

- en cas de modification des parts achetées en cas d'acquisition par des coacquéreurs (p. ex. achat par deux personnes sans désignation des parts, les intéressés prétendent par la suite que l'acquisition n'a pas été effectuée à raison de la moitié chacun. Le droit de partage est dû)<sup>515</sup>;
- déclaration tardive de remploi en cas d'acquisition par des époux : article 1402 du C.C. Dans ce cas, le droit de partage sera normalement dû aussi (n° 942<sup>4</sup>, *infra*).

**265. Erreurs matérielles.** Cette règle connaît une exception pour les erreurs matérielles effectives. En l'occurrence, une distinction est opérée entre l'acte rectificatif qui vise à apporter une modification au contrat tel que celui-ci a été conclu entre les parties ou présenté aux tiers et celui qui vise uniquement à rectifier une erreur matérielle dans l'instrumentum de l'acte. Les droits d'enregistrement ne concernent pas l'instrumentum de l'acte juridique mais bien l'acte juridique lui-même. L'acte qui apporte simplement une modification à l'instrumentum sans toucher au contrat conclu entre les parties ne donne normalement lieu qu'au droit fixe<sup>516</sup>.

Il incombe toutefois aux parties d'apporter la preuve de l'erreur matérielle commise lors de la rédaction de l'acte; à défaut, le nouvel acte sera réputé apporter un amendement au contrat. Cette preuve peut non seulement résulter des dispositions de l'acte lui-même (p. ex., la mention des propriétaires adjacents; le numéro de police des biens vendus, ...), mais également des éléments étrangers à cet acte (p. ex. le texte des affiches de la vente; l'encaissement des prix du bail ou des prix de la location, ...).

#### *Section IV. Moyens de preuve particuliers*

**266. Aperçu.** Outre les moyens de preuve de droit commun, le législateur a également instauré les moyens de preuve particuliers suivants au profit de l'Administration :

---

515. DONNAY, *o.c.*, n° 144; voir Lyon, 1er mars 1906, *Rec. Gén. Enr. Not.*, n° 14.439.

516. SCHICKS, *Dict.*, v° *Acte refait*, n° 8; *Pand. B.*, v° *Acte rectificatif*; GENIN, *o.c.*, n° 235; DONNAY, *o.c.*, n° 166.

1. *Procès-verbal*

Le droit de constater l'existence de contraventions par un procès-verbal qui fait foi jusqu'à preuve du contraire est prévu (art. 185 C. Enr.).

2. *Présomptions légales*

- a) Une présomption légale *juris tantum* d'un changement de la propriété d'un immeuble est liée au fait que des actes de disposition ou d'administration sont effectués par une autre personne que celle à qui appartient l'immeuble selon le dernier titre de propriété connu (art. 187 C. Enr.).
- b) Une présomption légale *juris et de jure* d'un changement de la propriété d'un immeuble est liée au fait que la personne qui négocie la vente d'un immeuble a payé ou s'est engagée à payer au propriétaire le prix ou toute somme à provenir de la vente dès avant la réalisation de cette vente (art. 188 C. Enr.).
- c) Une présomption légale *juris et de jure* de l'adjudication d'un objet mobilier mis en vente publique est liée au fait que la mise en vente est suivie d'une offre rendue publique (art. 231 C. Enr.).

3. *Expertise de contrôle*

Une procédure particulière est prévue pour le contrôle de la valeur des biens immeubles (art. 189 *et seq.* C. Enr.).

4. *Evaluation d'office*

Lorsque les parties restent en défaut de présenter à la formalité un acte obligatoirement enregistrable ou de souscrire la déclaration complétive visée à l'article 168 du C. Enr., l'Administration peut procéder au recouvrement des sommes dues par voie de contrainte; elle peut à cette occasion évaluer d'office la base imposable.

Tous ces moyens de preuve sont approfondis ci-après.

## § 1er. Procès-verbal de contravention

**267. Notion.** Toute contravention aux dispositions légales relatives aux droits d'enregistrement et tout fait quelconque qui établit ou qui concourt à établir l'exigibilité d'un droit ou d'une amende peut être prouvé par un procès-verbal des agents de l'Administration. Ce procès-verbal fait foi jusqu'à preuve du contraire (art. 185 C. Enr.).

En matière de ventes publiques d'objets mobiliers, le droit de l'administration de la preuve par voie de procès-verbal est expressément répété dans l'article 234 du C. Enr.

A cet égard, un procès-verbal est un acte par lequel un agent chargé d'un contrôle ou d'une surveillance consigne ses recherches et constatations. Il vise avant tout à constater des faits positifs, autrement dit ce que l'agent a vu ou entendu. Ces constatations doivent être considérées comme probantes devant le tribunal tant que leur inexactitude n'a pas été prouvée. La crédibilité du procès-verbal ne s'étend cependant pas aux conclusions que le verbalisant tire de ces constatations. A cet égard, le procès-verbal ne convient comme instrument de preuve que pour l'établissement des faits constatés et pour l'enregistrement des déclarations faites<sup>517</sup>.

