



Résolution amiable du compromis: pour ainsi dire gratuit et sans intervention judiciaire

Saskia Claeys
01.10.2012

Il arrive souvent que le candidat acheteur d'un bien immobilier doive (ou veuille) se décider rapidement et signe un contrat de vente sous seing privé en toute hâte. Mais il n'est pas rare que l'acheteur se pose les questions suivantes peu de temps après : achat par une société en constitution ou non, seul ou en indivision, achat de préférence au nom du conjoint qui n'a pas le statut d'indépendant, achat au nom d'un des enfants? En Flandre et en Wallonie, ce compromis signé à la hâte peut être résolu pour ainsi dire gratuitement. Il suffit de compléter en temps utile quelques petites formalités, qui ont néanmoins toute leur importance.

L'achat est définitif en cas de compromis

Les parties oublient souvent que l'achat est un contrat consensuel qui est déjà conclu dès que l'acheteur et le vendeur sont d'accord (même verbalement) sur l'objet et le prix de la vente. Dès ce moment, les droits d'enregistrement sont définitivement dus sur la vente. Rien n'est aussi définitif qu'un contrat de vente 'provisoire'. Si le gérant et sa société interviennent comme acheteur dans l'acte de vente notarié, alors que seul le gérant est mentionné comme acheteur dans le compromis, le fisc conclura qu'il y a eu revente entre le gérant et sa société pour une partie du bien acheté, à savoir pour la partie que la société achète à présent, contrairement à ce qui était indiqué dans le compromis. Par conséquent, le fisc prélèvera deux fois des droits d'enregistrement sur cette 'partie revendue' à la société.

Parfois, les parties pensent qu'une clause stipulant que l'acheteur achète '*pour lui-même ou pour une tierce personne à préciser*' peut remédier au problème des doubles droits d'enregistrement. Rien n'est moins vrai. Si les règles fiscales strictes de la déclaration de command ne sont pas correctement respectées, le fisc considérera également la désignation de l'acheteur définitif comme une revente et des droits d'enregistrement seront dus à deux reprises. Par conséquent, la clause précitée est dangereuse et doit être utilisée avec la prudence nécessaire.

Résolution amiable du compromis

A l'instar de nombreuses autres matières fiscales, le traitement fiscal relatif à la résolution amiable du compromis est régi au niveau régional. Une réglementation régionale spécifique est d'application en fonction de la localisation du bien vendu:

- En **Flandre**: depuis le 1^{er} novembre 2007, l'acheteur et le vendeur peuvent valablement annuler un contrat de vente conclu entre eux à condition de payer deux fois 10 euros (au total 20 euros). Cette résolution est possible moyennant le respect de quelques formalités. Il



Résolution amiable du compromis: pour ainsi dire gratuit et sans intervention judiciaire

Saskia Claeys
01.10.2012

importe à cet égard que les parties ne se tournent plus vers le tribunal pour demander la résolution de leur contrat de vente. On procède comme suit:

- Les parties doivent présenter à l'enregistrement le contrat de vente initial non encore constaté par acte notarié et payer un droit fixe spécifique de 10 euros. Ce contrat initial ne peut remonter à plus d'un an.
- En principe, les parties doivent présenter un deuxième document à l'enregistrement en même temps que la présentation du contrat de vente initial. Ce deuxième document est un accord fixé par écrit 'dans lequel toutes les parties déclarent avoir résolu à l'amiable le contrat de vente initial'. Le droit fixe spécifique de 10 euros doit également être payé sur ce deuxième document.

Conformément aux principes fiscaux généraux, un contrat de vente doit en principe être enregistré (ou l'acte notarié doit être signé) dans les 4 mois. Dans la pratique, il arrivera dans un certain nombre de cas que les négociations entre un vendeur et un acheteur se prolongent et que le délai de 4 mois soit échu au moment où intervient l'accord effectif concernant la résolution amiable. Si, dans un tel cas, le contrat de vente initial est présenté tardivement à l'enregistrement mais en même temps que le deuxième document relatif à la résolution, le droit fixe général de 25 euros devra être payé sur le contrat de vente initial en Flandre. Seul un montant de 10 euros devra être payé sur le deuxième document concernant la résolution. Les conditions suivantes doivent également être remplies en cas d'enregistrement 'tardif': le contrat de vente initial ne doit pas encore avoir été constaté par acte notarié et la résolution doit avoir été constatée dans un accord moins d'un an après le contrat de vente.

La résolution fiscalement avantageuse précitée constitue une solution pour le cas où l'identité de l'acheteur est modifiée ultérieurement. Mais elle permet également d'annuler un compromis signé dans d'autres situations :

- la non-obtention d'un crédit,
- la constatation de difficultés urbanistiques ou d'autres vices au bien vendu,
- des circonstances familiales ou sociales, ...

Il convient toutefois de préciser qu'en Flandre, cette résolution amiable ne s'applique pas aux achats par des vendeurs professionnels (agents immobiliers ou promoteurs), qui peuvent bénéficier du taux réduit de 4% au moment de leur achat.

- En **Wallonie** : un régime similaire est d'application depuis le 1^{er} juillet 2009. Le régime wallon est plus large que celui applicable en Région flamande. On remarque à cet égard que la réglementation wallonne s'applique non seulement aux contrats de vente, mais également aux partages et donations.
- En **Région de Bruxelles-Capitale**: la résolution amiable précitée n'est malheureusement pas (encore) d'application. Si l'acheteur et le vendeur souhaitent résoudre le compromis et ainsi ne pas payer de droits d'enregistrement, ils devront en principe introduire une procédure devant le juge, qu'on appelle résolution judiciaire. Cette procédure était également le seul recours en Flandre et en Wallonie par le passé.



Résolution amiable du compromis: pour ainsi dire gratuit et sans intervention judiciaire

Saskia Claeys
01.10.2012

Remarque: vous souhaitez obtenir plus d'informations concrètes après la lecture de ce texte? Malheureusement, Berquin Notaires srl ne peut vous conseiller par e-mail. Mais vous pouvez éventuellement prendre un rendez-vous par téléphone avec un de nos juristes ou notaires.