

PARLEMENT WALLON

SESSION 2025-2026

21 AVRIL 2026

PROPOSITION DE DÉCRET

modifiant l'article 44bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe afin de prévenir certains contournements du taux réduit pour l'acquisition d'une habitation propre et unique, de prendre en compte la quasi-pleine propriété, de tenir compte des droits de jouissance et d'encadrer la location de l'immeuble obstructif pendant le délai de trois ans

déposée par

M. Collignon, Mme Özen, M. Lepine,
Mme Greco, M. Fontaine et Mme Morreale

RÉSUMÉ

La présente proposition de décret vise à préserver la finalité sociale du taux réduit de 3 % des droits d'enregistrement pour l'acquisition d'une habitation propre et unique en évitant que l'avantage soit capté au moyen de montages formels qui contournent la notion d'« immeuble obstructif ». Enfin, afin d'éviter un effet d'aubaine durant le délai de trois ans, elle interdit la conclusion ou le renouvellement d'un bail ou toute mise à disposition à titre onéreux de l'immeuble obstructif pendant cette période, sous peine de paiement des droits complémentaires.

DÉVELOPPEMENT

1. Objet de la proposition

La réforme wallonne des droits d'enregistrement entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2025 prévoit un taux réduit de 3 % pour l'acquisition d'une habitation destinée à devenir la résidence principale, sous certaines conditions. Parmi celles-ci figure, à l'article 44*bis*, §2, alinéa 1^{er}, 1^o, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, l'exigence de ne pas déjà disposer d'un autre immeuble d'habitation constituant un obstacle à l'octroi du taux réduit.

La présente proposition de décret s'inscrit dans la continuité de cette réforme et vise à en préserver l'esprit : réserver l'avantage aux ménages pour lesquels l'accès à l'habitation propre constitue un enjeu réel et prévenir les contournements formels permettant de maintenir un accès patrimonial à un autre logement tout en bénéficiant du taux réduit.

2. Problèmes identifiés : contournements et effets d'aubaine

Des retours de terrain font apparaître que la condition d'« habitation unique » peut être contournée lorsque l'acquéreur conserve, même partiellement, un autre logement en pleine propriété ou via un droit de jouissance, sans que cela soit traité de manière suffisamment explicite et cohérente par la législation.

Par ailleurs, le délai de trois ans, laissé pour se conformer à certaines conditions, peut créer un effet d'aubaine : l'acquéreur peut conserver un immeuble obstructif tout en le monétisant temporairement par la

conclusion ou le renouvellement d'un bail, puis le régulariser ultérieurement, avant le terme de trois ans. Une telle situation s'écarte de l'objectif d'accession rapide à une habitation propre.

3. Solutions proposées : clarification de l'immeuble obstructif, définition de la détention indirecte et encadrement des baux

La présente proposition de décret retient trois leviers cohérents :

- 1^o elle clarifie la notion d'immeuble obstructif en visant la détention, directe ou indirecte, d'un droit de pleine propriété, même partiel, ainsi que la détention d'un usufruit sur un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation, tout en excluant explicitement la nue-propriété ;
- 2^o elle définit la détention indirecte afin de neutraliser les interpositions (personne morale contrôlée, personne interposée et montage équivalent en substance) tout en prévoyant une exception ciblée pour les droits acquis exclusivement par succession et détenus en indivision ;
- 3^o elle encadre la location pendant le délai de trois ans : l'immeuble obstructif ne peut faire l'objet d'aucune conclusion ou renouvellement de bail, ni d'aucune mise à disposition à titre onéreux, condition reprise tant dans l'engagement figurant dans l'acte que dans le régime de la dérogation, afin d'en assurer l'effectivité.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 1^{er}

Assimilation de la quasi-pleine propriété

Le 1^o de cet article remplace la référence à la « totalité en pleine propriété » par une formulation visant la détention, directe ou indirecte, d'un droit de pleine propriété, même partiel, ainsi que la détention d'un droit de jouissance sur un autre immeuble affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation. L'objectif est de prévenir les contournements reposant sur des quotes-parts et d'assurer que le taux réduit bénéficie prioritairement aux ménages ne disposant pas déjà d'un accès effectif à un autre logement.

La nue-propriété est exclue du champ d'application de l'obstacle afin d'éviter de pénaliser des situations patrimoniales sans jouissance effective.

Encadrement des baux pendant le délai de trois ans

Le 2^o complète le mécanisme de la dérogation de trois ans : il interdit, durant ce délai, la conclusion ou le renouvellement d'un bail (ou toute mise à disposition à titre onéreux) portant sur l'immeuble obstructif. Cette règle évite que l'immeuble conservé soit monétisé pendant la période transitoire.

Le 3^o insère une définition normative de la détention indirecte, celle-ci visant l'interposition d'une personne morale contrôlée, la personne interposée agissant pour le compte de l'acquéreur, ainsi que les montages équivalents en substance. Il introduit en outre une excep-

tion ciblée pour les droits réels acquis exclusivement par succession et détenus en indivision afin de ne pas pénaliser des héritiers « captifs » d'une indivision successorale.

Engagement dans l'acte et sanction

Le 4^o met en cohérence l'engagement pris dans l'acte d'acquisition (cession dans les trois ans) avec l'interdiction de conclure ou de renouveler un bail. En cas de non-respect, il confirme l'application des droits complémentaires (requalification de facto à 12,5 %) et des intérêts légaux.