**268. Conditions de validité.** Plusieurs conditions doivent être remplies pour la validité du procès-verbal :

- a) Une *constatation régulière* de la contravention. Le procès-verbal est sans valeur et ne peut même pas tenir lieu de simple renseignement lorsqu'il constate une contravention qui a été enregistrée à l'occasion d'une enquête entreprise irrégulièrement<sup>518</sup>.
- b) Le procès-verbal doit être dressé par des *agents compétents* du Ministère des finances, c'est-à-dire qu'il doit être dressé par des personnes qui possèdent la qualité et les compétences territoriale et matérielle nécessaires à cet effet. Pour l'application des articles 185 et 234 du C. Enr., tous les agents du Ministère des finances, quel que soit leur grade, qui ont prêté le serment de la fonction publique sont toutefois autorisés à dresser procès-verbal. Les agents pensionnés, mis en disponibilité, licenciés, suspendus ou révoqués ne sont toutefois plus compétents pour dresser un procès-verbal de constatations ou de faits qu'ils ont enregistrés alors qu'ils étaient encore en fonction. Les procès-verbaux dressés par ces agents ne peuvent être invoqués

---

517. GENIN, *o.c.*, n° 1850; DONNAY, *o.c.*, n° 697; TIBERGHIEU, *Introduction au droit fiscal belge*, n° 521.

518. HAUCHAMPS et GOTHOT, *Commentaire C. Enr.*, art. 186, n° 2.

- par l'Administration qu'en déclaration écrite avec la valeur probante d'un simple renseignement. Les rédacteurs de tels procès-verbaux peuvent être entendus comme témoins sur leurs constatations.
- c) Le procès-verbal doit être *écrit*. Le procédé appliqué (manuscrit, dactylographie, ...) est toutefois sans importance, de même que le fait qu'il ait été rédigé par le verbalisant lui-même ou non.  
A cet égard, il a été décidé que les ratures non approuvées devaient être considérées comme inexistantes<sup>519</sup>.
- d) Le procès-verbal mentionne le *nom et la qualité du verbalisant*<sup>520</sup>. Il a été décidé que la mention de cette qualité ou le fait que l'agent est assermenté n'était pas nécessaire<sup>521</sup>.
- e) Le procès-verbal doit être *daté et signé* par le verbalisant. La copie remise au cité doit également faire état de cette signature<sup>522</sup>.  
La mention de l'heure à laquelle la constatation a été effectuée n'est pas requise<sup>523</sup>.
- f) Le procès-verbal doit répondre aux dispositions de la législation en matière d'*emploi des langues*. Le procès-verbal est un acte administratif. La langue à utiliser pour dresser le procès-verbal est déterminée par les Lois coordonnées du 18 juillet 1966 sur l'emploi des langues en matière administrative. Si, toutefois, le verbalisant doit faire état de déclarations déposées par l'intéressé, il peut les insérer dans la langue dans laquelle elles ont été déposées.
- g) Le procès-verbal doit définir avec précision l'objet *de la contravention ou de la constatation*.
- h) Lorsque *le procès-verbal lui-même constate la contravention*, il doit être notifié aux intéressés dans le mois de la constatation de la contravention. La notification peut avoir lieu par lettre recommandée à la poste. Le dépôt du pli à la poste vaut notification à dater du lendemain (art. 185 C. Enr.).

519. Cass., 22 mars 1977, *Pas.*, 778; Cass., 20 juillet 1978, *Pas.*, 1250.

520. J. Paix Gand, 21 mars 1929, *Rec. Gén. Enr. Not.*, n° 16.897; DONNAY, *o.c.*, n° 698.

521. J. Paix Gand, 21 mars 1929, *o.c.*; Liège, 29 avril 1937, *Rev. Enr. et Dom.*; n° 89; Anvers, 4 septembre 1979, *Rec. Gén. Enr. Not.*, n° 22.581.

522. J. Paix, Gand, 30 juin 1958, *Rec. Gén. Enr. Not.*, n° 20.060; DONNAY, *o.c.*, n° 699.

523. GENIN, *o.c.*, n° 1851.

Il n'y a pas d'obligation de dresser le procès-verbal immédiatement<sup>524</sup>. En cas d'obligation de notification dans le mois, le procès-verbal doit en l'occurrence être dressé également dans le mois.

Si le procès-verbal ne constate pas lui-même la contravention, il n'y a pas d'obligation stricte de le notifier comme en atteste le texte de l'article 185 du C. Enr. et le procès-verbal ne doit pas davantage être dressé dans le mois. C'est le cas lorsque le procès-verbal se limite à constater un simple fait dont la comparaison avec d'autres faits probants permettra éventuellement de conclure à une contravention.

