OECBB – Cercle de Wallonie et FFF) peuvent créer des synergies efficaces :

1° définir des objectifs communs

Identification des intérêts partagés : les associations doivent commencer par identifier des objectifs ou des causes communes qui les unissent. Cela peut être un problème économique, fiscal, environnemental qui nécessite une intervention collective.

Définition claire des objectifs : une fois les intérêts communs identifiés, il est essentiel de définir des objectifs clairs et précis. Ces objectifs doivent être mesurables, réalisables et alignés sur la mission de chaque association impliquée;

2° partage des ressources

– Ressources financières et matérielles : les associations peuvent mettre en commun leurs ressources financières pour financer des projets de plus grande envergure. Elles peuvent également partager des équipements, des locaux et d'autres ressources matérielles pour réduire les coûts.

– Expertise et compétences : chaque association possède des compétences et une expertise unique. Le partage de ces connaissances peut renforcer les capacités de chaque organisation et améliorer la qualité des projets entrepris;

3° communication et transparence

Établir des canaux de communication : une communication efficace est essentielle pour éviter les malentendus et assurer le bon déroulement des projets. Les associations doivent établir des canaux de communication clairs et réguliers, tels que des réunions, des newsletters et des plateformes de collaboration en ligne;

4° répartition des rôles et responsabilités

Clarification des rôles : pour éviter les conflits et assurer une collaboration fluide, il est important de définir clairement les rôles et les responsabilités de chaque association. Chaque partenaire doit savoir ce qui est attendu de lui et comment ses contributions s'intègrent dans le projet global;

5° création de partenariats stratégiques

Identifier les bonnes associations partenaires : les associations doivent rechercher des partenaires qui partagent des valeurs similaires et qui sont complémentaires en termes de compétences, de ressources et de réseaux;

6° promotion conjointe et sensibilisation

Les associations peuvent organiser des campagnes conjointes pour sensibiliser le public à des questions importantes. En unissant leurs efforts, elles peuvent toucher un public plus large et obtenir une plus grande visibilité médiatique.

L'organisation d'événements, tels que des conférences, des ateliers et des manifestations publiques peut renforcer la collaboration entre les associations et accroître leur impact collectif.

Conclusion

La synergie entre associations peut générer des avantages significatifs, tant en termes d'impact social que d'efficacité organisationnelle. En collaborant, les associations peuvent non seulement maximiser leurs ressources et leur expertise, mais aussi promouvoir une culture de solidarité et d'entraide.

Pour réussir, il est essentiel de définir des objectifs clairs, de maintenir une communication ouverte.

Ensemble, les associations peuvent réaliser de grandes choses et contribuer de manière significative au bien-être de la société.

● GÉRARD DELVAUX
Président de l'OECBB

Vous êtes maître de stage ? Les cinq clés pour motiver vos collaborateurs

- Vous avez envie de faire croître votre équipe ?
- Vous avez envie de créer de la valeur et des talents au sein de votre équipe ?
- Vous êtes prêt à relever le challenge de transmettre votre expérience ?
- Alors... apprenez à motiver des collaborateurs/stagiaires !
- Posez-vous les bonnes questions : les cinq clés de la motivation...

1. Responsabilisation et autonomie dans le travail

Un employé/stagiaire a besoin d'être responsabilisé pour être motivé au travail.

Et pour cause, cela signifie que l'entreprise lui fait confiance.

Cette responsabilisation va alors de pair avec l'autonomie.

Pour ce faire, le manager de l'équipe doit fixer des objectifs clairs et précis à son équipe.

Répondez aux questions suivantes - Responsabilisation au travail

• Définition et perception

Comment définissez-vous la responsabilisation dans le travail du stagiaire ?

À quel point vous sentez-vous responsable des tâches confiées et des objectifs à atteindre ensemble ?

• Clarté des rôles et des objectifs

Les objectifs et responsabilités de la fonction du stagiaire sont-ils clairement définis ?

Le stagiaire a-t-il une bonne compréhension de ce que l'on attend de lui ?

• Encouragement et soutien

Est-ce que le supérieur du stagiaire ou l'équipe qui l'entoure l'encourage-t-il à prendre des responsabilités supplémentaires ?

Quel type de soutien le stagiaire peut-il attendre de vous pour accomplir les tâches ou missions qui lui sont confiées ?

• Mesure de la performance

Comment la performance du stagiaire est-elle mesurée ?

Lui donnez-vous des feedback réguliers sur ses responsabilités ?

• Obstacles et améliorations

Quels obstacles rencontrez-vous dans l'acceptation de responsabilités supplémentaires ?

Comment pourrait-on améliorer le sentiment de responsabilisation du stagiaire au travail ?

Répondez aux questions suivantes - Autonomie au travail

• Définition et perception

Comment définissez-vous l'autonomie dans le travail pour votre stagiaire ?

Dans quelle mesure le stagiaire a-t-il le sentiment d'être autonome dans la réalisation de ses tâches ?

• Décision et initiative

Le stagiaire a-t-il la liberté de prendre des décisions importantes dans le cadre de ses tâches/missions ?

Le stagiaire peut-il initier des projets ou des changements sans nécessiter une approbation préalable ?

• Confiance et délégation

Dans quelle mesure le stagiaire a-t-il le sentiment que son supérieur lui fait confiance ?

Comment la délégation et l'encadrement des tâches sont-ils gérés dans votre équipe ?

• Outils et ressources

Le stagiaire a-t-il accès aux outils et aux ressources nécessaires pour travailler de manière autonome ?

Quelles ressources supplémentaires seraient utiles pour accroître son autonomie ?

• Équilibre et responsabilités

Comment équilibrez-vous l'autonomie avec la responsabilité des tâches/missions confiées ?

Y a-t-il des situations où le/la stagiaire aurait besoin de moins d'autonomie et de plus de guidance ?

2. Reconnaissance et valorisation du travail fourni

La reconnaissance et la valorisation du travail fourni sont de véritables leviers de motivation.

Cela peut alors être la reconnaissance des qualités professionnelles en attribuant au stagiaire des missions qui lui correspondent, mais aussi la reconnaissance de l'investissement dans un projet ou des résultats obtenus sur ses tâches actuelles.

Répondez aux questions suivantes - Reconnaissance du travail fourni

• Fréquence de la reconnaissance

À quelle fréquence le/la stagiaire reçoit-il/elle des marques de reconnaissance pour son travail ?

Pensez-vous que la reconnaissance est suffisante dans votre entreprise ?

• Types de reconnaissance

Quels types de reconnaissance apprécie-t-il/elle le plus (monétaire, éloges publics, opportunités de développement, etc.) ?

Quelle forme de reconnaissance trouvez-vous la moins motivante ou la moins efficace ?

• Impact sur la motivation

Comment la reconnaissance de son travail influence-t-elle sa motivation et son engagement au travail ?

Pouvez-vous décrire un moment où une reconnaissance significative a eu un impact positif sur sa performance ?

• Équité et transparence

Pensez-vous que la reconnaissance est distribuée de manière équitable parmi les employés ?

Y a-t-il des améliorations à apporter dans la manière dont la reconnaissance est attribuée dans l'entreprise ?

• Suggestions d'amélioration

Quelles suggestions avez-vous pour améliorer la reconnaissance du travail dans l'équipe ou dans l'entreprise ?

Répondez aux questions suivantes - Valorisation du travail fourni

• Perception de la valorisation

Le/la stagiaire se sent-il/elle valorisé(e) pour le travail accompli ?

Pouvez-vous donner un exemple récent où votre stagiaire s'est senti(e) valorisé(e) ?

• Rétroaction

Le stagiaire reçoit-il/elle régulièrement des retours positifs sur son travail ?

Comment préférez-vous lui donner des retours sur sa performance (en personne, par écrit, lors de réunions d'équipe, etc.) ?

• Opportunités de développement

Pensez-vous que les opportunités de développement professionnel sont équitablement distribuées dans l'entreprise ?

Le/la stagiaire a-t-il/elle accès à des ressources pour s'améliorer et progresser dans sa carrière ?

• Contribution à l'entreprise

Estimez-vous que sa contribution est importante pour les succès de l'entreprise ?

Comment son travail impacte-t-il les objectifs de l'organisation ?

• Reconnaissance formelle et informelle

Le/la stagiaire reçoit-il/elle des formes de reconnaissance formelle (prix, certificats, promotions) pour son travail ?

Quelle est l'importance pour vous de cette reconnaissance informelle (remerciements, éloges) par des collègues ou son/ses supérieurs ?

3. Conditions de travail agréables

La cohésion d'équipe contribue à l'épanouissement professionnel et donc à la motivation au travail.

Concrètement, cela se traduit par la transparence dans les échanges, une gestion des conflits efficace, un traitement de l'ensemble des salariés – stagiaires sur un même pied d'égalité (pas de favoritisme), une culture de l'intelligence collective.

Répondez aux questions suivantes
– **Questions sur les aspects relationnels/organisationnels**

• **Culture et ambiance de travail**

Comment décririez-vous l'ambiance générale au sein de votre équipe ou de l'entreprise?

Est-ce que les collaborateurs et stagiaires se sentent respecté(e)s et soutenu(e)s par les collègues et supérieurs?

• **Communication et collaboration**

Les canaux de communication internes sont-ils efficaces et accessibles?

Selon vous, le/la stagiaire se sent-il à l'aise pour exprimer ses idées – suggestions et préoccupations?

La collaboration entre les différents départements est-elle fluide et constructive?

• **Management et leadership**

Comment évaluez-vous le soutien et le leadership de son supérieur direct?

Les attentes et les objectifs sont-ils clairement communiqués?

Recevez-vous des feedback constructifs et réguliers sur son travail?

4. Bon équilibre vie professionnelle/vie personnelle et politique de rémunération motivante

Même si la rémunération n'est plus la principale source de motivation au travail, elle reste importante.

La rémunération pour des stagiaires motivés et investis doit donc être juste.

Autrement dit, en adéquation avec les compétences et l'investissement du stagiaire dans sa progression de connaissances et de compétences.

Répondez aux questions suivantes
– **Équilibre vie professionnelle et vie privée**

• **Perception de l'équilibre**

Comment évaluez-vous l'équilibre actuel entre vie professionnelle et vie privée?

Le/la stagiaire a-t-il/elle suffisamment de temps pour s'occuper des obligations personnelles et familiales en dehors du travail?

• **Charge de travail**

La charge de travail qui lui est assignée est-elle raisonnable et gérable?

Le/la stagiaire a-t-il/elle souvent besoin de travailler en dehors des heures normales de bureau pour accomplir ses tâches?

• **Horaires de travail**

Quelle offre peut-il/elle espérer? Des horaires de travail flexibles?

Si oui, quelles propositions envisagez-vous de lui formuler pour mieux équilibrer vie personnelle et vie professionnelle?

• **Télétravail**

Lui donnez-vous la possibilité de travailler à distance ou en télétravail?

Dans quelle mesure le télétravail aide-t-il à mieux gérer son équilibre vie professionnelle/vie privée?

Répondez aux questions suivantes
– **Politique de rémunération**

• **Compréhension et transparence**

Expliquez-vous correctement la politique de rémunération de l'entreprise?

Pensez-vous que les critères de rémunération sont transparents et bien communiqués?

• **Équité et compétitivité**

Croyez-vous que la rémunération octroyée au stagiaire est équitable par rapport à ses responsabilités et à ses performances?

Estimez-vous que la rémunération offerte par l'entreprise est compétitive par rapport à celle des autres entreprises du même secteur?

• **Composants de la rémunération**

Quelle politique souhaitez-vous développer par rapport aux différents composants de la rémunération (salaire de base, primes, bonus, etc.)?

Quels aspects de la rémunération (salaire fixe, variable, avantages en nature) sont les plus importants pour le/la stagiaire?

• **Évaluation et augmentations**

Pensez-vous que les évaluations de performance sont justes et objectives?

5. Développement des compétences professionnelles

La mise en place d'un plan de développement des compétences professionnelles s'avère essentielle à la motivation des talents.

En effet, une entreprise avec de véritables opportunités d'évolution est une entreprise motivante pour ses stagiaires.

Et pour cause, centrer la culture d'entreprise sur un processus d'apprentissage continu et de développement des compétences de chaque collaborateur crée un climat positif et une ambiance de travail constructive

Répondez aux questions suivantes
– **Développement des connaissances et compétences**

• **Opportunités de formation**

Offrez-vous des opportunités de formation offertes au sein de l'entreprise ou à l'extérieur (réseautage et partage)?

