

Communiqué de presse
19 novembre 2009

info presse : **Charles Six-Hubinson**
Fédération Royale du Notariat belge
Tél direct : 02/505.08.80 / Gsm : 0475/98.33.03
e-mail : six-hubinson@fednot.be
www.notaire.be - www.notarimmo.be

3 PROPOSITIONS DES NOTAIRES POUR AMÉLIORER LA SÉCURITÉ JURIDIQUE DES CITOYENS

En matière de testaments, d'achat d'un logement et de cohabitation

Le dernier congrès des notaires portait le titre de "Sécurité pour l'avenir". Il a donné lieu à plusieurs pistes pour améliorer la sécurité juridique dans notre société. Parmi celles-ci notons une nouvelle forme de testament pour les citoyens qui pourront ainsi régler leur succession de manière optimale. L'instauration d'un temps de réflexion lors de l'achat d'un logement et enfin la garantie pour tout cohabitant non marié de pouvoir disposer, au décès de son partenaire, du logement familial acheté ensemble.

Un Congrès pour réfléchir à la sécurité juridique des citoyens

Les notaires de Belgique ont tenu leur congrès bisannuel à la fin du mois de septembre dernier sous le titre de « Sécurité pour l'avenir ». Son organisation avait été confiée aux notaires des provinces du Brabant flamand et wallon.

Aujourd'hui, les notaires rebondissent sur les conclusions de leur congrès pour proposer des pistes offrant davantage de sécurité juridique pour les citoyens.

Le notaire instaure la sécurité dans les relations juridiques qui lient des parties dont les intérêts sont parfois divergents. La sécurité juridique constitue un besoin essentiel des citoyens. Les relations entre les personnes se compliquent sans cesse. Dans cette logique, l'importance de la sécurité juridique s'en trouve renforcée.

La sécurité juridique n'est pas un concept abstrait

La notion de sécurité juridique semble abstraite. C'est pourtant tout le contraire. Imaginez que vous ayez acheté une maison et, qu'après coup, il apparaît qu'elle a été construite illégalement. Imaginez encore que vous soyez couvert de dettes pour vous être trop rapidement engagé sans protection juridique. Imaginez enfin que vous perdiez vos droits d'héritier parce que le testament est entaché de nullité.

Le notaire et ses collaborateurs veilleront méticuleusement à éviter que ce genre de situations ne se produise. Lors de la préparation et du traitement des dossiers des clients, tous les éléments sont rassemblés et leur validité juridique contrôlée. Et pourtant, les notaires forts de leur expérience quotidienne, estiment qu'il est aussi de leur mission de formuler des suggestions pour aboutir à davantage de sécurité juridique.

Les notaires plaident pour un nouveau type de testament

Le testament permet de déterminer la manière dont on veut régler sa succession. Notre pays connaît trois formes de testament différentes : le testament olographe (rédigé à la main), le testament authentique (réalisé chez le notaire) et le testament international.

Chaque type de testament possède des avantages mais aussi des inconvénients. Par exemple, en ce qui concerne le testament olographe (écrit et conservé chez soi) : qu'est-ce qui garantit qu'une personne malveillante ne le fasse disparaître après le décès du testateur ou que celui-ci ne puisse être interprété de plusieurs manières ?

C'est pourquoi, aujourd'hui, les notaires plaident pour un nouveau type de testament. Ils adopteraient une forme du testament authentique mais dépourvu de certaines formalités (dictée, écriture, ...). L'idée est la suivante : après s'être fait conseiller par son notaire, le citoyen rédige son testament chez lui. Ensuite, il vient le déposer chez le notaire.

Il affirme à cette occasion devant des témoins que le document, qu'il remet au notaire, est son testament. Le notaire prend connaissance du contenu et accepte le dépôt du document à condition qu'il ne soit pas sujet à des problèmes d'interprétation. Un acte de réception est alors signé. Et le notaire pourra conserver le testament. Le testateur sera ainsi assuré que ses dernières volontés seront respectées.