*Exemple.* Procès-verbal par un agent dressé en mentionnant les constatations effectuées par lui lors d'une vente publique d'objets mobiliers. L'existence d'une contravention ne ressort pas directement du procès-verbal mais peut être déduite par la comparaison des constatations dans ce procès-verbal avec les déclarations du procès-verbal de la vente<sup>525</sup>.

Pourtant, l'établissement rapide du procès-verbal donnera au contenu plus de garanties d'exactitude et de précision et celui-ci gagnera en crédibilité.

**268<sup>2</sup>. Force probante.** La force probante de procès-verbaux dressés régulièrement est définie par les articles 185 et 234 du C. Enr. : «Ils font foi jusqu'à preuve du contraire».

Comme nous l'avons déjà signalé sous le point n° 267, *supra*, la valeur probante légale du procès-verbal est toutefois liée aux constatations matérielles de fait effectuées régulièrement par le verbalisant en personne dans les limites de son mandat légal. Elle ne s'étend pas aux déductions ou présomptions que le verbalisant tire de la constatation et pas davantage aux renseignements qu'il reçoit en dehors de ces constatations. Les déclarations et témoignages figurant dans le procès-verbal n'ont valeur probante que pour leur matérialité, non pour leur authenticité<sup>526</sup>.

Le juge doit admettre l'exactitude des constatations effectuées par le verbalisant tant que l'intéressé n'en a pas démontré l'inexactitude. La preuve contraire peut être apportée par tous les moyens de preuve de droit commun, à l'exception du serment. L'intéressé devra faire connaître au tribunal les faits qu'il entend

---

524. Trib. Bruxelles, 26 octobre 1901 et 4 janvier 1902, *Rec. Gén. Enr. Not.*, n° 13.606 et 13.607; Trib. Anvers, 31 mars 1938, *Rec. Gén. Enr. Not.*, n° 18.024; Trib. Charleroi, 2 mai 1958, *Rec. Gén. Enr. Not.*, n° 20.064; Trib. Bruxelles, 16 octobre 1958, *Rec. Gén. Enr. Not.*, n° 20.076; Anvers 4 septembre 1979, *Rec. Gén. Enr. Not.*, n° 22.581; Trib. Hasselt, 9 février 1987, *F.J.F.*, n° 88/149; *autres* : Trib. Liège, 21 septembre 1987, *F.J.F.*, n° 88/173.

525. DONNAY, *o.c.*, n° 699; *Rec. Gén. Enr. Not.*, n° 19.942, *Obs.*; Trib. Furnes, 22 février 1962, *Rec. Gén. Enr. Not.*, n° 20.559; Trib. Anvers, 10 septembre 1984, *F.J.F.*, n° 85/19.

526. Trib. Bruxelles, 11 décembre 1951, *Rec. Gén. Enr. Not.*, n° 19.573; Trib. Furnes, 23 juin 1960, *Rec. Gén. Enr. Not.*, n° 20.309.

invoquer comme preuve contraire. Le juge peut rejeter cette preuve contraire lorsque celle-ci lui semble inutile ou sans objet. Par ailleurs, il ne peut ordonner d'office la preuve contraire.

Le seul fait que l'intéressé nie ne suffit pas pour porter atteinte à la valeur probante du procès-verbal.

L'Administration peut apporter des preuves complémentaires en vue d'étayer les données du procès-verbal et de réfuter les moyens allégués comme preuve contraire.

Dans un arrêt du 20 mars 1975, la Cour de cassation a décidé que l'Administration n'était pas tenue d'entamer une procédure d'inscription en faux lorsqu'un procès-verbal dressé par ses agents est invoqué pour apporter une preuve contre les constatations faites par un notaire ou un huissier de justice dans le procès-verbal de vente publique d'objets mobiliers corporels dressé par leur ministère<sup>527</sup>.

## § 2. Présomption légale de changement de la propriété d'immeubles de l'article 187

**269. Règle.** Pour faciliter la tâche de l'Administration, la loi a attaché à certains actes la force d'une présomption légale qui peut être invoquée par l'Administration comme preuve d'une transmission de biens immeubles, et ce, sans préjudice des moyens de preuve de droit commun.

Cette présomption découle de l'article 187 du C. Enr. qui trouve son origine dans l'article 12 de la Loi du 22 Frimaire, an VII. En vertu de l'article 187 du C. Enr. susmentionné, le changement dans la propriété ou l'usufruit d'un immeuble situé en Belgique, par suite d'une convention translatrice ou déclarative, est suffisamment établi par des actes de disposition ou d'administration ou d'autres actes constatant ou impliquant la propriété ou l'usufruit.

**270. Conditions d'application.** Pour que l'article 187 du C. Enr. soit applicable, il faut :

---

527. Cass., 20 mars 1975, *Rec. Gén. Enr. Not.*, n° 21.951, par lequel Bruxelles, 11 octobre 1973, *ib.* a été cassé. Anvers, 4 septembre 1979, *Rec. Gén. Enr. Not.*, n° 22.581; DE BLAUWE, *T.F.R.*, n° 54, 150; DE LEVAL, *C. Jud. Jurisprudence*, art. 1528.