Les formations proposées sont-elles pertinentes pour la fonction et les missions actuelles du/de la stagiaire?

• **Accès aux ressources**

Donnez-vous facilement accès aux ressources nécessaires pour développer ses connaissances et compétences (cours, bibliothèques, base de données fiscales et comptables)?

Quelles ressources supplémentaires aimeriez-vous mettre à sa disposition? Et avec quel budget?

• **Pertinence et actualisation**

Les compétences que le/la stagiaire développe sont-elles alignées sur les besoins actuels et futurs de l'entreprise?

[Fiscal]

Publication des règlements taxes communaux en Région wallonne

La Région wallonne a récemment modifié les règles relatives à la publication des règlements-taxes communaux. Initialement prévue pour entrer en vigueur le 1^{er} septembre 2024, la nouvelle règle imposant la publication sur le site internet de la commune a été reportée au 1^{er} juillet 2025. D'ici là, la publication par voie d'affichage reste applicable.

Publication par affichage (jusqu'au 30 juin 2025)

- **Forme et contenu** : les règlements doivent être affichés avec des informations spécifiques telles que l'objet du règlement, la date de la décision, la décision de l'autorité de tutelle, et les lieux de consultation (art. L1133-1 CDLD).
- **Annotation au registre** : la commune doit annoter la date et le fait de la publication dans un registre spécial. Cette annotation est essentielle pour prouver la publication (art. L1133-2 CDLD).
- **Opposabilité** : les règlements deviennent obligatoires le cinquième jour suivant leur publication par affichage, sauf disposition contraire (art. L1133-2 CDLD).

Publication électronique (à partir du 1^{er} juillet 2025)

- **Forme et contenu** : les règlements devront être publiés intégralement sur le site internet de la commune, avec des informations spécifiques telles que la date de la décision et la décision de l'autorité de tutelle.
- **Accessibilité** : le site internet doit être librement accessible, les actes publiés de manière permanente et gratuite, et sous un format non modifiable. La commune doit garantir la conservation et l'intégrité des actes publiés.
- **Affichage complémentaire** : une affiche, visible en permanence, et le site internet de la commune doivent informer le public de l'adresse électronique et des lieux de consultation physique.
- **Opposabilité** : les règlements deviennent obligatoires le cinquième jour suivant leur publication en ligne, sous réserve du respect des modalités prévues par le décret.
- **Publication par affichage** : en cas d'impossibilité matérielle de publication électronique due à des circonstances imprévues, la publication doit se faire par affichage. La commune doit démontrer cette impossibilité matérielle.

Ces nouvelles règles visent à moderniser et à rendre plus accessible la publication des règlements-taxes communaux. Elles renforcent la transparence et facilitent l'accès à l'information pour les citoyens.

● **BENOÎT RENAUD**
Avocat au barreau de Liège-Huy

Travaux immobiliers assimilés à des biens d'investissement : révision de cinq ou quinze ans ?

La Cour de justice s'est prononcée sur la période de révision à prendre en compte pour des travaux immobiliers et, si certains peuvent se réjouir que l'État belge ait perdu, il n'est pas sûr que les conclusions de la Cour satisfassent tout le monde.

Dans cette affaire, un cabinet d'avocats belge utilisait partiellement un bien immeuble à des fins professionnelles et d'importants travaux avaient été réalisés sur ce bien. Ces travaux étaient d'une telle ampleur que le cabinet d'avocats avait considéré que la période de révision s'échelonnait sur quinze ans. L'administration ne partageait pas cet avis et estimait qu'il convenait d'appliquer une période de révision de cinq ans.

Dans son arrêt¹, la Cour s'interroge d'abord sur le point de savoir si des travaux immobiliers sont susceptibles de relever de la notion de « biens d'investissement immobiliers ». Elle précise à ce propos et assez logiquement qu'*a priori*, ces travaux ne sauraient, en tant que tels, relever de cette notion puisqu'ils constituent des services et non pas des biens. Néanmoins, la directive TVA² autorise les États membres à considérer comme biens d'investissement les services qui présentent des caractéristiques similaires à celles normalement associées à des biens d'investissement. L'octroi de la faculté de cette assimilation vise à permettre que certains services de nature comparable à un bien d'investissement puissent

être couverts par le régime permettant la régularisation des déductions appliquées aux biens d'investissement, pendant toute la durée de vie de l'actif, en fonction de son utilisation effective.

La Cour note néanmoins que, si les États membres sont certes libres de mettre en œuvre ou non la faculté, il n'en demeure pas moins que, dans l'exercice de ce pouvoir d'appréciation, ils doivent respecter le droit de l'Union et notamment la finalité de cet article ainsi que, en particulier, le principe de neutralité fiscale. Dans ce contexte, les États membres ne sauraient faire abstraction, lors de la mise en œuvre de cette disposition, de la durée de vie économique des effets des services devant être assimilés à des biens d'investissement, étant donné que la similitude des caractéristiques des services et des biens concernés aux fins du mécanisme de régularisation des déductions dépend notamment de cette durée de vie économique.

En l'occurrence, la Cour estime qu'il apparaît constant que les travaux immobiliers en cause au principal, qui se sont étendus sur plusieurs années, appréciés dans leur ensemble, ont

conduit à une importante rénovation de l'immeuble concerné et l'ont également agrandi en y ajoutant notamment une annexe en verre et une cage d'ascenseur. L'importance de ces travaux semble, en outre, étayée par les données chiffrées selon lesquelles ils ont eu un coût total d'environ 1937104 €. Par conséquent, il apparaît établi selon la Cour que les effets desdits travaux immobiliers ont, en raison notamment de leur importance, une durée de vie économique identique à celle d'un nouveau bâtiment. Compte tenu de ces éléments, les mêmes travaux apparaissent, aux fins du mécanisme de régularisation des déductions, nettement plus similaires à des biens d'investissement immobiliers qu'à des biens d'investissement autres qu'immobiliers.

● FRANÇOIS COUTUREAU*
Conseiller général

¹ C.J.U.E., arrêt Drebers, 12 septembre 2024, C-243/23.

² Conformément à l'article 190 de la directive 2006/112/CE du 28 novembre 2006.

* Les propos de l'auteur n'engagent pas l'autorité à laquelle il appartient

Plus de déduction des loyers en cas de location d'une seconde résidence plus proche du lieu de travail

Certains travailleurs sont contractuellement tenus de résider dans un certain rayon autour de leur lieu de travail ou de se rendre sur leur lieu de travail dans un certain délai (en cas d'appels d'urgence, etc.). Selon le ministre des Finances, lorsqu'un tel travailleur prend lui-même en location une résidence secondaire à proximité du lieu de travail et que le contrat de bail est enregistré gratuitement, le loyer et les avantages locatifs y afférents ne seront plus considérés comme des frais professionnels réels¹.

Non-déductibilité du loyer et des avantages locatifs qui portent sur des contrats de bail enregistrés gratuitement

À partir de l'exercice d'imposition 2024, la loi du 28 décembre 2023 portant des dispositions fiscales diverses (M.B., 29 décembre 2023) impose aux locataires tenus de déposer une déclaration à l'impôt sur les revenus, qu'ils soient assujettis à l'impôt des personnes physiques, à l'impôt des sociétés, à l'impôt des personnes morales ou à l'impôt des non-résidents, de fournir des informations sur le bien pris en location, le loyer et les avantages locatifs attribués (indemnités locatives) et l'identité du loueur dans une annexe à leur déclaration.

Par ailleurs, une interdiction de déduction des loyers est prévue dans deux hypothèses (ajout d'un 33° à l'article 53 du CIR 92).

L'introduction de la non-déductibilité du loyer et des avantages locatifs qui portent sur des contrats de bail enregistrés gratuitement permet notamment d'éviter que les bailleurs (particuliers), qui ont conclu de bonne foi un contrat de bail pour

une habitation affectée exclusivement au logement d'une famille ou d'une personne seule, ne soient plus imposés sur le revenu cadastral (majoré de 40 %), mais sur le montant total du loyer et des avantages locatifs, parce que leur locataire affecte totalement ou partiellement l'habitation pour l'exercice d'une activité professionnelle.

Le principe d'interdiction des loyers comprend toutefois une exception : lorsque les indemnités sont relatives à un logement mis à la disposition d'un ou plusieurs travailleurs salariés ou dirigeants d'entreprise par le contribuable en vertu d'une obligation légale ou d'une obligation contractuelle et destinées exclusivement au logement de ce(s) travailleur(s) salarié(s) ou dirigeant(s) et, le cas échéant, de sa (leur) famille. Toutefois, la déduction comme frais professionnels du loyer et des avantages locatifs accordés pour cette résidence reste soumise à la condition que les informations relatives à cette résidence soient jointes à la déclaration.

Location d'une seconde résidence proche du lieu de travail

Jusqu'à présent, le loyer d'une deuxième résidence plus proche du lieu du travail pouvait être déduit comme dépense professionnelle lorsque :

- soit le travailleur doit pouvoir être appelé à tout moment et l'employeur désire que le travailleur vienne habiter à proximité de son travail ;
- soit la location permet d'éviter une navette longue ou anormale.

En l'occurrence, il était sans importance que l'employeur soit prêt ou non à indemniser les frais de déplacement entre le domicile et le lieu du travail.

La déduction des frais afférents à la location d'une seconde résidence était une question de fait. En outre, la déduction des loyers n'entraînait pas une taxation du bailleur sur les loyers réels.

Un parlementaire demande si cette déduction des loyers est encore possible avec le changement de législation.

La réponse du ministre est négative. Lorsqu'un travailleur prend lui-même en location une résidence secondaire à proximité du lieu de travail et que le contrat de bail est enregistré gratuitement, le loyer et les avantages locatifs y afférents ne sont plus considérés comme des frais professionnels réels à partir de l'exercice d'imposition 2024.

Cette mesure protège le bailleur qui a conclu de bonne foi un contrat de bail pour une occupation par le preneur et qui n'a jamais eu l'intention que le preneur fasse un usage professionnel de ce bien.

En d'autres termes, selon que le travailleur ou l'employeur loue les locaux, le propriétaire ne bénéficiera donc pas de la même protection.

● BERNARD MARISCAL
Conseiller fiscal

¹ Q.R., Ch. repr., 2023-2024, n° 55-134 – Question n° 1989 du député Vincent Van Quickenborne, 26 mars 2024.

Comment déterminer les plus-values constatées dans le cadre des liquidations de sociétés? Un éclairage par la cour d'appel de Gand

En Belgique, dans le cadre de l'imposition des bénéficiaires, les plus-values ne sont en général imposables que lorsqu'elles sont réalisées ou exprimées dans la comptabilité ou les comptes annuels (art. 24, al. 1^{er}, 2^o, CIR 92). Cependant, une exception concerne l'imposition des plus-values « constatées », qui ne doivent pas nécessairement avoir été réalisées ou exprimées. Dans le cas des sociétés, il s'agit des plus-values générées ou « constatées » lors de la liquidation et du partage de l'avoir social (art. 208, al. 2, CIR 92). Mais en quoi exactement consiste cette notion de « constatation » ?

Notions générales

La loi n'a jamais défini explicitement la notion de « constatation ». Pour les personnes physiques, les travaux préparatoires de la loi du 20 novembre 1962 suggèrent que l'Administration fiscale établit ces plus-values de manière autonome, en utilisant ses propres moyens de preuve (*Doc.*, Sén., 1961-1962, n° 366, p. 94). Sur cette base, l'Administration impose une plus-value de cessation lorsqu'elle « est constatée dans un acte quelconque » (une déclaration de succession, un acte de partage ou de donation, un contrat de location-vente). Dans le cas des sociétés en liquidation, cette constatation peut résulter de l'acte attribuant les biens sociaux aux associés pour une valeur déterminée ou des comptes définitifs de liquidation. Dans un arrêt du 30 avril 2024, la cour d'appel de Gand souligne que la situation des sociétés en liquidation diffère de celle des personnes physiques. En effet, la plus-value « constatée » dans ce contexte n'a pas un caractère « accidentel », mais repose principalement sur la valeur réelle des biens sociaux. Certaines situations sont très claires : si une société en liquidation a deux associés à parts égales et que l'un reçoit 500 000 euros en liquidités tandis que l'autre reçoit un bien immobilier d'une valeur équivalente, la plus-value est facilement déterminable. Toutefois, des difficultés surgissent lorsque le bien attribué en nature n'est pas explicitement évalué, par exemple s'il ne reste qu'un seul associé récupérant l'ensemble du patrimoine.

