

Actes exemptés du droit proportionnel et assujettis à un droit fixe spécifique de 10 euros

L'article 18 de l'ordonnance du 12 décembre 2016 du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale (*M.B.*, 29.12.2016 – éd. 3) introduit un article 159bis dans le code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe qui met fin à un déséquilibre qui existait en matière immobilière depuis longtemps entre Bruxelles et les deux régions voisines.

Qu'est-ce à dire ? Jusqu'à l'adoption de cette disposition, une vente immobilière portant sur un immeuble situé en Région Bruxelles-Capitale et qui pour une raison quelconque devait être résiliée avant ou après l'expiration du délai fixé par la loi pour procéder à son enregistrement, ne pouvait pas faire l'objet d'une convention de résiliation de commun accord ⁽¹⁾.

En d'autres termes, lorsqu'un compromis de vente était signé entre un vendeur et un acquéreur portant sur un immeuble bruxellois et devait faire l'objet de la formalité d'enregistrement, les parties étaient liées par ce compromis et n'avaient que peu d'autres choix que saisir la justice pour tenter d'y mettre.

Point n'est besoin de dire que si entre deux parties parfaitement d'accord entre elles, une telle procédure était déjà lourde et comportait toujours un aléa quant à son résultat final et sa durée, lorsqu'un compromis de vente était entouré de certaines circonstances de fait et/ou de droit qui venaient compliquer l'accord des parties, cela devenait très difficile de s'adresser à la justice.

En mettant donc fin à ce hiatus entre les trois régions, la Région Bruxelles-Capitale renforce donc un peu plus la sécurité juridique et économique des opérations immobilières à Bruxelles.

¹ Pour la facilité de lecture de la présente note, seule la vente et sa résiliation conventionnelle sont envisagées ; le législateur bruxellois envisage d'autres situations juridiques similaires à celle-ci mais toutes aboutissent à mettre à néant une convention ayant pour objet la transmission d'un bien immobilier (par voie de vente, partage ou donation).

Mais, certaines conditions doivent cependant être respectées et l'article 159**bis** distingue à ce titre selon que la convention initiale à résilier contient ou non une clause résolutoire expresse :

Une convention sans clause résolutoire

- a) la convention de résiliation doit être présentée à l'enregistrement, au plus tard en même temps que la convention initiale ;
- b) la convention initiale ne doit pas encore avoir été constatée par un acte authentique ;
- c) la convention initiale n'est pas antérieure de plus d'un an à la conclusion de la convention de résiliation.

Une convention comportant une clause résolutoire

- a) la réalisation de la condition résolutoire est constatée dans un acte (authentique ou non selon le cas) signé par toutes les parties, également présenté à l'enregistrement, au plus tard en même temps que la convention résolue ;
- b) la convention résolue n'est pas antérieure de plus d'un an à la date de réalisation de ladite condition résolutoire.

Enfin, pourquoi aborder cette question dans le code d'enregistrement ? Au motif que tant la convention initiale que la convention de résiliation ne seront pas soumises au droit d'enregistrement proportionnel (généralement 12,5% sur le montant de l'opération) mais bien au droit fixe de 10 € chacune.

Benoît HEMMERYCKX

b.hemmeryckx@legacity.eu

The information in this material is not exhaustive, nor intended to constitute legal, tax, consulting or other professional advice. The information provided is not intended to be relied upon as the sole basis for any decision which may affect your business or private estate or your clients' business or private estate. Before making any decision or taking any action that might affect your business or private estate, you should consult a qualified professional adviser.