*a) Un bien immeuble*

Seule une convention translatrice ou déclarative de propriété ou d'usufruit de biens immeubles situés en Belgique est visée par l'article 187. En l'occurrence, il faut également y inclure la superficie dans les situations visées aux articles 74 et 75.

*b) Un propriétaire ou usufruitier antérieur*

Le changement dans la propriété ou l'usufruit suppose nécessairement l'existence d'un propriétaire ou usufruitier antérieur.

Pour l'application de l'article 187, l'Administration devra toujours démontrer que le bien immeuble appartient à une personne déterminée selon les titres publics et qu'une autre a posé un acte de disposition ou d'administration concernant ce même bien.

La preuve du droit de propriété du propriétaire antérieur peut être apportée par l'Administration par tous les moyens de droit commun.

La présomption légale de l'article 187 qui prouve le changement de propriété dans le chef du *nouveau propriétaire* ne peut toutefois être invoquée par l'Administration pour prouver de la même manière le droit de propriété du *propriétaire antérieur*. Le fait qu'un tiers ait acquitté le droit de transmission dû sur un bien déterminé après l'application de la présomption légale de l'article 187 ne peut donc pas être invoqué contre le propriétaire antérieur qui pose par la suite un acte de disposition ou d'administration concernant le même bien<sup>528</sup>.

L'Administration ne peut pas davantage se prévaloir de l'article 187 lorsqu'après la vente dans laquelle l'acheteur a été représenté par un porte-fort, le vendeur revend le bien à un tiers. La solution semble toutefois différente lorsqu'on apporte la preuve de la confirmation par le premier acheteur ou de l'engagement du porte-fort de prendre l'achat à son propre compte en l'absence d'une telle confirmation<sup>529</sup>.

*c) Actes de disposition ou d'administration par une autre personne*

Comme base de la présomption légale du changement de propriété, il est requis qu'un autre que celui qui est propriétaire ou usufruitier selon les titres publics a effectué un acte de disposition ou d'administration concernant le bien ou tout autre acte impliquant, dans son chef, la propriété ou l'usufruit sur ce bien.

---

528. SCHICKS, *Dict.*, v° *Mutations secrètes*, n°s 14 et 59; *Pand. B.*, v° *Mutation*, (*disp. fisc.*), n° 675; GENIN, *o.c.*, n° 1856; DONNAY, *o.c.*, n° 703.

529. N°s 518 et seq., *infra*, DONNAY, *o.c.*, n° 703.

Les actes doivent consister en des *actes ou des opérations juridiques*. Les faits matériels ne suffisent pas. Une action basée sur la théorie de la mutation apparente ne pourrait être intentée sur le seul motif que quelqu'un occupe un bien appartenant à un tiers, en extrait des matières premières ou y a érigé des bâtiments<sup>530</sup>.

Par ailleurs, il est généralement requis que cet acte juridique se fonde sur des actes, autrement dit des écrits<sup>531</sup>. Le régime de l'article 12 de la Loi du 22 Frimaire, an VII dont l'article 187 est la traduction imposait en général la même obligation<sup>532</sup>. Le texte néerlandais de l'article 187 où il est question de «*daden en handelingen*» donne toutefois peu de crédit à cette interprétation.

Par ailleurs, la présomption de l'article 187 ne peut être attachée qu'aux actes qui émanent du nouveau propriétaire présumé. Les faits ou actes du propriétaire antérieur peuvent uniquement être invoqués comme présomption de fait en vertu de l'acte 185 (n° 230<sup>2</sup>, *supra*).

Les actes invoqués doivent confirmer ou impliquer la propriété ou l'usufruit des personnes dont émanent ces actes. Néanmoins, il n'est pas requis qu'ils impliquent la preuve même de la transmission; sinon, la présomption légale de l'article 187 aurait peu de sens. Déterminer si un acte donné suppose la propriété ou l'usufruit est une question de fait qui est laissée à l'appréciation du juge<sup>533</sup>.

## 271. Applications.

### a) Actes de disposition

En règle générale, on peut supposer que les actes de disposition des droits réels sur un bien immeuble (vente, donation, échange, apport en société, constitution d'hypothèques, ...) font présumer un droit de propriété dans le chef de la personne qui les pose<sup>534</sup>.

La vente par une seule personne d'un bien immeuble qui, selon les titres publics, appartient au vendeur ainsi qu'à d'autres personnes laisse par conséquent présumer que les autres copropriétaires ont cédé leurs parts au vendeur.