Quel est l'enseignement de la cour d'appel de Gand ?

La cour s'appuie sur l'article 208 du CIR 92, qui prévoit que les sociétés en liquidation restent soumises à l'impôt des sociétés (art. 183 à 207/2 CIR 92) et que leurs bénéficiaires incluent également les plus-values réalisées ou constatées lors du partage de l'avoir social. D'après la Cour, lorsqu'un bien immobilier est attribué en nature aux associés lors de la liquidation d'une société, il n'y a pas de plus-value « réalisée », car le bien sort de l'actif social sans contrepartie. Cependant, une plus-value est « constatée » si la valeur du bien au moment de son attribution dépasse sa valeur comptable. La société liquidée est alors réputée avoir vendu son patrimoine aux associés pour un prix correspondant à sa valeur réelle. L'article 208 du CIR 92 ne précise pas comment calculer la plus-value constatée. Toutefois, puisque cette plus-value

est censée être celle réalisée lors du partage de l'avoir social, l'Administration fait référence à l'article 43 du CIR 92 qui établit la règle de base pour calculer les plus-values. Bien que cet article concerne uniquement les plus-values réalisées, il est logique d'utiliser le même principe pour déterminer la plus-value constatée, à savoir la différence entre la valeur réelle de l'actif au moment de son attribution et sa valeur comptable.

Pas de nécessité d'un acte écrit

La cour considère qu'une plus-value constatée n'est pas nécessairement une plus-value explicitée dans un acte quelconque. Le terme « constatée » doit être compris comme « établie » ou « démontrée ». L'Administration peut donc établir cette plus-value, même sans document l'exprimant, en vertu de l'article 340 du CIR 92. Selon la cour, assimiler une plus-value constatée à une plus-value exprimée dans un écrit (comme un bilan de liquidation) et exclure toute autre plus-value de l'impôt ne serait pas conforme à la volonté du législateur puisque cela viderait de sa substance l'article 208 du CIR 92. En effet, cette interprétation donnerait une liberté excessive au contribuable quant au montant de la plus-value à déclarer et limiterait le pouvoir de contrôle de l'Administration.

Conclusion

Pour évaluer une plus-value « constatée » relative à un élément du patrimoine social attribué aux associés lors de la liquidation, il faut retenir la valeur réelle ou vénale de l'actif au moment de son attribution. Cette valeur doit être comparée à la valeur comptable. L'Administration n'est pas tenue de se référer à un acte écrit. Elle peut utiliser tous les moyens de preuve prévus par l'article 340 du CIR 92, y compris des présomptions de fait.

● FRANÇOIS COLLON
Avocat au barreau de Bruxelles

Tous les frais relatifs à l'ouverture d'un show-room ne sont pas des frais de réception

L'article 53, 8^o, CIR 92, prévoit que les frais de réception ayant un caractère professionnel ne sont déductibles, en tant que charges professionnelles, qu'à concurrence de 50 %.

Dans son arrêt du 22 mars 2019¹, la Cour de cassation a jugé que les frais de réception sont des frais exposés par le contribuable dans le cadre de ses relations extérieures pour l'accueil de tiers, qu'ils aient ou non un but publicitaire principal ou supplémentaire.

La cour d'appel de Bruxelles² vient de suivre l'interprétation de la Cour de cassation en soulignant que l'expression « frais de réception » doit être interprétée dans son sens commun, à savoir les aliments et boissons offerts à des clients potentiels. Cela inclut les frais de traiteur, les boissons, la nourriture, les articles pour fumer, les fleurs, la dépréciation ou la location de locaux, ainsi que les dépenses liées aux papiers peints, rideaux, tapis et meubles, de même qu'aux salaires du personnel de service et d'accueil, que ce soit dans les locaux du contribuable ou ailleurs, dans le cadre de la réception d'invités d'affaires ou autres.

Ce qui prime n'est pas l'intention subjective du contribuable (qu'il s'agisse ou non d'une opération publicitaire), mais bien la nature objective de la dépense. Ainsi, les frais de réception engagés lors d'activités publicitaires conservent leurs qualifications de frais de réception et relèvent de l'application de l'article 53, 8^o, du CIR 92.

Chaque dépense doit donc être évaluée individuellement.

Dans l'affaire en cause, la cour d'appel de Bruxelles a donc analysé les dépenses engagées lors de l'ouverture d'un show-room par un concessionnaire automobile.

Dans ce cadre, la cour a jugé que les factures de traiteur et de boissons devaient bien être considérées comme des frais de réception. Cependant, les frais exposés pour le service de navettes afin de transporter les clients potentiels jusqu'au show-room, ainsi que les frais de décoration et d'animation musicale n'étaient pas des frais de réception, mais devaient être considérés comme des frais professionnels à 100 % déductibles.

En conclusion, la cour d'appel de Bruxelles s'aligne sur la jurisprudence de la Cour de cassation concernant la déduction des frais de réception à des fins professionnelles.

Cette approche est partagée par l'administration fiscale, comme le confirme sa circulaire du 17 mars 2020³.

● BENOÎT RENAUD
Avocat au barreau de Liège-Huy

¹ Cass., 22 mars 2019, R.G. n° F.17.0160.N, www.juportal.be.

² Bruxelles, 28 mai 2024, R.G. n° 2019/AF/344, *Le Fiscologue*, n° 1849, p. 12.

³ Circulaire 2020/C/42 du 17 mars 2020 concernant les frais de réception exposés à l'occasion d'un événement publicitaire, www.fisconetplus.be.

Quelle est la valeur des comptes annuels approuvés par le contribuable ?

Les erreurs peuvent être corrigées, mais les décisions de gestion qui ressortent de comptes annuels approuvés engagent les administrateurs ainsi que les actionnaires qui les ont approuvés.

Rappel des principes

Les sociétés sont en droit de corriger leurs comptes annuels, même si ceux-ci ont déjà été approuvés.

Le Code des sociétés et des associations introduit à cet égard deux formes de corrections :

- les corrections dites « facultatives » (art. 3:19, § 1^{er}, al. 1^{er}, CSA), qui comprennent les erreurs matérielles, les faux ou doubles emplois au sens de l'article 1368 du Code judiciaire, de même que les erreurs de fait ou de droit, ainsi que les erreurs commises dans l'évaluation d'un poste ou d'infractions au droit comptable ;
- les corrections dites « obligatoires » (art. 3:19, § 1^{er}, al. 2, CSA), qui comprennent les infractions au droit comptable d'une nature telle que les comptes annuels ne donnent pas une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société.

En l'absence de dérogation dans le Code des impôts sur les revenus, seules les corrections autorisées par le Code des sociétés et des associations sont opposables à l'administration fiscale.

L'arrêt de la cour d'appel de Gand du 23 avril 2024¹

L'assemblée générale d'une société approuve des comptes annuels qui ne prévoient pas d'attribution de tantièmes en faveur des administrateurs.

À l'occasion d'un contrôle fiscal, la société se rend compte que l'absence de tantièmes la prive du bénéfice du taux réduit de l'impôt des sociétés et décide dès lors de corriger ses comptes annuels avant de les approuver à nouveau.

Pour la cour d'appel de Gand, la décision initiale de ne pas accorder de tantièmes à ses administrateurs constitue une décision de gestion qui lie, de manière définitive, la société.

L'administration fiscale ne doit donc pas tenir compte d'une modification ultérieure de cette décision, même si celle-ci ressort de comptes annuels approuvés.

● JONATHAN PICAVENT
Avocat fiscaliste au barreau de Liège

Suffit-il d'avoir l'intention de commencer une activité pour pouvoir déduire en TVA ?

Commencer une nouvelle activité peut entraîner de nombreux frais avant de générer des revenus. Dans ce contexte, la possibilité de déduire la TVA sur les achats de biens ou de services est précieuse. Faut-il néanmoins répondre à certaines conditions ?

Dans l'affaire portée devant la Cour de cassation¹, les débats se concentraient sur la déduction de la TVA due sur des factures d'achat d'œuvres décoratives et d'art acquises entre 2013 et 2015. Selon l'administration, l'assujetti concerné ne pouvait déduire cette TVA vu l'absence d'activité économique : en 2014, l'assujetti n'avait vendu qu'un seul tableau, et en 2015, la location de dix œuvres décoratives avait été facturée. Les factures ne mentionnaient pas les œuvres qui avaient été louées, mais tous les destinataires des factures étaient des sociétés liées à l'assujetti. En outre, l'assujetti n'avait fait de publicité pour aucune activité économique liée aux œuvres décoratives, qu'il s'agisse de location ou de vente. La cour d'appel² avait conclu que la location, limitée exclusivement à des sociétés liées, sans vente à l'exception d'une facture, sans aucune publicité et avec un chiffre d'affaires extrêmement minime par rapport à la valeur des tableaux achetés, démontre que l'assujetti n'avait en fait aucune activité économique, en 2014 et 2015, en relation avec les œuvres décoratives.

Selon la jurisprudence, reprise par la Cour de cassation, seule une personne assujettie et agissant en tant que tel au moment où elle acquiert des biens ou des services, a un droit à déduction sur ces biens ou sur ces services. Il est indifférent que le bien en question n'ait pas été immédiatement utilisé pour les besoins d'opérations taxées, dès lors que l'utilisation effective du bien ne détermine que l'étendue de la déduction ou d'une éventuelle régularisation ultérieure et n'a aucune incidence sur la constitution du droit à déduction. Les actes préparatoires doivent déjà être considérés comme faisant partie de l'activité économique. Il suffit donc que l'assujetti ait effectivement eu l'intention d'utiliser les biens et/ou les services en cause pour exercer son droit à déduction de la TVA payée en amont.

Toutefois, la Cour de cassation souligne que la jurisprudence de la cour précise que l'administration fiscale peut exiger du contribuable qu'il démontre que son intention est confirmée par des preuves objectives. À la lumière de cette jurisprudence et compte tenu des éléments de fait exposés devant la cour d'appel, la Cour de cassation a estimé que la juridiction d'appel avait justifié sa décision conformément à la loi.

● FRANÇOIS COUTUREAU
Conseiller général

Location de parking avec borne de recharge : déduction de la TVA possible ?

Que ce soit dans des parkings publics ou privés, les bornes de recharge sont de plus en plus présentes. Compte tenu du coût d'achat et d'installation d'une borne, il est important pour un bailleur de savoir s'il peut ou non déduire la TVA qu'il a supportée.

Dans une question parlementaire récente¹, le ministre a été interrogé sur la question de savoir si le propriétaire d'un immeuble à appartements qui met des bornes de recharge de véhicules électriques à la disposition de locataires utilisant des garages situés dans cet immeuble peut déduire ou pas la TVA sur les frais d'installation et d'entretien de ces bornes.

Dans sa réponse, le ministre distingue deux situations. Dans la première situation, le locataire a accès à un garage ou à un emplacement équipé d'une borne de recharge. Dans ce cas, la borne de recharge qui est mise à la disposition du locataire est considérée comme faisant partie de l'installation électrique du garage ou de l'emplacement. Le locataire est censé conclure lui-même un contrat avec son fournisseur d'énergie afin de pouvoir utiliser la borne de recharge. La mise à disposition de la borne de recharge n'est ici pas considérée comme une fin en soi, mais comme un service accessoire au service principal, consistant en la mise à disposition d'un bien immobilier. La mise à disposition de la borne de recharge partage alors le sort fiscal de la location immobilière.

Dans la seconde situation, c'est le bailleur qui va conclure le contrat avec le fournisseur d'électricité et facturer les prestations de recharge aux locataires en fonction de la consommation. Dans cette hypothèse, l'administration estimera, en principe, que ces prestations de recharge doivent être considérées comme accessoires par rapport au service principal, à savoir la mise à disposition du bien immobilier. Cela s'applique également si le bailleur met une ou plusieurs bornes de recharge communes à la disposition de plusieurs de ses locataires.

