

La réforme du droit des biens va offrir de nouveaux instruments pour le cadre juridique du marché immobilier

La Chambre va approuver aujourd’hui la réforme du droit des biens. « Cela élargira les possibilités pour disposer d’un cadre juridique créatif pour les projets immobiliers en 2020 », explique Jan Sap, le directeur général de la Fédération du Notariat (Fednot).

Pour les notaires belges, la réforme du droit des biens va offrir de nouvelles possibilités, leur permettant de répondre aux besoins de tous les acteurs du secteur immobilier.

Le droit des biens n’a quasiment pas été modifié depuis 1804 et est aujourd’hui la partie la plus anachronique du droit privé. Sa modernisation était donc vraiment nécessaire. Les nouvelles règles contribuent par exemple à éviter les conflits entre voisins. Beaucoup d’autres choses vont également changer.

Superposition de volumes avec des fonctions différentes

Désormais, un droit de superficie pourra être accordé de manière perpétuelle. Le droit de superficie consiste à avoir des bâtiments, ouvrages ou plantations sur (ou sous) le terrain d’une autre personne. Pour le moment, ce droit de superficie ne peut être accordé que pour une durée maximale de 50 ans. Cela entraîne des problèmes pratiques, par exemple quand une ville veut accorder un droit de superficie au propriétaire d’un parking sous-terrain, d’une crèche, ou d’une résidence service. La ville est obligée de limiter ce droit de superficie à 50 ans.

Après la réforme, il sera possible de « superposer » des biens avec des fonctions différentes sans aucune limite dans le temps. Cette réforme, prise à l’initiative du ministre fédéral de la Justice, Koen Geens (CD&V), répond au besoin d’utiliser de manière durable le peu d’espace constructible encore disponible.

« Le notariat est ravi que cette modernisation indispensable soit mise en œuvre », déclare Jan Sap, le directeur général de la Fédération du Notariat. « Les parties pourront remplir leurs contrats immobiliers de manière beaucoup plus autonome afin que le notaire puisse pleinement se concentrer sur son rôle de conseiller ».

Des changements pour l’usufruit

La réforme peut également éviter de nombreux conflits entre l’usufruitier et le nu-propiétaire. Par exemple, lorsqu’un des deux parents décède, le conjoint survivant obtient l’usufruit sur le logement familial alors que les enfants en deviennent les nu-propiétaires.

Il y a régulièrement des discussions autour du fait de savoir qui doit payer les grosses réparations du logement. Aujourd’hui, ce sont les enfants qui sont responsables pour ces grosses réparations en tant que nu-propiétaires. Pourtant, dans certains cas, ils ne pourront peut-être jamais disposer eux-mêmes

duit logement. C'est le cas si le conjoint survivant est jeune, ce qui arrive de plus en plus régulièrement en cas de famille recomposée. Après la réforme, l'usufruitier, c'est-à-dire le conjoint survivant, sera également responsable pour certaines grosses réparations, en tenant compte de son âge (pour connaître la valeur de l'usufruit) et de la valeur du bien.

Une série d'autres discussions qui pouvaient durer longtemps seront aussi tranchées. L'usufruitier pourra par exemple vendre des actions, si le prix de celles-ci diminue et que cela correspond à une gestion prudente. Traditionnellement, ce n'était pas possible.

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

Tom Jenné

Relation presse et communication externe francophone

M +32 472 76 10 61
T +32 2 801 15 36
tom.jenne@fednot.be



Fédération Royale du Notariat belge asbl
Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat vzw
www.fednot.be
Rue de la Montagne - Bergstraat, 30-34 - 1000 Bruxelles - Brussel



Retrouvez sur Notaire.be toutes les infos, la législation et les conseils appropriés à chaque moment clé de votre vie, ainsi que les modules de calcul et les offres immobilières.