530. GENIN, *o.c.*, n° 1854; DONNAY, *o.c.*, n° 701.

531. HAUCHAMPS et GOTHOT, *C. Enr.*, art. 187, n° 2bis.

532. SCHICKS, v° *Mutations secrètes*, n° 22; *Pand. B.*, v° *Mutations, (disp. fisc.)*, nos 708, 849; *contra* : PILON, *Principes et techniques des droits d'enregistrement*, n° 1262; WAHL, *Traité de droit fiscal*, II, 559.

533. SCHICKS, *o.c.*, n° 22, *Pand. B.*, *o.c.*, n° 847.

534. SCHICKS, *o.c.*, n° 23.



Il y a également une présomption de transfert de propriété lorsqu'un bien immeuble qui a été acquis par une seule personne est vendu par plusieurs personnes<sup>535</sup>.

La vente par le propriétaire antérieur après qu'il eut vendu le bien une première fois à une autre personne laisse présumer dans cet esprit une rétrocession par ce premier acheteur au profit de son vendeur (n° 259, *supra*)<sup>536</sup>.

*b) Actes d'administration*

Comme le stipulait déjà l'article 12 de la Loi du 22 Frimaire, an VII, un bail doit être considéré comme un acte d'administration au sens de l'article 187<sup>537</sup>. Le bail peut cependant supposer à la fois un transfert de propriété ou d'usufruit. En cas de doute, on s'en tiendra à un transfert d'usufruit<sup>538</sup>.

*c) Autres actes*

Nous pouvons mentionner comme exemples d'actes qui font présumer la propriété ou l'usufruit :

- la *déclaration de succession* qui atteste qu'un bien immeuble appartient à la succession du défunt<sup>539</sup>;
- la *procuration* en vue de la vente d'un bien immeuble<sup>540</sup>;
- la *police d'assurance* dans laquelle l'assuré accepte la qualité de propriétaire<sup>541</sup>;
- les *exploits* par lesquels le demandeur agit ou déclare agir en qualité de propriétaire, par exemple la levée par exploit d'huissier de justice d'une option verbale ou d'une sommation pour passer un acte authentique sans qu'il ne s'avère exister de divergences d'opinion entre les parties quant à l'exécution du contrat<sup>542</sup>. Le seul fait du refus de passer un acte authentique

---

535. SCHICKS, *o.c.*, n° 23.

536. SCHICKS, *o.c.*, n° 23 et Trib. Arlon, 22 janvier 1992, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1992, n° 24.124.

537. SCHICKS, *o.c.*, n° 20; *Pand. B.*, *o.c.*, n° 847.

538. HAUCHAMPS et GOTHOT, art. 187, n° 7.

539. Trib. Nivelles, 31 juillet 1851, *Rec. Gén. Enr. Not.*, n° 1316, Trib. Bruxelles, 10 avril 1951, *Rec. Gén. Enr. Not.*, n° 19.088; SCHICKS, *v° Mutations secrètes*, n° 26; DONNAY, *o.c.*, n° 702.

540. Cass. fr., 10 février 1875, *Rec. Gén. Enr. Not.*, n° 8416; SCHICKS, *o.c.*, n° 77; DONNAY, *o.c.*, n° 702.

541. Cass., 28 avril 1834, *Pas.*, 243; SCHICKS, *o.c.*, n° 27; DONNAY, *o.c.*, n° 702.

542. SCHICKS, *Dict.*, *v° Mutations secrètes*, n° 34; *Pand. B.*, *v° Mutations, (disp. fisc.)*, nos 1093 et seq.; *Pand. B.*, *v° Exploit (matière fiscale)*, nos 495 et 496; *R.P.D.B.*, *v° Enregistrement*, n° 1031; DONNAY, *o.c.*, n° 104, 105, 702, 889; CUVÉLIER, *Rec. Gén. Enr. Not.*, n° 19.335, nos 28 à 32; *Rev. Enr. et Dom.*, n° 209.

- est en général considéré comme une preuve suffisante de la mésentente entre les parties (n° 230, *supra*; nos 370 et 515<sup>3</sup>, *infra*);
- la déclaration dans un acte de *cession* de parts indivises que les autres parts appartiennent à l'acquéreur<sup>543</sup>;
- En revanche, *ne* sont *pas* réputées satisfaire au critère de l'article 187 :
- une demande de permis de bâtir adressée à l'Administration communale;
  - les négociations sur la vente d'un bien immeuble<sup>544</sup>.

**272. Présomption *juris tantum*.** La présomption légale de l'article 187 est une présomption *juris tantum*. Lorsque la loi n'exclut pas la preuve contraire, elle l'autorise en effet<sup>545</sup>.

La preuve contraire peut être apportée par tous les moyens de droit autorisés à l'article 185 du C. Enr. Cependant, il ne peut être tenu compte de simples dires dont la véracité ou l'exactitude ne peut être vérifiée<sup>546</sup>.

