

10 changements importants qui impactent le citoyen à partir du 1^{er} septembre 2018

L'année 2018 a été une année très chargée en matière de réformes législatives. Ce 1^{er} septembre 2018, deux grandes réformes entrent en vigueur : la réforme des successions et la réforme des régimes matrimoniaux. Des changements sont intervenus également dans d'autres matières : fiscalité, divorce, bail, etc. Parmi ces nombreux changements, les notaires ont épinglé dix nouveautés impactant de façon concrète le citoyen à partir de ce 1^{er} septembre 2018.

Le notaire est le conseiller privilégié du citoyen, l'accompagnant au quotidien au travers de ses étapes de vie les plus importantes. Il est demandeur **d'outils légaux** adaptés aux besoins actuels de notre société afin de pouvoir offrir un **service toujours plus personnel et approprié** aux situations de chacun.

A mesure que les citoyens deviennent de plus en plus actifs (plus de biens immobiliers, plus de planification de l'héritage, plus de dons) et que la matière devient de plus en plus complexe, le notaire observe que le citoyen a besoin d'un véritable **partenaire d'une justice préventive et accessible** qui l'accompagne en lui donnant des informations et **conseils de manière personnalisée, impartiale et indépendante**.

« Pour le commun des mortels, verser de l'argent à un fils ou à un petit fils (et ce peu importe le montant) n'est pas à considérer comme une donation souvent parce qu'aucun acte n'a été réalisé. Quand le notaire demande à un citoyen s'il a déjà réalisé des donations, il recevra la réponse « NON ». Mais s'il demande s'il a aidé certains de ses enfants, alors il entendra dira « ah oui, ça oui... ». Pour rappel, un transfert d'argent par un père à son fils pourra entraîner une indexation de la somme donnée pour toute succession ouverte à partir du 1^{er} septembre. »

Cet exemple prouve que la matière est compliquée pour le public, tout comme ces réformes que les notaires s'appliqueront à leur expliquer.

Voici donc 10 changements qui impacteront concrètement le citoyen à partir de ce 1^{er} septembre 2018 :

Successions (droit civil)

1. **La modification de la réserve des enfants : plus de liberté pour les parents.** Les enfants n'ont plus droit, ensemble, qu'à une réserve représentant maximum la moitié du patrimoine de leurs parents. La quotité disponible de la succession des parents (à savoir la part du patrimoine dont ils peuvent disposer librement) est donc plus grande : ils pourront toujours disposer d'au moins de la moitié de leur patrimoine (précédemment, cette part dépendait du nombre d'enfants). [Plus d'infos ici](#).
2. **Les pactes successoraux sont à présent autorisés dans certains cas : plus de sérénité pour planifier sa succession.** Il est désormais autorisé de conclure certains arrangements relatifs aux héritages à certaines conditions. Deux types de pactes sont autorisés : le pacte successoral familial (global), réunissant les parents et tous les enfants, et certains pactes successoraux ponctuels. [Plus d'infos ici](#).
3. **Les règles relatives aux donations changent : attention, faites-le point avec un notaire.** D'une part, les donataires (ceux qui ont reçu des donations) peuvent désormais matériellement conserver les biens immobiliers qui leur ont été donnés même si ces donations doivent être

rapportées ou réduites (mais des comptes devront être faits au moment du décès du donateur) ; ceci garantit plus de sécurité pour les personnes ayant bénéficié de donations. D'autre part, certaines règles relatives aux donations (et plus particulièrement à la manière dont ces donations seront prises en considération lors de la liquidation et du partage de la succession) changent : dans certains cas, il peut être plus intéressant pour vous de maintenir l'application de certaines règles anciennes, via une « déclaration de maintien » auprès de votre notaire, que vous pouvez faire jusqu'au 1^{er} septembre 2019. [Plus d'infos ici](#).

| Type de donation | Région | S1 2017 | 2017 | S1 2018 |
|------------------|----------|---------|--------|---------|
| Donations | Belgique | 19.562 | 37.538 | 16.350 |
| | Wallonie | 4.097 | 7.910 | 3.808 |
| Donations immo | Belgique | 13.650 | 25.897 | 10.791 |
| | Wallonie | 2.891 | 5.598 | 2.618 |

Régimes matrimoniaux

- 4. Le régime de la séparation de biens mieux encadré.** Le conjoint économiquement « plus faible » que l'autre, dans un régime de séparation de biens, est davantage protégé. Par exemple, les couples peuvent insérer une clause de « participation aux acquêts » dans leur contrat de mariage (cette possibilité existait déjà avant mais elle est désormais mieux encadrée par la loi). Par ailleurs, et ceci est nouveau, les futurs époux doivent désormais se prononcer expressément, dans leur contrat de mariage, sur l'insertion – ou pas – d'une clause de « correction en équité ». Lorsqu'elle est insérée dans le contrat de mariage et que le régime de la séparation de biens entraîne des conséquences manifestement inéquitables, cette clause permet au conjoint « lésé » de solliciter auprès du tribunal, moyennant certaines conditions, l'octroi d'une indemnité en cas de divorce. [Plus d'infos ici](#).