L'administration de la TVA autorise cependant une dérogation à la règle générale : le n° 95 de la circulaire n° 4 du 12 janvier 1973 prévoit que les services accessoires fournis au locataire d'un bien immobilier, y compris la fourniture d'électricité, peuvent être soumis à la taxe s'ils sont fournis au locataire par le bailleur lui-même et font l'objet d'un prix distinct. L'administration accepte que cette dérogation puisse également s'appliquer aux prestations de recharge, auquel cas ces prestations de recharge sont soumises à la TVA. Il y aura donc un droit à déduction de la TVA lorsque soit la location immobilière est soumise à la TVA, soit le bailleur fait usage de la tolérance prévue au n° 95 de la circulaire n° 4 du 12 janvier 1973.

● FRANÇOIS COUTUREAU
Conseiller général

¹ Gand, 23 avril 2024, R.G. n° 2022/AR/1997, www.monkey.be.

¹ Cass., 22 février 2024, R.G. n° C.22.0154.N, www.juportal.be.
² Gand, 7 décembre 2021, R.G. n° 2020/AR/1579.

¹ Question parlementaire n° 1984 de M. J. Arens du 26 mars 2024, Doc., Ch., Questions et Réponses, 2023-2024, QRV 55/134 du 24 mai 2024, p. 252.

Obligations pesant sur les assujettis mixtes et partiels : précisions de l'administration

Les assujettis mixtes et partiels sont désormais soumis à une notification préalable ainsi qu'à une communication annuelle d'informations relatives à l'exercice de leur droit à déduction. Ces nouvelles mesures ont fait couler beaucoup d'encre. L'administration vient d'apporter des précisions quant à l'application concrète de ces mesures.

Les lois du 27 décembre 2021¹ et du 23 novembre 2023² imposent aux assujettis mixtes et partiels de communiquer à l'administration un certain nombre d'informations. Par tolérance³, l'entrée en vigueur de ces mesures a été reportée et le champ d'application a été limité mais les contours exacts restaient encore assez flous. L'administration vient de publier une série de FAQs⁴ destinées à répondre aux nombreuses questions soulevées quant à l'application concrète de ces mesures.

Ainsi, conformément aux nouvelles législations, un assujetti mixte doit indiquer, via la déclaration de début ou de changement d'activité (formulaire électronique e604A ou B), s'il souhaite exercer son droit à déduction pour ces opérations selon le prorata général ou selon l'affectation réelle. Un assujetti partiel ne doit pas communiquer ce choix. Ne pouvant exercer son droit à déduction que conformément aux règles normales de l'article 45, § 1^{er}, du Code de la TVA, c'est-à-dire, selon l'affectation réelle, il n'a pas de choix à faire et ne doit donc rien préalablement communiquer.

Mais *quid* de l'assujetti en même temps mixte et partiel ?

Selon l'administration, il est effectivement soumis à l'obligation de notification préalable du fait de la partie de ses activités qui font de lui un assujetti mixte. L'administration prend ainsi l'exemple d'un centre culturel (ASBL) qui organise des spectacles culturels exonérés de la TVA en vertu de l'article 44, § 2, 9^o, du Code de la TVA, et qui exploite également une cafétéria dont les services de restauration sont soumis à la TVA. Il organise en outre des spectacles gratuits qu'il finance avec ses subventions. Ces spectacles gratuits sont considérés comme des opérations hors du champ d'application de la TVA. Comme il réalise à la fois des opérations taxées et des opérations exonérées pour ses opérations dans le champ d'application de la TVA, il sera également considéré comme un assujetti mixte et devra déclarer, *via* la déclaration de début ou de changement d'activité, s'il souhaite exercer son droit à déduction pour ces opérations selon le prorata général ou selon l'affectation réelle.

Si, en revanche, l'assujetti partiel n'est qu'uniquement partiel, aucune communication préalable ne devra être faite. Ainsi, prenons l'exemple d'une commune dont les opérations en tant qu'autorité publique sont considérées comme des opérations hors du champ d'application de la TVA, qui exploite également un parking dont les redevances sont soumises à la TVA. La commune n'effectue pas d'autres opérations dans le champ d'application de la TVA. Pour les opérations dans le champ d'ap-

plication de la TVA, elle est considérée comme un assujetti ordinaire.

En ce qui concerne ensuite les informations annuelles à communiquer, l'administration considère que n'est pas tenu de communiquer ces informations, l'assujetti mixte dont les opérations exonérées consistent uniquement en des opérations financières qui ne constituent pas une activité économique spécifique de cette nature.

Il en va de même pour les assujettis qui tirent certains revenus exemptés de la location d'appartements. Dans ce cas, l'administration accepte que, si les revenus des opérations immobilières n'appartiennent pas à l'activité économique spécifique de l'assujetti, il ne doit pas déclarer l'assujettissement mixte (ni donc communiquer les informations annuelles). La mesure dans laquelle les transactions immobilières appartiennent à une activité économique spécifique de cette nature dépend cependant du cas par cas.

Ces FAQs apportent aussi des précisions quant aux informations à communiquer (prorata, manière de calculer les montants à communiquer). Notons particulièrement que pour les assujettis mixtes qui mettent gratuitement un bien d'investissement ou un autre bien ou service à la disposition d'un gérant, d'un administrateur ou d'un membre du personnel qui peut les utiliser à titre privé, ils ne sont pas tenus de déclarer les proratas relatifs à cette mise à disposition gratuite. Cela vaut également pour les informations relatives aux frais de réception ou de restaurant sur lesquels aucune TVA n'a été déduite.

● FRANÇOIS COUTUREAU
Conseiller général

1 Loi du 27 décembre 2021 portant des dispositions diverses en matière de TVA, M.B., 31 décembre 2021.

2 Loi du 23 novembre 2023 portant des dispositions diverses en matière de TVA, M.B., 1^{er} décembre 2023.

3 Communications du 8 avril 2024 et du 23 mai 2024, consultables sur la page internet du SPF Finances, sous l'onglet « actualités ».

4 Circulaire 2024/C/53 du 12 août 2024 ; FAQ relative à l'application du droit à déduction selon le prorata général ou selon l'affectation réelle.

Faillite : la demande d'effacement des dettes ne peut être refusée qu'en cas de fautes graves et caractérisées

Le 28 juin 2024¹, la Cour de cassation a rendu une décision rappelant les conditions d'octroi de l'effacement des dettes suite à une faillite.

Contexte

JBL exerce la profession de conseiller financier. Il devient ensuite le fondateur, l'associé ou le dirigeant de diverses sociétés, toutes déclarées en faillite entre 2013 et 2018 et au bénéfice desquelles, à diverses reprises entre 2009 et 2012, il se porte caution.

Le 1^{er} octobre 2019, JBL prend une inscription à la Banque-Carrefour des Entreprises en tant que conseiller en gestion indépendant et, le 14 février 2020, il fait aveu de faillite. La faillite est déclarée ouverte par jugement du tribunal de l'entreprise francophone de Bruxelles. Le montant du passif s'élève à presque 1.300.000 €.

JBL dépose une requête en effacement. Les créanciers s'opposent à cette demande. Le curateur recommande un effacement partiel.

Le tribunal de l'entreprise déclare la demande d'effacement non fondée. La cour d'appel confirme cette décision. Elle considère qu'en l'espèce, l'exercice du droit de demander l'effacement était *in casu* manifestement le but poursuivi dès l'entame de sa nouvelle activité professionnelle, ce qui ne relève pas de l'objectif d'une « seconde chance » poursuivi par le législateur. Le recours à l'effacement constitue ici un abus de droit, l'avantage procuré étant hors de proportion avec le préjudice causé à autrui.

Décision de la Cour

La Cour rappelle que l'article XX.173, § 2, du Code de droit économique, dans sa version applicable au litige, prévoit que l'effacement est uniquement octroyé par le tribunal à la requête du failli. En vertu du § 3, tout intéressé, y compris le curateur ou le ministère public, peut demander que l'effacement ne soit accordé que partiellement ou refusé totalement, par décision motivée, si le débiteur a commis des fautes graves et caractérisées qui ont contribué à la faillite.

Il résulte de la disposition précitée que, même lorsque l'exercice du droit pour le failli de demander l'effacement est déclaré abusif, l'effacement ne peut être refusé que si le failli a commis des fautes graves et caractérisées qui ont contribué à la faillite.

L'arrêt, qui déduit de circonstances de fait que le recours à l'effacement constitue un abus de droit mais qui n'examine pas si le demandeur a commis des fautes graves et caractérisées ayant contribué à la faillite, ne justifie pas légalement sa décision de refuser l'effacement.

La Cour casse l'arrêt attaqué. Elle renvoie la cause devant une autre cour d'appel.

● GUILLAUME RUE
Avocat au barreau de Bruxelles

1 Cass., 28 juin 2024, R.G. n° C.23.0288.F, www.juportal.be.

Document d'information précontractuelle (DIP) : nouvelles précisions

L'arrêté royal du 12 août 2024¹ complète et précise la liste des données énumérées à l'article X.28 du Code de droit économique (CDE).

Contexte. Dans un numéro du *Bulletin juridique et social*², nous avons traité du nouvel article X.28 § 1^{er}, 1^o, du CDE, qui précise les mentions à indiquer dans le DIP dans le cadre d'un accord de partenariat commercial, tel que le contrat de franchise.

Moins d'un an après les précédentes modifications, le gouvernement fédéral a décidé de nouvelles adaptations, destinées à mieux informer la personne qui reçoit le droit, principalement en ce qui concerne l'environnement concurrentiel dans lequel elle exercera son activité, les projets d'expansion et les investissements à réaliser, le cas échéant, à intervalles réguliers.

Nouvelles obligations. À partir du 1^{er} mars 2025, le DIP devra également contenir :

- les informations relatives aux projets d'expansion de la personne qui octroie le droit, qui sont connus d'elle à ce moment dans la zone de chalandise;
- les demandes de permis d'exploitation ou d'autorisation d'implantation introduites auprès des autorités compétentes pour des points de vente totalement ou partiellement concurrents dans la zone de chalandise, si la réglementation le prévoit et pour autant que cette information soit disponible;
- s'il est d'usage dans le réseau concerné par l'accord de procéder à des investissements à intervalles réguliers, l'information relative à ces investissements, en ce compris l'évaluation des montants à investir;
- un compte d'exploitation prévisionnel type couvrant une période de trois ans minimum sur la base d'un modèle fixé dans l'arrêté royal et permettant, à la personne qui reçoit le droit, d'établir son propre compte d'exploitation.

Par ailleurs, un nouvel alinéa est ajouté pour préciser quelles sont les exclusivités, visées sous l'article X.28, § 1^{er}, 1^o, e), du CDE, que la personne octroyant le droit doit communiquer à la personne le recevant. Cette exclusivité porte sur la vente de biens ou de services identiques ou similaires, sous la même enseigne ou sous le même nom commercial, par l'intermédiaire de points de vente situés dans la zone de chalandise de la personne qui reçoit le droit, telle que définie par la personne qui octroie le droit.

Entrée en vigueur. Ces nouvelles exigences s'appliquent au DIP à établir pour les nouveaux accords de partenariat commercial conclus après le 1^{er} mars 2025 et les renouvellements d'accords de partenariat commercial en cours à intervenir après cette date.

● GUILLAUME RUE
Avocat au barreau de Bruxelles

¹ Arrêté royal du 12 août 2024 complétant et précisant la liste des données énumérées à l'article X.28, § 1^{er}, 1^o, et 2^o, CDE et établissant un modèle de compte d'exploitation prévisionnel type, M.B., 11 septembre 2024, p. 107081.

² G. RUE, « Modifications du document d'information précontractuelle », B.J.S., n° 720, mai 2024.

Facturation électronique : il est temps de s'y préparer

À partir du 1^{er} janvier 2026, la facturation électronique structurée sera obligatoire pour presque toutes les opérations entre les entreprises belges assujetties à la TVA (B2B). À partir de cette date, il ne sera donc plus possible d'envoyer une facture au format PDF par exemple.

Facture électronique structurée

Dans la législation TVA, il existe deux types de factures électroniques reconnues qui ont la même valeur juridique qu'une facture papier :

- la facture électronique « ordinaire ». Il s'agit par exemple d'une facture au format PDF dont la structure et la mise en page sont libres, tant que les données obligatoires y sont indiquées ;
- la facture électronique « structurée ». C'est une facture électronique qui est établie, envoyée et reçue dans une forme électronique structurée permettant son traitement automatique et électronique. C'est ce type de facture qui sera obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2026 pour les opérations entre deux entreprises belges assujetties à la TVA (B2B).