Les citoyens disposeraient ainsi d'une forme de testament souple et moins formaliste, assorti de la force probante et de la conservation simple tout en ne prêtant pas le flanc aux contestations. Le conseil sur mesure que dispense le notaire à ses clients est ici essentiel.

Temps de réflexion à l'achat d'un logement

Une deuxième suggestion pour le législateur est l'instauration d'un délai de réflexion fixé légalement dont pourrait bénéficier tout acquéreur à l'occasion de l'achat du bien immobilier.

Lorsqu'un bien convoité est en ligne de mire, la plupart des acquéreurs deviennent imprudents. Instaurer un temps de réflexion assorti de conditions précises préviendra des problèmes ultérieurs. Si les vendeurs devront probablement attendre un peu plus longtemps, ils bénéficieront par la suite de garanties solides et ne seront plus confrontés à un acquéreur voulant arrêter la vente. Durant cette période de réflexion, l'acquéreur pourra (faire) examiner minutieusement tous les aspects de son achat.

Le temps de réflexion ne peut commencer que lorsque l'information en rapport à l'achat est disponible. Une information fournie tardivement n'aura pas pour effet de proroger la durée du temps de réflexion, à la condition toutefois qu'elle n'ajoute aucun élément préjudiciable.

Ce délai pourra être mis à profit pour réaliser la demande de crédit de l'acquéreur ainsi que pour vérifier s'il y a un droit de préemption sur le bien. Les remarques objectées par le candidat-acquéreur n'entraîneront pas de correction de prix. L'acquéreur pourra renoncer à la vente, durant la période de réflexion, en transmettant ses justifications motivées par lettre recommandée. A défaut de lettre recommandée, le compromis de vente sera finalisé automatiquement.

Les cohabitants de fait et leur logement familial

Les cohabitants de fait (non mariés) souhaitent s'arranger au préalable afin que le partenaire survivant puisse, au décès de l'autre, continuer à disposer du logement familial acheté ensemble.

Pour les cohabitants légaux, le législateur a déjà accordé en 2007 un droit successoral restreint au partenaire survivant (jouissance de l'habitation de famille ainsi que des meubles et objets). Malheureusement, ce droit successoral n'offre pas de solution adéquate en ce qu'il ne présente pas un droit successoral réservataire. Il est ainsi encore possible de déshériter son partenaire cohabitant légal par testament.

Pour les cohabitants de fait (non mariés), le législateur n'a rien prévu du tout. A l'heure actuelle pour offrir la certitude, tant aux cohabitants de fait que légaux, que le survivant puisse continuer à disposer du logement familial, les notaires recourent à la clause d'accroissement ou tontine.

Une clause d'accroissement, aussi appelée tontine, est un contrat aléatoire par lequel au moins deux personnes, qui possèdent ou acquièrent un bien immobilier en indivision, conviennent que la partie du prémourant reviendra au(x) survivant(s).

Ignorant qui sera le premier à mourir, nous parlons d'un contrat aléatoire : le survivant, qui au final deviendra le seul propriétaire du bien, aurait tout autant pu mourir en premier.

De plus en plus de personnes utilisent cette formule créative. C'est pourquoi, les notaires souhaitent que cette formule juridique possède un cadre légal. Cela ne peut qu'être profitable à la sécurité juridique. Le notariat a préparé une proposition de loi qui pourrait être débattue au Parlement.

A l'heure actuelle, la Belgique compte 1.187 études notariales. 1.404 notaires sont en activité. Il existe déjà 199 associations qui regroupent 425 notaires.

Chaque année, plus de 2,5 millions de personnes franchissent la porte des études notariales pour bénéficier d'un conseil sur mesure ou pour passer un acte.

En 2008, les notaires ont passé 854.912 actes et ont perçus, pour le compte de l'Etat, plus de 3,5 milliards d'euros de droit d'enregistrements.