En 2017, il y a eu, tout confondus, 14.333 mariages sous séparation de biens ou modifications de contrats de mariage pour le régime de séparation de biens. Depuis le 01/01/2018, ces prestations représentent 12.495 actes.

- 5. L'instauration de « l'apport anticipé », une nouvelle possibilité pour les couples qui achètent un logement sans être mariés.** Les couples qui achètent un immeuble à parts égales et en pleine propriété pourront insérer une déclaration « **d'apport anticipé** » dans l'acte authentique d'acquisition de propriété : s'ils se marient plus tard en adoptant un régime matrimonial comportant un patrimoine commun, du seul fait de leur mariage, ce bien immeuble deviendra un bien commun (fera partie de leur patrimoine commun). [Plus d'infos ici](#).
- 6. La clause « Valkeniers », en cas de (re)mariage avec des enfants issus d'une précédente relation : nouveau formalisme et droit successoral du conjoint survivant adapté.** La clause « Valkeniers », clause insérée dans le contrat de mariage permettant de limiter le droit successoral du conjoint survivant au profit des enfants issus d'une précédente relation, devra dorénavant être prévue minimum 1 mois et demi avant la signature du contrat de mariage (car cette clause devra respecter le formalisme applicable aux pactes successoraux, qui implique des délais de réflexion avant la signature du contrat). Il n'est donc plus possible de signer quelques jours ou quelques heures avant son mariage un contrat de mariage avec cette clause. En présence

d'enfants issus d'une précédente relation, le droit successoral du conjoint survivant pourra également être plus limité qu'avant, ce qui engendre plus de liberté pour les époux afin de régler leur succession comme ils l'entendent, en protégeant davantage leurs enfants issus d'une précédente relation s'ils le souhaitent. [Plus d'infos ici](#).

Divorce

- 7. La suppression de l'obligation de comparaître devant le juge dans le cadre d'une procédure de divorce par consentement mutuel.** Avant, la dispense de comparution n'était applicable que si le couple était déjà séparé de plus de six mois. Désormais, la procédure sera, de façon générale, sauf exceptions, purement écrite. Plus besoin dès lors de se déplacer au tribunal en cas de divorce par consentement mutuel. [Plus d'infos ici](#).

Fiscalité

- 8. La réduction des droits de donation immobilière en Région wallonne.** (En vigueur le 03.09.2018). Les taux sont désormais identiques à ceux applicables à Bruxelles et en Flandre, notamment dans un souci de simplification. Par ailleurs, vous pourrez maintenant bénéficier, sous certaines conditions, d'une restitution des droits de donation ou de succession, en cas de dépenses visant des économies d'énergie sur l'immeuble donné ou reçu. [Plus d'infos ici](#).
- 9. La réduction des droits de succession en Région flamande.** Les taux en ligne indirecte (frères et sœurs et autres) sont réduits, de nouvelles exonérations sont prévues : notamment une exonération de 50.000 € sur le patrimoine mobilier pour le partenaire survivant et des taux adaptés pour les orphelins de moins de 21 ans. [Plus d'infos ici](#).

Bail

- 10. La réforme du bail d'habitation en Région wallonne.** Le bail d'habitation est désormais étendu à de nouvelles formes d'habitat (yourtes, cabanes, containers, etc) ainsi qu'à la colocation et au logement étudiant. Le bail écrit est généralisé, les mentions minimales qui doivent figurer dans un bail sont renforcées et les normes minimales de salubrité, sécurité et d'habitabilité sont étendues à tous les immeubles, la sous-location et la cession de bail en cas de décès sont davantage règlementées. [Plus d'infos ici](#).

À propos du notariat en Belgique

Chaque année, 2,5 millions de clients franchissent la porte d'une étude notariale lors de moments-clés de leur vie. Ils y reçoivent des conseils indépendants sur mesure qui leur permettent de réaliser en toute confiance des projets tels que cohabiter, vendre une habitation, créer une société ou planifier une succession. Rendez-vous sur le site www.notaire.be pour plus d'informations sur les moments clés de votre vie, des vidéos, des FAQ et des modules de calcul.

À propos de Fednot

Le réseau de 1.150 études réunit 1.550 notaires et 8.000 collaborateurs. Ensemble, ils traitent plus de 900.000 dossiers par an. Fednot soutient les études en matière d'avis juridiques, de management, de solutions informatiques, de formations et d'information vers le grand public. www.Fednot.be

Info presse : Sandra Ichtert

Responsable Communication externe FR Fednot / Notaire.be / Biddit.be

02 505 08 66 – 0495 55 93 01

ichertz@fednot.be

www.notaire.be