La Belgique a proposé le format PEPPOL-BIS comme norme à utiliser pour la facture électronique structurée. Mais les parties peuvent librement décider de s'en écarter, à condition (i) d'en convenir et (ii) d'utiliser au moins un format conforme à la norme européenne sur la sémantique et la syntaxe EN 16-1931.

Les factures électroniques structurées seront envoyées via un réseau décentralisé. Dans un esprit de cohérence, la Belgique a, pour ce réseau, adopté le même format PEPPOL-BIS. Toutefois, ici aussi, les parties pourront librement décider de s'en écarter, toujours à condition (i) d'en convenir et (ii) d'utiliser au moins un format conforme à la norme européenne sur la sémantique et la syntaxe EN 16-1931.

Pour envoyer et recevoir les factures, le logiciel de facturation ou de comptabilité établira une connexion sécurisée avec ce réseau Peppol, auquel le client ou fournisseur sera également connecté. Grâce à ce réseau, les données seront échangées de manière sécurisée et structurée entre les différentes applications.

Champ d'application

Pour entrer dans le champ d'application de l'obligation de facturation électronique B2B, trois critères doivent être remplis simultanément.

- 1) L'émetteur de la facture électronique doit être établi en Belgique au regard de la TVA ou être enregistré à la TVA en Belgique.
- 2) Le destinataire de la facture électronique doit être assujetti à la TVA en Belgique et est tenu de communiquer ce numéro de TVA à son fournisseur.
- 3) La livraison facturée par un assujetti belge doit être assujettie à la TVA en Belgique et ne doit pas être exonérée en vertu de l'article 44 du Code de la TVA.

L'obligation d'émettre des factures électroniques structurées ne s'appliquera pas aux livraisons de biens ou aux services fournis à des particu-

liers pour leur utilisation privée (B2C). Bien que les entreprises travaillant exclusivement avec des particuliers ne soient pas tenues d'émettre des factures électroniques à leurs clients, elles devront être en mesure de recevoir de telles factures de la part de leurs fournisseurs.

Pour la facturation aux pouvoirs publics, la facturation électronique est obligatoire pour les contrats publiés après le 1^{er} mars 2024.

À long terme, les obligations en matière de facturation électronique s'appliqueront à toutes les relations interentreprises au sein de l'UE. Toutefois, dans un premier temps, seules les transactions interentreprises nationales seront couvertes dans le cadre de la mise en œuvre anticipée belge.

Bien qu'il ait été question pendant un certain temps d'imposer la nouvelle obligation progressivement, d'abord aux grandes entreprises et ensuite aux PME, l'administration belge a abandonné cette idée, de sorte que la nouvelle obligation s'appliquera simultanément à tous.

Jusqu'au 31 décembre 2025, il est possible d'utiliser à la fois des factures électroniques (moyennant l'accord du destinataire) et des factures papier. À partir du 1^{er} janvier 2026, la facture électronique structurée sera obligatoire en B2B. Il restera toujours possible d'envoyer une version PDF ou papier de la facture au client mais la facture électronique structurée sera la seule facture légalement conforme.

Les outils

L'envoi de facture électronique nécessite un logiciel conçu pour fonctionner via le réseau Peppol. Ces dernières années, de nombreuses solutions sont apparues sur le marché. Une liste des solutions logicielles conformes déjà disponibles est en cours d'élaboration¹.

Se préparer

Les entreprises doivent dès à présent se préparer à cette obligation.

Pour compenser les coûts à supporter pour les adaptations techniques, deux mesures fiscales de soutien sont prévues :

- à partir du 1^{er} janvier 2025, la déduction pour investissements numériques va passer à 20 % ;
- pour les périodes imposables 2024 à 2027, les petites PME et les indépendants qui utilisent des formules d'abonnement peuvent appliquer une déduction de frais majorée de 120 % pour les programmes de facturation. Le surcoût qui sera payé pour un abonnement logiciel existant en raison de la facturation électronique (préparation, envoi et réception de factures électroniques sous une forme structurée) est éligible à la déduction des frais majorée de 120 %, à condition d'indiquer ce surcoût explicitement et séparément sur la facture.

● GUILLAUME RUE
Avocat au barreau de Bruxelles

¹ Elle sera consultable sur le site dédié de l'administration : <https://efacture.belgium.be/fr>.

Les interdictions de gérer sont accessibles en ligne

Depuis mai 2023, la Belgique dispose d'un « registre central des interdictions de gérer ». Depuis juin 2024, ces interdictions de gérer peuvent être consultées sur la plateforme numérique de la Justice, *Just-on-web*, via l'application JustBan.

Le Registre belge

La finalité du registre central des interdictions est la mise à disposition des données qui y sont enregistrées afin de permettre aux services publics et aux tiers de vérifier si les administrateurs, gérants, commissaires, délégués à la gestion journalière, membres d'un comité/conseil de direction, membres d'un conseil de surveillance/liquidateurs d'une personne morale, représentants pour l'activité de la succursale ou candidats à la nomination dans de telles fonctions ne sont pas frappés d'une interdiction au civil d'exercer ces fonctions.

Consultation

Le registre est consultable par un certain nombre d'autorités publiques spécifiquement énumérées, telles que les services de police, les greffiers des tribunaux de l'entreprise et les notaires. Ces autorités auront accès à l'ensemble du registre. Elles disposeront des informations suivantes :

- le nom de la personne physique ou morale condamnée ;
- le juge qui a prononcé l'interdiction de gérer ;
- les dates de début et de fin de l'interdiction de gérer ; et
- les motifs de l'interdiction.

Un accès public limité est prévu pour les citoyens intéressés. L'objectif est d'éviter que des citoyens aient affaire à des entrepreneurs véreux à leur insu. L'accès restreint – basé sur une recherche spécifique et enregistrée – n'affiche que le nom de la personne physique ou morale condamnée et les dates de début et de fin de l'interdiction de gérer.

Plateforme en ligne

Depuis juin 2024, les interdictions de gérer civiles peuvent être consultées sur la plateforme numérique de la Justice, *Just-on-web*, via l'application JustBan¹.

En se connectant avec eID ou itsme® sur *Just-on-web*, il est possible de rechercher si une personne est frappée d'une interdiction professionnelle via trois méthodes :

- sur la base du prénom, du nom et de la date de naissance d'une personne ;
- sur la base d'un numéro d'entreprise (BCE) ;
- sur la base du prénom, du nom et de l'adresse d'une personne ou d'une entreprise.

● GUILLAUME RUE

Avocat au barreau de Bruxelles

¹ <https://www.justonweb.be/companies>.

Une scission organisée en fraude des droits des créanciers

Une scission est une opération normale dans la vie d'une société, qui n'est pas de nature à nuire aux créanciers lorsque les sociétés bénéficiaires sont en mesure de prendre en charge le passif hérité. Ce n'est toutefois pas toujours le cas. Dans une décision de 2023¹, le tribunal de l'entreprise a été amené à se prononcer sur une opération qu'il a considérée comme frauduleuse.

Les faits

Dans un contexte de scission par absorption, la société Proxifuel a exercé l'action paulienne, consacrée à l'article 1167 de l'ancien Code civil², qui permet aux créanciers d'attaquer les actes faits par leur débiteur en fraude de leurs droits.

L'objectif déclaré de l'opération attaquée était de séparer les activités « transports » des activités « immobilières » par le biais d'une scission de la société « Transports Wertz SA », au bénéfice, d'une part, d'une société dénommée « Trans-Landrain » et, d'autre part, d'une société dénommée « Group Trans Wertz » (tombée en faillite peu après).

Les opérations de scission-absorption ont abouti à ce que, d'un point de vue comptable, Trans-Landrain se voit attribuer un actif net de 421 € (*sic*) et Group Trans Wertz un actif net de 208.510 €. Mais la réalité économique des conséquences de ces opérations est toute différente. En effet, le montant de l'actif net attribué à Trans-Landrain a été calculé en tenant compte de la valeur comptable de l'immeuble, soit 90.041 €, et celui de l'actif net attribué à Group Trans Wertz en tenant compte de créances commerciales de Transports Wertz pour 879.203 €. Or, l'immeuble a été vendu quelques mois après ces opérations pour un prix de 1.500.000 € et le curateur de la faillite de Group Trans Wertz n'avait recouvré qu'un montant de 255.466 €, plus d'un an après son entrée en fonction, sans qu'il soit certain que cette somme corresponde exclusivement à des créances commerciales de Transports Wertz. Trans-Landrain s'est également vu attribuer le passif hypothécaire de Transports Wertz mais, même après paiement de celui-ci, des frais de la vente et des études de sol, Trans-Landrain a bénéficié d'un disponible de 1.120.110 € qu'elle a affecté partiellement au paiement de dettes qui lui étaient propres.

La scission de Transports Wertz a donc eu pour conséquence de séparer le passif lié à son activité de transport et qui ne pouvait être comblé par l'actif bilantaire – dès lors que celui-ci était partiellement composé de créances (commerciales) irrécouvrables – d'un élément d'actif important et aisément saisissable par les créanciers.

La décision

Le tribunal de l'entreprise du Hainaut a donné raison à l'action paulienne de Proxifuel.

L'analyse de la fraude du débiteur dépend du caractère normal ou anormal de l'acte attaqué. La Cour de cassation a en effet rappelé, par un arrêt récent, que « lorsque l'acte a un caractère anormal, la fraude suppose que le débiteur ait agi sachant que les créanciers seraient préjudi-

ciés » et que « cette seule connaissance ne suffit pas à établir la fraude lorsque l'acte a un caractère normal »³.

En application de ces principes, le tribunal a constaté qu'un acte « aboutissant à loger l'élément d'actif réalisable le plus important au sein d'une société et les dettes commerciales au sein d'une autre société, obérée et dont les chances de survie économique sont extrêmement limitées, constitue un acte anormal ».

Le tribunal a ensuite remarqué que la société débitrice Transports Wertz était « bien consciente que l'immeuble dont elle était propriétaire avait une valeur vénale largement supérieure à sa valorisation comptable, ne fût-ce que parce qu'il était hypothéqué en garantie de crédits dont le montant était supérieur à cette valeur. Elle ne pouvait en outre légitimement croire qu'un bâtiment industriel en état de fonctionnement avait une valeur aussi faible. Elle ne pouvait en outre ignorer qu'une part au moins des créances commerciales reprises à son bilan ne pourraient être recouvrées, faute de quoi elle les aurait recouvrées plus tôt pour faire face à son passif, notamment salarial, exigible ».

Le tribunal a ensuite jugé la complicité de Trans-Landrain établie. Dès lors que celle-ci était actionnaire et administrateur de la société scindée, Trans-Landrain (et son gérant) devait « nécessairement avoir connaissance du caractère anormal des opérations de scission-absorption et de l'incidence de celles-ci sur les recours des créanciers ».

Lorsque l'action paulienne est fondée, comme en l'espèce, elle « rend l'acte incriminé inopposable au créancier qui l'a exercée ». L'immeuble frauduleusement transféré ayant déjà été vendu au moment du prononcé du jugement, Trans-Landrain a été condamnée à une réparation par équivalent, soit le paiement du solde de la créance due à Proxifuel.

À titre de remarque, on soulignera qu'en parallèle à l'action paulienne, le droit des sociétés prévoit des protections pour les créanciers des sociétés participant à une réorganisation⁴.

● GUILLAUME RUE

Avocat au barreau de Bruxelles

¹ Trib. entr. Hainaut, 24 janvier 2023, R.G. n° A/21/00055, R.D.C.-T.B.H., 2024/4, pp. 426-430.

² Désormais art. 5.243 C. civ, qui contient la même disposition.

³ Cass., 10 juin 2022, R.G. n° C.21.0399.F, www.juportal.be ; J.L.M.B., 2022/28, p. 1229.

⁴ Code des sociétés : voy. Art. 2.44, 12:15 et 12:99 ; 12:112/1 et 12:126 ; 12:17 et 12:100 ; 12:19 à 12:23 ; 12:102.

La responsabilité de l'ASBL du fait d'autrui

Le livre 6 du Code civil, qui traite de la responsabilité extracontractuelle, instaure quatre présomptions du fait d'autrui pour les ASBL.