Cette preuve contraire peut normalement porter sur l'un des faits suivants :

*a) Acquisition qui n'est pas soumise à l'impôt*

La partie contre laquelle la présomption légale de l'article 187 du C. Enr. est dirigée peut démontrer qu'elle est devenue propriétaire ou usufruitier d'une manière qui ne rendait pas exigible les droits d'enregistrement : par exemple, acquisition par prescription ou par accession (n° 545, *infra*)<sup>547</sup>.

Il faut remarquer que le détenteur doit prouver qu'il est devenu propriétaire par prescription. La déclaration unilatérale dans laquelle il avancerait une telle hypothèse n'a pas de force probante vu que l'acquisition de propriété par prescription n'a pas lieu de plein droit mais doit être invoquée à l'égard du propriétaire initial<sup>548</sup>. L'acte bilatéral qui constate à l'égard du détenteur et du propriétaire initial que les conditions requises pour la prescription sont remplies pourrait toutefois être invoqué à titre de preuve selon la jurisprudence administrative, sous réserve du droit de l'Administration d'examiner l'exactitude des constatations effectuées<sup>549</sup>.

---

543. Trib. Courtrai, 21 décembre 1893, *Rec. Gén. Enr. Not.*, n° 12.138.

544. Déc., 18 juin 1943, n° 58.716; art. 188 C. Enr.

545. SCHICKS, *Dict.*, v° *Mutations secrètes*, n° 40; GENIN, *o.c.*, n° 1859; DONNAY, *o.c.*, n° 704.

546. Bruxelles, 5 mai 1888, *Rec. Gén. Enr. Not.*, n° 11.086; SCHICKS, *o.c.*, n° 40; GENIN, *o.c.*, n° 1859; DONNAY, *o.c.*; n° 704.

547. SCHICKS, *Dict.*, v° *Prescription*, n° 65; HAUCHAMPS et GOTHOT, *o.c.*, n° 1859.

548. SCHICKS, *Dict.*, v° *Prescription*, n° 65; DE PAGE, *VII*<sup>2</sup>, n° 1279; DONNAY, *o.c.* n° 121; Déc., 30 janvier 1942, *Rec. Gén. Enr. Not.*, n° 18.356; *T. Not.*, 1942, 141.

549. SCHICKS, *Dict.*, v° *Prescription*, n° 65; DE PAGE, *VII*<sup>2</sup>, n° 1279; DONNAY, *o.c.* n° 121; Déc., 30 janvier 1942, *Rec. Gén. Enr. Not.*, n° 18.356; *T. Not.*, 1942, 141.

*b) Acquisition qui n'est plus imposable*

En vertu de l'article 214, 7° du C. Enr., la demande de paiement des droits d'enregistrement dus sur un acte translatif ou déclaratif de bien immeuble est prescrite quinze ans et quatre mois après la date de la convention par laquelle la propriété ou l'usufruit a été acquis. L'intéressé qui invoque cette prescription devra éventuellement prouver le point de départ du délai de prescription à l'égard de l'Administration en respectant l'article 18, § 1er du C. Enr. (art. 214, *in fine* C. Enr.; n° 250, 5°, *supra*).

*c) Titulaire, mandataire ou agent d'affaires*

La preuve contraire de la présomption instituée par l'article 187 peut être apportée en démontrant que l'intéressé a agi non pas en tant que propriétaire mais dans une autre qualité, par exemple en tant que locataire d'un bien qu'il a lui-même donné en location, en tant qu'agent d'affaires ou mandataire<sup>550</sup>.

L'intéressé ne peut cependant se limiter à de simples assertions; sa preuve contraire doit se fonder sur des faits précis ou des actes probants (n° 272, *supra*).

Le fait qu'il soit intervenu en tant que *command* pour le propriétaire ne peut naturellement empêcher l'application de l'article 187 du C. Enr. (nos 255 *et seq.*, *supra*).

*d) Propriétaire «erga omnes»*

On renoncera à l'action pour cause de mutation apparente à charge de la personne qui a vendu successivement un bien immeuble par acte sous seing privé, et ensuite, par acte authentique à quelqu'un d'autre lorsqu'il est établi que la deuxième vente est intervenue sans l'intervention ou à l'insu du premier acheteur<sup>551</sup>.

*e) Erreur*

Il peut également être prouvé que l'intéressé pensait par erreur être propriétaire ou usufruitier et a agi pour cette seule raison en qualité de propriétaire.

Le défaut d'application de l'article 187 du C. Enr. sera parfois subordonné dans ce cas par l'Administration à l'établissement d'un acte rectificatif.

---

550. SCHICKS, *Dict.*, v° *Mutations secrètes*, nos 44 et 45; GENIN, n° 1859.

551. Déc., 18 décembre 1927; *Rec. Gén. Enr. Not.*, n° 16.624; DONNAY, *o.c.*, n° 706.

**273. Demande au cocontractant.** En règle générale, l'Administration possède une action indivisible à charge de toutes les parties contractantes – tant l'aliénateur que l'acquéreur – pour le paiement des droits d'enregistrement dus sur un acte déclaratif ou translatif de biens immeubles (art. 35, 6° C. Enr.).

