

3

2024

Revue de
**PLANIFICATION
PATRIMONIALE**
belge et internationale

Doctrine

Nouveautés à Bruxelles en droits de succession et d'enregistrement au regard des nouvelles structures familiales

Laurence Joseph & Elodie Mayence

Acquisition immobilière démembrée en usufruit, en superficie ou en emphytéose : cas pratiques

Alexander Vandendries & Christophe Laurent

Vu de... France

Analyse juridique et fiscale de l'ajout d'un co-souscripteur à un contrat d'assurance vie

Julien Milinkiewicz & Diane Saunier

Jurisprudence

Cour de cassation (1^{re} ch. N), 3 février 2022

Donation et testament – Don manuel – Dispense de rapport – Condition de forme : acte notarié ou testament (non) – Appel – Mesure d'instruction – Renvoi

Tribunal de première instance de Bruxelles fr. (8^e ch. fam.), 15 mai 2024

Succession – Secret médical : violation et recevabilité de la preuve – Pacte successoral Valkeniers : exhérédation du conjoint survivant – Vocation héréditaire – Legs de la quotité disponible – Application art. 4.239 C. civ. : non

Législation

Acquisition immobilière démembrée en usufruit, en superficie ou en emphytéose : cas pratiques

Alexander VANDENDRIES

Avocat au barreau de Bruxelles, Maître de conférences invité à l'UNamur, Assistant à l'UCLouvain



Christophe LAURENT

Avocat au barreau de Bruxelles

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	283
I. Critères	284
A. Motivations des parties d'avoir recours à des droits réels	284
B. Critères généraux	290
II. Développement sur terrain nu	293
III. Redéveloppement	295
A. Démolition-reconstruction	295
B. Rénovation lourde	300
1. Constitution	300
2. Cession	302
IV. Mises à disposition	305
V. Division de l'immeuble bâti	307
A. Copropriété classique	307
B. Propriété en volumes	308

Introduction

Dans la première partie de cette contribution¹, nous avons exposé brièvement le régime juridique de l'usufruit, de l'emphytéose et de la superficie, tout en attirant l'attention sur certaines considérations fiscales particulières liées à ces droits réels. Les concepts de base étant connus, nous nous intéressons dans cette deuxième partie à la question du choix du droit réel le plus adapté pour réaliser certains investissements immobiliers ou certaines opérations immobilières qui se rencontrent fréquemment en pratique.

En parlant de pratique justement, l'attention du lecteur est attirée sur le fait que nous ne sommes pas des experts en planification patrimoniale et que nous n'entendons ni travestir notre pratique, ni nos connaissances en abordant des sujets de planification patrimoniale dans un

contexte familial qui sont bien loin de notre quotidien et du *know* – permettez l'anglicisme – qui en découle.

Si l'offre des auteurs, sous forme de *caveat*, est acceptée par le lecteur, alors le contrat entre eux sera parfait et détaillons la structure de cette deuxième partie.

Le propos est divisé en cinq sections. La première reprend les caractéristiques générales des droits réels d'usage sous forme de tableau synthétique. La deuxième s'intéresse aux développements immobiliers sur terrain nu et la troisième aux problématiques de redéveloppements, notamment en ce qui concerne les rénovations de bâtiment. L'avant-dernière section se consacre aux mises à disposition d'immeubles ayant recours aux droits réels. La dernière, enfin, aborde la question particulière de la propriété en volumes à la suite de développements récents liés à notre pratique.

Sur le plan méthodologique, à une analyse taxonomique qui aurait consisté à passer en revue quel type d'investissement chaque droit réel permet de réaliser, nous avons préféré aborder la question du choix

1. A. VANDENDRIES, « Acquisition immobilière démembrée en usufruit, en superficie ou en emphytéose : principes de base », *R.P.P.*, 2023/1, pp. 3-44.