1. La responsabilité des ASBL qui assurent la surveillance d'autrui

A. La disposition

L'article 6.13, alinéa 1^{er}, du Code civil, instaure un régime de responsabilité des personnes chargées de la surveillance de personnes fragilisées et ce, sur la base d'une disposition légale ou réglementaire, d'une décision judiciaire ou administrative ou d'un contrat. Cette disposition concerne notamment les ASBL dont la mission consiste à « organiser et contrôler le mode de vie » de personnes et ce, de « manière globale et durable ». Cette présomption de responsabilité ne trouve donc pas à s'appliquer aux ASBL qui n'exercent qu'une « brève surveillance » puisque la mission confiée doit aller bien au-delà d'une mission de « simple » surveillance de la personne.

Sont notamment concernés par cette disposition légale les institutions pour malades mentaux, les établissements ouverts ou fermés auxquels est confié un mineur par injonction judiciaire du tribunal de la jeunesse ou par une décision administrative ainsi que les institutions résidentielles accueillant des personnes handicapées. Ne tombent donc pas sous le champ d'application de cette disposition légale, par exemple, les associations culturelles ou sportives, celles qui organisent des activités de loisirs ainsi que les mouvements de jeunesse. En effet, si ces groupements peuvent être amenés, dans certains cas, à devoir exercer une surveillance sur une autre personne, ils ne le font pas de manière globale et durable mais seulement pour certains aspects et pour une courte durée. Ne sont pas non plus concernés par cette disposition les crèches, les initiatives d'habitation protégée et les établissements organisant des traitements ambulatoires.

B. La portée de la présomption

La présomption de responsabilité de l'ASBL s'applique pour les dommages causés à des tiers par une personne qui est sous la surveillance de l'ASBL. Le fait que le mineur de moins de douze ans soit irresponsable n'empêche pas la victime d'invoquer la responsabilité présumée de l'ASBL. La présomption instaurée par l'article 6.13, § 1^{er}, du Code civil, peut être renversée par l'ASBL. Pour ce faire, celle-ci doit amener la preuve, soit de l'absence de faute de surveillance, soit de l'absence de relation causale entre la faute de surveillance et le dommage.

2. Les établissements d'enseignement

A. La disposition

L'article 6.13, alinéa 2, du Code civil, dispose qu'« un établissement d'enseignement est responsable du dommage causé à des tiers par ses élèves par leur faute ou un autre fait générateur de responsabilité pendant qu'ils sont sous sa surveillance [...] ». Par « établissement d'enseignement », le législateur n'entend pas

se limiter aux seuls établissements scolaires. En effet, selon un arrêt de la Cour de cassation, « la notion d'enseignement ne peut se réduire à la seule transmission, sous forme de leçons, de connaissances techniques ou intellectuelles ; qu'elle englobe aussi toute autre communication d'une instruction qu'elle soit scientifique, artistique, professionnelle, morale ou sociale »¹. Cela conduit à nous demander si cette disposition ne trouve pas notamment à s'appliquer aux mouvements de jeunesse.

B. La portée de la présomption²

La présomption de responsabilité de l'établissement d'enseignement s'applique pour les dommages causés à un tiers par un élève. La présomption instaurée par l'article 6.13, § 2, du Code civil, peut être renversée. Aussi, l'ASBL doit-elle amener la preuve de l'absence de faute de surveillance ou de l'absence de relation causale entre la faute de surveillance et le dommage. Pour prouver l'absence de faute de surveillance, l'établissement d'enseignement devra démontrer qu'elle a assuré une surveillance « suffisante ». La charge de la preuve exigée doit donc être raisonnable, eu égard aux circonstances de fait.

3. La responsabilité de l'ASBL en qualité de commettant

A. La disposition

L'article 6.14, § 1^{er}, du Code civil, dispose que « le commettant est responsable sans faute du dommage causé à des tiers par son préposé pendant et à l'occasion de l'exercice de sa fonction, résultant de sa faute ou d'un autre fait générateur de responsabilité ».

Le commettant est la personne qui, en fait, peut exercer pour son propre compte une autorité et une surveillance sur les actes d'une autre personne ».

B. La portée de la présomption

Les commettants encourent de manière *irréfragable* la responsabilité des dommages causés à des tiers par leurs subordonnés, c'est-à-dire qu'ils ne peuvent pas prouver qu'ils n'ont pas commis de faute ou qu'il n'existe pas de lien de causalité entre la faute du préposé et le dommage de la victime. Ils pourront toutefois dégager leurs responsabilités s'ils parviennent à démontrer que le préposé n'a commis aucune faute (faute personnelle ou présumée) ou qu'il n'existe aucune relation causale entre le dommage et la faute du préposé.

4. La responsabilité de l'ASBL des dommages causés par ses organes de gestion

A. La disposition

L'article 6.15, alinéa 1^{er}, du Code civil, instaure une responsabilité des personnes morales du

dommage causé par leurs organes de gestion et par les membres de ceux-ci et ce, dans les mêmes conditions que les commettants sont responsables pour leurs préposés.

B. La portée de la présomption

L'ASBL encourt de manière irréfragable la responsabilité des dommages fautifs causés à des tiers par un organe de gestion ou un membre d'un organe de gestion, c'est-à-dire qu'elle ne peut prouver qu'elle n'a pas commis de faute ou qu'il n'existe pas de lien de causalité entre la faute de l'organe de gestion ou le membre de l'organe de gestion et le dommage de la victime.

L'ASBL pourra toutefois dégager sa responsabilité si elle parvient à démontrer que l'organe de gestion ou le membre de l'organe de gestion n'a commis aucune faute (faute personnelle ou présumée) ou qu'il n'existe aucune relation causale entre le dommage et la faute de l'organe de gestion ou du membre de l'organe de gestion.

● MICHEL DAVAGLE
Conseiller juridique près les ASBL
SEMAFOR et SEMAFORMA d'Ans

¹ Cass., 3 décembre 1986, Pas., 1987, I, p. 410, J.T., 1987, p. 186.

Questions en matière de planification successorale dans un cadre belgo-français¹

GILLES DE FOY

Avocat au barreau de Bruxelles

Maitre de conférences invité à l'UCLouvain



114 € - 376 p. - 2024

§ 1. La donation d'un immeuble situé à l'étranger

1. Lorsque la donation consentie par un habitant du Royaume de Belgique porte sur un immeuble situé à l'étranger, le pouvoir d'imposition revient au seul État de situation de l'immeuble. Une telle donation immobilière consentie à l'étranger fait de surcroît sortir immédiatement le bien du patrimoine du donateur, ce qui exclut toute considération en matière de fiscalité successorale en ce compris en matière de réserve de progressivité dans la succession d'un habitant du Royaume de Belgique.

Un résident belge (60 ans) veuf est propriétaire de son appartement à Bruxelles valorisé à 250 000 euros d'un compte-titres en Belgique de 250 000 euros et d'une résidence en France valorisée à 500 000 euros. Ses successibles sont ses deux enfants.

S'il ne planifie pas sa succession, chacun de ses enfants recueillera un actif de 500.000 euros. La transmission de l'immeuble donnera lieu à une imposition en France qui sera imputable (en tout ou partie) sur l'impôt dû en Belgique sur cet immeuble, sans compter le fait que la progressivité successorale va impacter négativement les autres actifs successoraux.

Au contraire, s'il réalise une donation de l'immeuble situé en France avec réserve d'usufruit, il n'y aura plus de droits de succession dus en Belgique sur cet immeuble. La charge fiscale de cette opération est déterminée comme suit :

1° valeur de l'usufruit : 50 % ; la base imposable par enfant est de 125 000 euros ;

2° abattement de 100 000 euros par enfant tous les quinze ans.

Estimation des droits dus par enfant = 3 194 euros d'impôt en France (soit 1,27 %) et 0 euro d'impôt en Belgique.

§ 2. L'achat scindé d'un immeuble situé à l'étranger

2. Une des techniques de planification successorale traditionnelles en Belgique est l'acquisition immobilière en démembrement : l'usufruit d'un bien est acquis par le futur défunt (à savoir le/les parent(s)) et la nue-propriété est acquise par le futur héritier/légataire (à savoir le[s] enfant(s)).

3. Au décès du parent, son usufruit s'éteint par l'effet de la loi et l'enfant nu-propiétaire réunit entre ses mains la pleine propriété, sans devoir s'acquitter de droits de succession. Le mécanisme serait encore plus efficace si, au moment de l'achat du bien, le prix de la nue-propriété était supporté par le(s) parent(s) usufruitier(s)/donateur(s).

4. Dans le cadre strictement belge, cette pratique d'« achat scindé » présente un risque particulier en raison d'une fiction fiscale, en vertu de laquelle, au jour du décès de l'usufruitier, le bien est considéré comme se trouvant en pleine propriété dans son patrimoine et transmis à titre de legs au nu-propiétaire. Cette présomption ne peut être renversée que si le nu-propiétaire prouve qu'il a effectivement payé la quote-part du prix lui incombant avec des fonds lui appartenant.

Cette fiction fiscale est ainsi libellée :

« Les biens meubles ou immeubles qui ont été acquis à titre onéreux par le défunt pour l'usufruit et par un tiers pour la nue-propriété, ainsi que les titres au porteur ou nominatifs qui ont été immatriculés au nom du défunt pour l'usufruit et au nom d'un tiers pour la nue-propriété sont

considérés, pour la perception des droits de succession et de mutation par décès exigibles du chef de l'hérité du défunt, comme se trouvant en pleine propriété dans la succession de celui-ci et comme recueillis à titre de legs par le tiers, à moins qu'il ne soit établi que l'acquisition ou l'immatriculation ne déguise pas une libéralité au profit du tiers »².

Sont réputées personnes interposées, les personnes visées à l'article 4.144 du Code civil belge.

La pratique de l'achat scindé ne présente un intérêt, sous l'angle du droit fiscal successoral belge, que si elle est réalisée selon les modalités suivantes :

1° acquisition par l'usufruitier au moyen de ses fonds propres de sa quote-part en usufruit ; et

2° acquisition par le nu-propiétaire, au moyen de ses fonds propres, de sa quote-part en nue-propriété.

5. Au jour du décès de l'usufruitier, le nu-propiétaire est tenu de rapporter la preuve qu'il a effectivement payé la nue-propriété et la quote-part des frais d'acquisition y afférents au moyen de fonds qui lui étaient effectivement « propres » avant l'acquisition. La preuve peut être rapportée par la démonstration de ce que les fonds investis étaient bien présents sur le compte du nu-propiétaire avant l'acquisition (à savoir, avant la signature d'un compromis de vente si l'on se tient à la position administrative régionale la plus stricte). Ainsi, les fonds peuvent provenir tant d'une épargne antérieure, d'un emprunt que d'une donation mobilière (consentie, le cas échéant, par le parent usufruitier). Le danger est que la preuve devra être rapportée à l'administration fiscale au jour du décès de l'usufruitier, événement qui peut arriver des décennies après avoir réalisé l'opération.

6. Dans le cas d'une donation mobilière consentie préalablement à un achat scindé, la donation mobilière va subir son régime ordinaire d'imposition en Belgique :

– soit la donation a été consentie par acte authentique, auquel cas la donation est obligatoirement enregistrable et donnera lieu au prélèvement du droit de donation (imposée au taux fixe de 3 % à 7 % suivant le lien de parenté et la région du domicile du donateur) ;

– soit la donation mobilière a été consentie par un don bancaire, auquel cas le transfert bancaire (acte neutre dont la date du virement est considérée comme étant « certaine » – ou, à tout le moins, « certifiée » – par l'administration fiscale belge) reconnu par un pacte adjoint peut être soumis spontanément à l'enregistrement, auquel cas l'impôt de donation acquitté exclut la déduction des droits de succession. À défaut d'enregistrement, la donation va subir son régime ordinaire d'imposition, à savoir l'imposition aux droits de succession en cas de décès du donateur dans le délai de trois ans de la donation, lorsque ce dernier est considéré comme « résident » de la Région de Bruxelles-Capitale ou de la Région flamande, et de cinq ans lorsque ce dernier est considéré comme « résident » de la Région wallonne et que la donation a été consentie depuis le 1^{er} janvier 2022, pour autant que la donation n'ait pas été enregistrée dans ce même délai.

7. Dans un contexte belgo-français, la question se pose de l'application de ces techniques de planification lorsque l'objet de l'acquisition est un immeuble situé en France. En effet, l'usufruitier étant habitant du Royaume de Belgique, il y aura nécessairement lieu de tenir compte du droit fiscal successoral belge, puisque la succession de ce dernier a vocation à s'ouvrir en Belgique.