Cela suppose néanmoins que l'Administration ait la possibilité de démontrer l'existence de la convention à charge des deux parties par les moyens de droit commun (art. 185 C. Enr.). Si l'Administration invoque en revanche la présomption légale particulière de l'article 187, elle *ne* peut poursuivre *que* le *nouvel acquéreur* pour le recouvrement des droits dus<sup>552</sup>. Rien n'empêche toutefois l'Administration, conformément à l'article 185, d'alléguer les faits de l'article 187 comme présomption de fait ordinaire contre le propriétaire précédent.

**274. Mutation gratuite ou onéreuse – Date.** La présomption légale de l'article 187 du C. Enr. prouve uniquement la transmission du bien immeuble mais pas le titre auquel cette transmission a été effectuée.

En règle générale, l'Administration réclamera les droits comme si la mutation était intervenue à titre onéreux. En effet, une donation n'est pas supposée<sup>553</sup>. Les parties peuvent toutefois expliquer dans une déclaration complétive que la transmission a eu lieu à titre gratuit. L'existence d'un acte authentique de donation n'est pas requise à cet effet. L'Administration peut également réclamer des droits de donation lorsqu'il ressort des circonstances que la mutation à titre gratuit a été convenue<sup>554</sup>.

La date de la mutation sera fixée à la date des actes relevant de la présomption légale. L'Administration qui invoque ces actes ne sera pas autorisée, à notre avis, à invoquer l'absence de date certaine de ces actes pour le calcul des droits dus (n° 252, *supra*). Si les parties veulent toutefois faire remonter la mutation à une date antérieure, l'Administration peut exiger qu'elles en apportent la preuve<sup>555</sup>.

Eventuellement, la personne désignée comme acquéreur pourra obtenir le bénéfice de l'article 212 du C. Enr. en cas de revente du bien.

---

552. SCHICKS, *Dict.*, v° *Mutations secrètes*, n° 58; DONNAY, *o.c.*, n° 707.

553. SCHICKS, *Dict.*, v° *Mutations secrètes*, n° 18; GENIN, *o.c.*, n° 1857; DONNAY, *o.c.*, n° 707.

554. SCHICKS, *Dict.*, v° *Mutations secrètes*, n° 18; GENIN, *o.c.*, n° 1857; DONNAY, *o.c.*, n° 707.

555. GENIN, *o.c.*, n° 1858; DONNAY, *o.c.*, n° 707.

### § 3. Présomption légale de changement de propriété d'un bien immeuble de l'article 188

**275. Règle.** L'article 188 du C. Enr. instaure une présomption de mutation par laquelle toute personne qui négocie la vente d'un immeuble avec les candidats est considérée comme acheteur lorsqu'il est établi que, dès avant la réalisation de cette vente, elle a payé ou s'est engagée à payer au propriétaire le prix ou toute somme à provenir de la vente.

**276. Conditions d'application.** Pour l'application de cette disposition, il faut :

*a) Une personne qui négocie la vente d'un immeuble*

L'article 188 est rédigé en termes généraux et est applicable à toute personne qui négocie la vente d'un immeuble, quelle que soit sa qualité (mandataire, commissionnaire, agent immobilier, ...). Peu importe par ailleurs qu'elle soit intervenue à titre professionnel ou non, et donc qu'elle n'ait effectué l'opération visée par le texte qu'à titre exceptionnel.

L'Administration a décidé qu'un membre d'une société interne qui a été créée en vue de rentabiliser un domaine relève également de l'article 188 s'il paie des avances sur le prix à son associé, le propriétaire du domaine<sup>556</sup>.

La présomption légale de l'article 188 ne peut être appliquée par analogie à *l'intermédiaire de l'acheteur* qui avance une partie du prix de ses propres deniers.

*b) Paiement du prix au propriétaire avant la vente ou engagement de le payer*

La présomption de l'article 188 se fonde sur le fait que l'intermédiaire, dès avant la réalisation de cette vente, a payé ou s'est engagé à payer au propriétaire une avance sur le prix. Cette obligation de paiement n'est normalement pas de nature à enlever sa qualité à l'intermédiaire. Elle anticipe seulement ses obligations. Néanmoins, en raison de la possibilité de fraude, la loi fiscale estime que cet engagement ou ce paiement sont incompatibles avec la qualité de l'intermédiaire et y associe celle d'acquéreur en son nom propre.

La présomption légale ne peut toutefois être invoquée que s'il existe un lien de causalité entre le paiement et la vente envisagée. De même, il ne peut être question d'une avance sur le prix si les sommes payées sont effectivement un acompte sur les prix à payer par l'acheteur et que les sommes versées restent

---

556. Déc., 16 décembre 1940, n° 56.027; DONNAY, *o.c.*, n° 709; *contra* : GENIN, n° 1868.

acquises définitivement par le propriétaire sans droit de répétition de la part de l'intermédiaire<sup>557</sup>.