Amendes

Les sanctions prévues en cas de non-respect des conditions (à savoir le paiement des droits complémentaires majorés de l'intérêt au taux fixé en matière civile) ne sont pas assez dissuasives et laissent trop facilement l'acheteur opter pour les 3 % par défaut compte tenu de la faiblesse de la sanction.

Les 5^o et 6^o prévoient une amende portant sur la part des droits complémentaires à payer. Celle-ci est fixée à 15 % et peut être portée à 30 % des droits complémentaires en cas de mise en location.

Article 2

L'entrée en vigueur de la présente proposition de décret est fixée au premier jour du mois qui suit celui de sa publication au *Moniteur belge*.

PROPOSITION DE DÉCRET

modifiant l'article 44bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe afin de prévenir certains contournements du taux réduit pour l'acquisition d'une habitation propre et unique, de prendre en compte la quasi-pleine propriété, de tenir compte des droits de jouissance et d'encadrer la location de l'immeuble obstructif pendant le délai de trois ans

Article 1^{er}

Dans l'article 44bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° au paragraphe 2, alinéa 1^{er}, 1°, les mots « posséder la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation » sont remplacés par les mots « détenir, directement ou indirectement, un droit de pleine propriété, même indivis ou portant sur une quote-part, ou un droit d'usufruit, sur un autre immeuble affecté ou destiné, en tout ou en partie, à l'habitation, à l'exclusion de la nue-propriété » ;
- 2° au paragraphe 2, alinéa 1^{er}, le 4° est complété par les mots « et à ne procéder, durant le délai de trois ans, à aucune conclusion, aucun renouvellement ou aucune prolongation volontaire d'un contrat de bail, ni à aucune mise à disposition à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, portant sur l'immeuble obstructif, sauf en cas de force majeure ou d'impossibilité juridique ou matérielle indépendante de la volonté de l'acquéreur, dans les conditions fixées par le Gouvernement » ;
- 3° le paragraphe 2 est complété par deux alinéas rédigés comme suit :

« Pour l'application de l'alinéa 1^{er}, 1°, la détention d'un droit réel est réputée indirecte lorsque l'acquéreur détient ce droit réel ou en dispose, de fait ou de droit, par l'intermédiaire :

 - a) d'une personne morale qu'il contrôle, seul ou conjointement avec son conjoint ou son cohabitant légal, ce contrôle s'appréciant au regard de la majorité des droits de vote, du pouvoir de nommer la majorité des administrateurs ou de tout pouvoir de décision prépondérant sur la gestion ou l'affectation du bien ;
 - b) d'une personne physique ou morale agissant comme personne interposée, mandataire, prête-nom ou porteur pour compte ;
 - c) d'un ensemble d'actes ou d'opérations conférant à l'acquéreur, directement ou indirectement, la jouissance, la disponibilité économique ou le pouvoir de décision relatif au bien, dans des conditions équivalant à une détention du droit réel.

Pour l'application de l'alinéa 1^{er}, 1°, il n'est pas tenu compte des droits réels acquis exclusivement par succession et détenus en indivision, aussi longtemps que l'acquéreur ne dispose pas, seul ou conjointement avec son conjoint ou son cohabitant légal, d'un pouvoir exclusif de jouissance ou de disposition sur l'immeuble. » ;

- 4° le paragraphe 3 est complété par un alinéa rédigé comme suit :

« Le maintien du taux réduit est subordonné à la condition que, durant le délai de trois ans visé au présent paragraphe, l'immeuble obstructif ne fasse l'objet d'aucune conclusion, d'aucun renouvellement ou d'aucune prolongation volontaire d'un contrat de bail, ni d'aucune mise à disposition à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, sauf dans les cas de force majeure ou d'impossibilité juridique ou matérielle indépendante de la volonté de l'acquéreur, admis par l'administration selon les modalités fixées par le Gouvernement. » ;

- 5° au paragraphe 5, alinéa 1^{er}, les mots « les conditions visées par la présente disposition » sont remplacés par les mots « les conditions visées par le présent article » ;

- 6° au paragraphe 5, l'alinéa 2 est remplacé par trois alinéas rédigés comme suit :

« Chacun des acquéreurs visés à l'alinéa 1^{er} est en outre redevable d'une amende égale à 15 % du montant des droits complémentaires dus.

L'amende visée à l'alinéa 2 est portée à 30 % du montant des droits complémentaires dus lorsque l'immeuble obstructif a fait l'objet, durant le délai de trois ans visé au paragraphe 3, d'une conclusion, d'un renouvellement ou d'une prolongation volontaire d'un contrat de bail, ou de toute mise à disposition à titre onéreux.

Le taux visé au paragraphe 1^{er} reste acquis, en tout ou en partie selon les modalités fixées par le Gouvernement, lorsque le défaut d'exécution résulte d'une force majeure ou d'une impossibilité juridique ou matérielle indépendante de la volonté de l'acquéreur. Le Gouvernement peut, dans les mêmes cas, prévoir une réduction ou une remise partielle de l'amende. ».

Art. 2

Le présent décret s'applique aux actes authentiques passés à partir du premier jour du mois qui suit celui de sa publication au *Moniteur belge*.

C. COLLIGNON

Ö. ÖZEN

J.-P. LEPINE

I. GRECO

E. FONTAINE

C. MORREALE