¹ Ce dossier est extrait de l'ouvrage *La gestion patrimoniale franco-belge*, 2^e éd., Limal, Anthemis, pp.185-189

² Art. 9 C. succ. (Rég. Brux.-Cap./Rég. wal.) ; art. 2.7.1.0.7 VCF.

Étant donné la localisation de l'immeuble en France, il y aura également lieu de respecter les règles applicables en matière de fiscalité successorale dans cet État.

Il existe en France une disposition (art. 751 CGI) similaire à celle existant en Belgique (art. 9 C. succ.). Les deux dispositions ont pour objectif d'éviter un comportement déterminé par le biais d'achat scindé, mais elles retiennent des mécanismes différents de preuve contraire.

8. Le dispositif est le suivant :

« Est réputé, au point de vue fiscal, faire partie, jusqu'à preuve contraire, de la succession de l'usufruitier, toute valeur mobilière, tout bien meuble ou immeuble appartenant, pour l'usufruit, au défunt et, pour la nue-propriété, à l'un de ses présomptifs héritiers ou descendants d'eux, même exclu par testament ou à ses donataires ou légataires institués, même par testament postérieur, ou à des personnes interposées, à moins qu'il y ait eu donation régulière et que cette donation, si elle n'est pas constatée dans un contrat de mariage, ait été consentie plus de trois mois avant le décès ou qu'il y ait eu démembrement de propriété effectué à titre gratuit, réalisé plus de trois mois avant le décès, constaté par acte authentique et pour lequel la valeur de la nue-propriété a été déterminée selon le barème prévu à l'article 669. »

Sont réputées personnes interposées, les personnes désignées dans l'article 911, alinéa 2, du Code civil français.

9. La preuve contraire peut notamment résulter d'une donation des deniers constatée par un acte ayant date certaine, quel qu'en soit l'auteur, en vue de financer, plus de trois mois avant le décès, l'acquisition de tout ou partie de la nue-propriété d'un bien, sous réserve de justifier de l'origine des deniers dans l'acte d'acquisition en constatant l'emploi.

10. Si la présomption trouve à s'appliquer, le nu-propriétaire est personnellement redevable des droits de succession sur la valeur totale du bien considéré, calculés suivant son degré de parenté avec le défunt usufruitier. Toutefois, dans cette hypothèse, si la nue-propriété provient d'une vente ou d'une donation consentie à l'héritier, au donataire, au légataire ou à la personne interposée par le défunt, les droits de mutation acquittés par le nu-propriétaire et dont il est justifié sont imputés sur l'impôt de transmission par décès exigible à raison de l'incorporation des biens dans la succession.

11. Dans ce cadre international, le nu-propriétaire devra donc présenter les éléments pertinents lui permettant de renverser la présomption établie tant en droit français qu'en droit belge, et ce, suivant les spécificités des dispositions légales adoptées (et des pratiques administratives suivies) dans chacun de ces États. À cet égard, on rappellera que la France ne reconnaît pas le don bancaire comme ayant une date certaine permettant de renverser la présomption établie à l'article 751 du CGI.

12. Il ne suffit donc pas de respecter le seul formalisme prévu par le droit fiscal belge, et ce, alors même que la donation mobilière consentie par un habitant du Royaume ne tombe, en tant que telle, que dans le giron du fisc belge (principe de taxation du patrimoine mondial du défunt en Belgique). L'achat scindé opéré en France à la suite de cette donation mobilière est, en effet, de nature à entraîner des conséquences importantes sur le plan de la fiscalité successorale française.

13. Dans le sens inverse, le résident français ayant fait un achat scindé dans le cadre d'un achat immobilier en Belgique sera avisé de respecter les conditions françaises ainsi que les conditions permettant de sortir du champ d'application de l'article 9 du C. succ./2.7.1.0.7 du VCF ; il aura en particulier égard aux positions administratives qui concernent l'immeuble en cas d'application du droit de mutation par décès.

14. Que se passe-t-il si l'usufruitier a signé seul le compromis d'achat immobilier à l'étranger, alors qu'il souhaitait, en réalité, réaliser un achat scindé ?

Il sera alors difficile de réaliser utilement un achat scindé, car l'opération ne répondra pas à la position administrative la plus récente, laquelle exige que l'acquéreur de la nue-propriété possède les fonds nécessaires à son acquisition dès avant la signature du compromis de vente (Régions wallonne/Bruxelles-Capitale) et à tout le moins avant la livraison du bien (Région flamande)³. L'acquéreur ayant acquis la pleine propriété du bien pourra cependant envisager de consentir ultérieurement une donation immobilière avec réserve d'usufruit.

³ En pratique, il reste éventuellement envisageable de procéder à une résiliation amiable du compromis de vente (laquelle est enregistrée au droit fixe de 10 euros en même temps que le compromis lui-même au droit fixe de 10 euros également) et de conclure ensuite un nouveau compromis de vente en incluant les nus-propriétaires.

La gestion patrimoniale franco-belge – 2^e édition

Antoine Dayez, François Derème, Gilles de Foy, Grégory Homans, Nicolas Phalempin, Philippe De Page, Rozenn Hamelet, Sylvain Melfeyt, Xavier Ceulemans, Yann Moreau-Cotten

Les aspects juridiques et fiscaux des délocalisations franco-belges ont de tout temps suscité l'intérêt. Les conséquences de ces décisions de vie et de ces mouvements sont multiples, notamment quant à la structuration du patrimoine familial et de ses effets fiscaux. Ces opérations demandent dès lors une expertise croisée, tant en droit belge qu'en droit français.

Dans cet ouvrage, les auteurs – spécialistes français et/ou belges de l'ingénierie patrimoniale – vous éclaireront sur les règles qui régissent cette matière complexe.

Sur le plan civil franco-belge, l'organisation patrimoniale est analysée sous le prisme des droits de donation, de succession et des régimes matrimoniaux, avec un accent particulier attaché aux questions suivantes : le rapport des donations aux enfants dans le contexte franco-belge ; la révocation des donations entre époux (droit international nouveau et ancien ; conflits mobiles) ; les familles recomposées dans un contexte franco-belge.

Sur le plan fiscal belge, les auteurs se penchent sur la fiscalité des donations et successions dans un cadre franco-belge vue depuis la Belgique : la détermination de la résidence fiscale ; les différences et convergences de la fiscalité des donations et des successions de part et d'autre de la frontière ; l'acquisition scindée et l'assurance-vie : deux méthodes d'optimisation fiscale à manier avec prudence !

Sur le plan international, un point d'attention est accordé à la fiscalité des revenus transnationaux et au mécanisme de la QFIE minimale qui offre un rare remède à la double imposition internationale des dividendes.

Sur le plan du droit fiscal français, l'ouvrage fait également écho au traitement fiscal franco-belge des distributions de fonds réalisées par une SCI en faveur de ses associés résidents belges. Les manières adéquates d'intégrer les titres de SCI dans sa planification patrimoniale, et ce, notamment depuis la fermeture de la *Kaasroute*, sont présentées.

L'ouvrage se clôture par une analyse des aspects fiscaux à l'IPP et en droits de succession des contrats d'assurance-vie ayant un caractère transnational franco-belge.

25 % de réduction pour
les membres de l'OECBB



114 € - 376 p. - 2024

www.anthemis.be
info@anthemis.be

Les **Après-Midi de la Fiscalité** et les **Pratiques de Stage** de 2025 sont en cours de finalisation et seront disponibles très bientôt !

N'hésitez pas à consulter régulièrement notre nouvelle plateforme : <https://offcourse.be/fr/channels/274>

	APRÈS-MIDIS DE LA FISCALITÉ EN PRÉSENTIEL AU COMPLEXE IMAGIBRAINE, À BRAINE L'ALLEUD DE 13 H 30 À 16 H 30	
Divers pièges et cas en matière de TVA	4.12.2024	Laurent Tainmont, <i>Avocat fiscaliste</i>
Relevé 2024 des modifications légales et réglementaires tous impôts et taxes	11.12.2024	Roland Rosoux, <i>Conseiller technique IPP</i>
	JOURNÉES THÉMATIQUES EN PRÉSENTIEL BUSINESS CENTER, OHAIN	
Revue Qualité : lettre de mission, déontologie, LAB et digitalisation appliquée	5.12.2024 9 h 30 - 17 h 30	Christine Nuttin, <i>Expert-comptable fiscaliste</i> Antoine Kinart & Alain Segers, <i>Adminpulse</i>
Intelligence Artificielle pour Cabinets Comptables	9.12.2024 9 h 30 - 17 h 30	Stéphane Peeters, <i>AI & Digital Marketing Consultant</i>
Quand le management (re)donne du PEPS à l'équipe et au cabinet	21.11 et 3.12.2024 9 h 30 - 17 h 30	Bahiya Maamani, Patrick Grooten, <i>Formateurs et Coachs de vie</i>

Des questions ?

N'hésitez pas à nous contacter au 02/ 343 02 12
ou à l'adresse info@oecbb.be

Du nouveau pour les architectes travaillant dans le cadre d'une société d'architecture ou exerçant la profession d'agent immobilier depuis ce 22 juin 2024

La loi du 3 mai 2024¹ « modifiant la loi du 20 février 1939 sur la protection du titre et de la profession d'architecte et la loi du 26 juin 1963 créant un Ordre des architectes » est entrée en vigueur ce 22 juin dernier². Elle concerne principalement les dispositions relatives aux sociétés d'architecture inscrites sur l'un des tableaux de l'Ordre ainsi que celles applicables aux architectes exerçant la profession d'agent immobilier.

Cette loi a été publiée au *Moniteur belge* du 12 juin 2024 et entre en vigueur 10 jours après cette publication, soit le 22 juin prochain.

1. Exercice de la profession en société

Cette loi prévoit un régime juridique plus favorable en ce qui concerne l'exercice de la profession d'architecte au moyen d'une société d'architecture.

Les principales modifications apportées par la loi sont les suivantes :

- au moins 51 % des parts et des droits de vote d'une société d'architecture doivent être détenus par des architectes et non plus 61 % comme sous le régime antérieur ;
- les architectes stagiaires peuvent créer une société sans l'intervention de leur maître de stage ou d'un architecte inscrit au tableau ;
- l'objet social des sociétés d'architecture est rendu conforme à la réglementation européenne. Dorénavant, outre les « prestations de services relevant de l'exercice de la profession d'architecte, l'objet social d'une société d'architecture pourra concerner d'autres activités. La seule limite qui demeure réside dans le fait que ces autres activités ne peuvent pas être incompatibles avec l'exercice de la profession d'architecte ». On vise par-là les activités d'entrepreneur de travaux ou de promoteur-constructeur ;
- les personnes morales peuvent désormais devenir administratrices d'une société d'architecture et donc en assumer la gestion. Bien entendu, en cas de présence d'une personne morale actionnaire d'une telle société, les sociétés d'architectes personnes physiques ou morales inscrites doivent détenir 51 % des parts sociales et les administrateurs sont des architectes ou des sociétés d'architecture. Les sociétés non inscrites peuvent bien entendu détenir les 49 autres %, à condition de ne pas être entrepreneur de travaux ou promoteur-constructeur ;
- les fonctionnaires diplômés en architecture ne peuvent détenir des parts dans une société d'architecture, cette activité étant jugée incompatible ;
- seuls les architectes inscrits à l'Ordre composant l'organe de gestion peuvent poser les actes de gestion relatifs à l'exercice de la profession d'architecte et représenter la société dans le cadre d'actes juridiques qui concernent la profession, à l'exclusion des autres membres de l'organe de gestion ;

- lorsque la gestion est confiée à une société d'architecture, le représentant permanent doit être un architecte personne physique inscrit à l'Ordre. C'est ce représentant qui sera poursuivi disciplinairement si un manquement pourrait être reproché à la société. Le but de la disposition est d'éviter les sociétés écran qui empêcheraient des poursuites disciplinaires ;
- en cas de décès d'un architecte réduisant le nombre de parts détenues par un architecte en dessous du minimum de 51 %, la société dispose d'un délai de six mois pour que l'actionnariat régularise la situation. En outre, elle devra, pour pouvoir poursuivre ses activités pendant la période de régularisation, démontrer qu'elle emploie au moins un architecte qui exerce les missions relevant du monopole légal. À défaut de régularisation au terme du délai de six mois, le Conseil de l'Ordre procède au retrait immédiat de l'autorisation et omet la société du tableau de l'Ordre.