La présomption de l'article 188 du C. Enr. a donc été réputée inapplicable :

- 1) en raison de l'engagement de l'intermédiaire d'assurer au propriétaire un produit minimum, avec l'obligation, si le produit de la vente n'atteint pas un minimum donné, d'indemniser la différence;
- 2) en raison de l'engagement de l'intermédiaire d'acheter lui-même les biens s'il n'a pas trouvé d'acquéreur dans un délai fixé;
- 3) en raison du prêt qui est consenti par l'intermédiaire du propriétaire pour une durée donnée;
- 4) lorsque l'indemnité de l'intermédiaire a été fixée à tout ce qui dépasse un minimum donné<sup>558</sup>.

Néanmoins, l'Administration a toujours le droit de démontrer que l'opération présentée par les parties ne concorde pas juridiquement avec la réalité et qu'elle dissimule bien une avance ou un engagement à faire l'avance.

Une application classique a fait l'objet d'un jugement du Tribunal de première instance de Bruges. Il s'agissait du cas où le promoteur immobilier, chargé de la construction et de la vente d'un immeuble à appartements, avait immédiatement payé au propriétaire du terrain le prix des parts du terrain alors que celles-ci ne lui étaient vendues qu'à la condition suspensive qu'elles ne soient pas vendues à des tiers avant l'expiration d'un délai déterminé. Le tribunal a estimé que les conditions d'application de l'article 188 du C. Enr. étaient remplies (Trib. Bruges, 24 juin 1992, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1993, n° 24.234).

**277. Présomption *juris et de jure*.** Dès que l'Administration a apporté la preuve des faits auxquels est subordonnée l'application de l'article 188 du C. Enr., l'intermédiaire est considéré comme un acheteur à son propre compte, et ce, à compter de la date du paiement ou de l'engagement de payer (art. 188 C. Enr.).

La présomption instituée par l'article 188 est une présomption *juris et de jure* (Rapport au Roi concernant l'art. 188). Le texte refuse à l'intéressé la possibilité d'apporter la preuve de la qualité du mandataire ou du commissionnaire.

Le droit de mutation sera calculé selon l'état et la valeur des biens qui étaient encore à vendre le jour où le prix a été payé en tout ou en partie ou le jour où l'intermédiaire s'est engagé à ce paiement.

Selon les termes de l'article 188, la présomption instituée par cet article est dirigée uniquement contre l'acquéreur bien que le propriétaire soit également impliqué directement dans les faits sur lesquels se fonde la présomption. Il en ressort que l'Administration, lorsqu'elle fonde uniquement sa demande sur l'article

---

557. DONNAY, *o.c.*, n° 710.

558. Voir *Rapports Comité Etude et Législation*, Fédération des notaires, 1972, 148 *et seq.*

188, ne peut recouvrir les sommes dues qu'à charge de l'acquéreur (n° 273, *supra*).

Vu que la personne qui négocie l'achat d'un immeuble est considérée, sur le plan fiscal et à certaines conditions, par l'article 188 du C. Enr. comme un acheteur, l'article 212 du C. Enr. pourra éventuellement être appliqué. Le délai de revente prend cours dans ce cas le jour du paiement ou de l'engagement de payer.

## § 4. Présomption légale d'adjudication en cas de ventes publiques de biens mobiliers corporels

**278. Référence.** Le commentaire de la présomption instituée par l'article 231 sera exposé sous le Titre XI (n° 1287, *infra*).

## § 5. Evaluation d'office

**278<sup>2</sup>. Règle.** Lorsque les parties restent en défaut de soumettre un acte obligatoirement enregistrable à la formalité de l'enregistrement ou refusent de signer la déclaration complétive visée à l'article 168 du C. Enr., l'Administration peut procéder au recouvrement des droits dus sur cet acte par voie de contrainte. En l'occurrence, elle peut évaluer d'office la base imposable.

Les parties ne sont pas autorisées à contester en justice l'évaluation d'office mais elles sont libres d'y substituer une autre expertise en accomplissant les formalités prescrites<sup>559</sup> par la loi.

---

559. Trib. Bruxelles, 23 novembre 1907, *Rec. Gén. Enr. Not.*, n° 14.449; Bruxelles, 5 février 1941, *Rev. Enr. et Dom.*, n° 523, *Obs.*; Trib. Termonde, 17 décembre 1949, *Rec. Gén. Enr. Not.*, n° 18.900; Trib. Anvers, 20 juin 1959, *Rec. Gén. Enr. Not.*, n° 20.214; SCHICKS, v° *Déclaration*, n° 45; GENIN, *o.c.*, n° 1780; DONNAY, *o.c.*, n°s 650 et 657; voir TIBERGHIEU, *Introduction au droit fiscal belge*, n°s 408 et seq. et n° 552.