2. Exercice de la profession d'agent immobilier par un architecte

Les dispositions relatives aux architectes exerçant la profession d'agent immobilier sont complétées.

L'architecte agent immobilier devra disposer d'un compte de tiers afin de bien préciser la différence entre les fonds détenus pour compte de tiers des fonds relevant du patrimoine de l'architecte exerçant la profession d'agent immobilier.

● BENOIT HAVET
Avocat

Chargé d'enseignement à l'Université de Mons
Conseiller suppléant à la cour d'appel de Mons

¹ M.B., 12 juin 2024.

² Elle entre en effet en vigueur dix jours après sa publication au *Moniteur belge*.

Suppression de l'interdiction progressive pour certains véhicules polluants de circuler sur l'ensemble du territoire de la Région wallonne

Est entré en vigueur, ce 26 septembre 2024, le décret du 29 avril 2024 « abrogeant les articles 2, 3 et 17, 1°, et modifiant l'article 4, § 2, du décret du 17 janvier 2019 relatif à la lutte contre la pollution atmosphérique liée à la circulation des véhicules »¹.

Ce décret a été adopté suite à deux études réalisées par l'Institut Scientifique de Service Public (ISSeP)².

La première étude, intitulée « Projet Z2BE », a montré que l'adoption d'une ZBE ne pouvait se faire qu'en ville, à partir d'une certaine taille critique, tandis que la seconde, intitulée « Étude Dynamique Intelligente du Trafic » (EDIT), a démontré que les dépassements des valeurs limites européennes étaient très localisés, à l'échelle seulement de certaines rues, que l'interdiction progressive de circuler sur tout le territoire de la Région n'était pas justifiée³, et que la réduction de la pollution atmosphérique dans les centres urbains nécessitait un ensemble de mesures, le transport routier n'étant pas seul responsable des émissions polluantes⁴.

Le législateur mentionne encore que « l'évolution des émissions wallonnes d'oxyde d'azote (NOx) montre une claire tendance à la baisse depuis 1990. Les cartes wallonnes de concentrations moyennes annuelles en dioxyde d'azote (NO₂) montrent que les dépassements des recommandations de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) n'ont plus lieu que dans les centres urbains.

L'interdiction progressive de circuler sur tout le territoire de la Région wallonne pour les véhicules les plus polluants constitue donc une mesure inefficace pour répondre au problème de la qualité de l'air. Une telle mesure revêt, par contre, un caractère antisocial »⁵.

Pour ces raisons, le législateur wallon a décidé de supprimer l'interdiction progressive pour certains véhicules polluants de circuler sur l'ensemble du territoire de la Région wallonne en abrogeant les articles 2, 3 et 17, 1°, et en modifiant l'article 4, § 2, du décret du 17 janvier 2019.

● BENOIT HAVET
Avocat

Chargé d'enseignement à l'Université de Mons
Conseiller suppléant à la cour d'appel de Mons

¹ M.B., 16 septembre 2024, p. 108.126.

² *Voy. Doc., Parl. w., 2023-2024, n° 1763, p. 3, n° 1.*

³ *Seule la mise en place de zones communales de basses émissions est pertinente à l'échelle des grandes villes (Liège, Charleroi, Namur, Mons, etc.).*

⁴ *Doc., Parl. w., 2023-2024, n° 1763, p. 3, n° 1.*

⁵ *Ibid.*

Libres propos autour de la force majeure dans la proposition de livre 7 du Code civil

Le 16 avril 2024, une proposition de loi insérant le livre 7 «Les contrats spéciaux» dans le Code civil a été déposée au Parlement¹. Qu'il nous soit donné l'occasion de commenter ici, sans prétention à l'exhaustivité, certaines dispositions qui présentent un intérêt pour ce qui concerne la théorie de la force majeure.

On relèvera, tout d'abord, l'article 7.2.19, qui règle la question du transfert des risques dans les contrats translatifs de propriété tels que la vente et l'échange. Le § 1^{er} rappelle que ce transfert s'opère conformément à l'article 5.80 du Code civil. Aux termes de l'article 7.2.19, § 2, «[d]ans la vente d'immeuble, les risques sont transmis à l'acheteur dès qu'il a l'usage ou la jouissance du bien, et au plus tard à la passation de l'acte authentique, sauf clause contraire»². Le but de cette disposition est «d'aligner la règle de droit supplétif sur la pratique contractuelle, qui déroge systématiquement à cet égard à la règle de l'ancien Code civil». L'article 7.2.19, § 3^o est, quant à lui, emprunté à l'article VI.44 du CDE, dont le texte est simplifié.

Ensuite, dans les contrats de service, l'article 7.4.25 prévoit que le transfert des risques au client (*opdrachtgever*) s'opère au moment de l'agrément, par ce dernier, du service achevé. Par conséquent, si un cas de force majeure survient avant l'agrément, l'entrepreneur, débiteur de la prestation impossible, supporte le risque de la contreprestation en ce sens qu'il ne recevra pas le paiement du prix. On applique, en d'autres termes, l'adage *res perit debitori*. Les travaux préparatoires précisent que, dans les contrats de service matériels qui conduisent à la délivrance et au transfert de propriété d'un bien, il n'y a pas lieu d'appliquer l'adage *res perit domino* visé aux articles 5.100, alinéa 3 *juncto* 5.80 du Code civil⁴.

Enfin, l'article 7.3.36 du Code civil reformule, quant à lui, l'article 1722 de l'ancien Code civil comme suit : «Si pendant la durée du bail, le bien est détruit en totalité par force majeure, le bail s'éteint de plein droit. Si pendant la durée du bail, le bien est détruit en partie, le locataire peut, suivant les circonstances, se prévaloir de la réduction du prix ou de la dissolution. Dans aucun des deux cas, il n'y a lieu à la réparation du dommage».

Les termes «peut [...] demander» de l'article 1722 de l'ancien Code civil ont été remplacés par l'expression «peut [...] se prévaloir», ce qui devrait conduire à écarter l'exigence d'un recours préalable au juge, défendue par certains auteurs sous l'empire de l'ancien Code civil⁵.

En réalité, on peut regretter que l'on envisage de consacrer une disposition spéciale pour exprimer une règle déjà contenue dans le livre 5. En effet, comme le précisent les travaux préparatoires, l'article 7.3.36 n'est qu'une «application spécifique de la théorie des risques dans le droit du bail»⁶. Il est dès lors permis de s'interroger sur la plus-value d'une telle confirmation, qui n'a vocation qu'à refléter le droit commun de la théorie des risques, et qui apparaît d'autant plus étonnante que, parmi les objectifs de la

proposition de loi, figure celui de la simplification, lequel justifie de ne pas reprendre les règles générales du livre 5⁷. L'article 7.3.36 vise-t-il à conférer au preneur un droit d'option, en cas de destruction partielle, entre la réduction du prix et la dissolution? Dans le livre 5, en revanche, c'est le critère de divisibilité qui permet de déterminer l'ampleur matérielle – totale ou partielle – de la dissolution⁸.

Par ailleurs, l'article 7.3.36 peut prêter à confusion en ce qu'il donne l'impression de n'être applicable qu'en cas d'impossibilité définitive totale ou partielle. Or, selon la Cour de cassation, l'article 1722 de l'ancien Code civil «suppose que le trouble de jouissance du bien immeuble est la conséquence d'une impossibilité définitive ou temporaire dans le chef du bailleur de fournir la jouissance promise dans le contrat de bail, en raison d'un cas fortuit ou de force majeure»⁹. L'article 7.3.36 pourrait donc également, à notre estime, s'appliquer aux hypothèses d'impossibilité temporaire.

● JEAN VAN ZUYLEN

Assistant et doctorant à l'UCLouvain
Saint-Louis Bruxelles
Conseiller juridique Fednot

1 *Doc., Ch., 2023-2024, n° 55-3973/1 (ci-après : Proposition de livre 7 n° 55-3973/1).*

2 *Proposition de livre 7 n° 55-3973/1, pp. 36 et 37.*

3 «§ 3. Dans la vente d'un bien de consommation ou d'un animal domestique au sens de l'article 7.2.38 par une entreprise à un consommateur, les risques sont transmis au moment de la délivrance. Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, lorsque le bien est livré à un transporteur avec lequel le consommateur a conclu un contrat de transport et qui ne lui a pas été proposé par le vendeur, le transfert des risques a lieu lors de la remise à ce transporteur. Le présent paragraphe est impératif en faveur du consommateur.»

4 *Proposition de livre 7 n° 55-3973/1, pp. 137 et 138.*

5 *Voy. not. S. Stijns, S. Jansen et F. Peeraer, «Hoofdstuk VIII. Schorsing en beëindiging van de huurovereenkomst naar gemeen recht», in Handboek algemeen huurrecht, Bruges, die Keure, 2015, p. 776, n° 108; E. Van Den Haute, *Traité des contrats spéciaux*, vol. 1, Bruxelles, Larcier-Intersentia, 2024, p. 749, n° 741.*

6 *Proposition de livre 7 n° 55-3973/1, pp. 84 et 85.*

7 *Ibid.*, p. 5 : «Ainsi, le texte proposé vise une simplification des textes existants par la suppression de nombreux articles qui s'avèrent inutiles dans la mesure où ils ne sont que des applications du droit commun des contrats, consacré dans le livre 5 du Code civil.»

8 *Voy. Art. 5.100, al. 2, C. civ.*

9 *Voy. not. Cass. (1^{re} ch.), 26 mai 2023, R.G. n° C.22.0296.N; Cass. (1^{re} ch.), 7 septembre 2023, R.G. n° C.22.0437.N (traduction libre; nous soulignons).*

Bulletin

[de l'OECBB]

Comité de rédaction

Droit fiscal

BERNARD MARISCAL

Conseiller fiscal
bmariscal@deloitte.com

OLIVIER D'AOUT

Avocat aux barreaux de Liège et de Charleroi
Maître de conférences à l'ULiège
Co-directeur de la licence spéciale de l'UCL Mons
o.daout@defenso.be

Droit de l'entreprise

GUILLAUME RUE

Avocat au barreau de Bruxelles
gr@cairnlegal.be

Droit social et droit judiciaire

CHRISTOPHE BEDORET

Magistrat
Chargé d'enseignement à l'UMons
c.bedoret@skynet.be

Droit pénal et droit civil

VÉRONIQUE LAFARQUE

Juriste au Parquet de Namur
veronique.lafarque@just.fgov.be

Droit de la famille et de la jeunesse

ÉLISE GHEUR

Avocate au barreau de Mons
Médiatrice familiale
e.gheur@avocat.be

Référents

Jurisprudence sociale : **STEVE GILSON**

Droit des étrangers : **CÉLINE VERBROUCK**

Droit de la procédure pénale : **CLÉMENCE PHILIPS**

Droit administratif : **BERNARD GARCEZ**

Impôts indirects : **FRAÇOIS COUTUREAU**

Droit comptable : **JEAN PIERRE VINCKE**

Droit de l'enseignement : **BÉNÉDICTE BEAUDUIN**

Droit des ASBL : **MICHEL DAVAGLE**

Droit de l'environnement et de l'urbanisme : **BENOIT HAVET**

Coordination

GÉRARD DELVAUX

Président de l'OECBB
gerard.delvaux@oecccb.be

MICHELINA CLAES

Administrateur de l'OECBB
mclaes@oecccb.be

Secrétariat de rédaction

ANTHEMIS

Place Albert I, 9 à 1300 Limal
patricia.keunings@anthemis.be
www.anthemis.be

Toutes les communications concernant la rédaction doivent être adressées au secrétariat de rédaction.
Abréviation recommandée : *Bull. OECBB*

Éditeurs responsables

PATRICIA KEUNINGS et **MARC-OLIVIER LIFRANGE**

Place Albert I, 9 à 1300 Limal

Le *Bulletin de l'OECBB* est un mensuel tiré à part du *Bulletin Juridique & Social*.

ANTHEMIS

Place Albert I, 9 à 1300 Limal
Tél. 010/42.02.90 - Fax. 010/40.21.84
abonnement@anthemis.be - www.anthemis.be
Maquette et mise en page par **Michel RAJ**

© 2024 Anthemis s.a.

ISSN : 2593-8274

Toutes reproductions ou adaptations totales ou partielles des contributions paraissant dans cette revue, par quelque procédé que ce soit et notamment par photocopies, sont interdites sans l'accord préalable et écrit de l'éditeur.



Décidés d'exceller !
www.oecccb.be

