

Numéro du rôle : 4807
Arrêt n° 127/2010 du 4 novembre 2010

A R R E T

---

*En cause* : la question préjudicielle relative à l'article 62, alinéa 1er, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, posée par la Cour de cassation.

La Cour constitutionnelle,

composée des présidents M. Melchior et M. Bossuyt, et des juges R. Henneuse, E. De Groot, L. Lavrysen, A. Alen, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman, E. Derycke et P. Nihoul, assistée du greffier P.-Y. Dutilleux, présidée par le président M. Melchior,

après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant :

\*

\* \*

### I. *Objet de la question préjudicielle et procédure*

Par arrêt du 30 octobre 2009 en cause de la SA « Sotrinvest » contre l'Etat belge, dont l'expédition est parvenue au greffe de la Cour le 20 novembre 2009, la Cour de cassation a posé la question préjudicielle suivante :

« Interprété en ce sens qu'il s'applique exclusivement aux ventes faites par acte authentique, l'article 62, alinéa 1er, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, combiné avec l'article 44 de ce code, viole-t-il les articles 10, 11 et 172 de la Constitution en établissant une différence de traitement entre les personnes qui exercent la profession d'acheter des immeubles en vue de la revente selon que la convention sous seing privé par laquelle elles achètent un bien immeuble est présentée ou non à l'enregistrement avant la passation de l'acte authentique de vente ? ».

Des mémoires ont été introduits par :

- la SA « Sotrinvest », dont le siège social est établi à 7181 Arquennes, chaussée de Nivelles 121;

- le Conseil des ministres;

- le Gouvernement flamand.

La SA « Sotrinvest » et le Gouvernement flamand ont introduit des mémoires en réponse.

A l'audience publique du 15 septembre 2010 :

- ont comparu :

- . Me J. Kirkpatrick, avocat à la Cour de cassation, pour la SA « Sotrinvest »;

- . Me J. Van Rossum, avocat au barreau de Bruxelles, *loco* Me A. De Bruyn, avocat à la Cour de cassation, pour le Conseil des ministres;

- . Me T. Lauwers, avocat au barreau de Gand, pour le Gouvernement flamand;

- les juges-rapporteurs R. Henneuse et E. Derycke ont fait rapport;

- les avocats précités ont été entendus;

- l'affaire a été mise en délibéré.

Les dispositions de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle relatives à la procédure et à l'emploi des langues ont été appliquées.

## II. *Les faits et la procédure antérieure*

La SA « Sotrinvest » a acheté, par convention sous seing privé du 28 février 2000, un terrain pour le prix de 53 000 000 de francs; la convention prévoyait que la signature de l'acte notarié de vente aurait lieu au plus tard le 22 décembre 2000. En vue de bénéficier de la réduction des droits d'enregistrement prévue à l'article 62 du Code des droits d'enregistrement, la société précitée y déclarait exercer la profession d'acheter des immeubles en vue de la revente, ce qui est son activité.

La convention, présentée à l'enregistrement le 22 juin 2000, a été enregistrée moyennant paiement du droit réduit de 5 p.c. prévu à l'article 62 précité. Par la suite, le receveur de l'enregistrement a toutefois exigé le paiement d'une somme supplémentaire de 3 975 000 francs, représentant le droit de mutation calculé au taux ordinaire de 12,5 p.c. diminué du droit de 5 p.c. déjà payé. Cette demande a été maintenue bien que l'acte authentique de vente, passé le 22 décembre 2000, ait été enregistré au droit fixe, en considération du fait que le droit avait déjà été payé lors de l'enregistrement du compromis.

Le receveur ayant décerné à la SA « Sotrinvest » une contrainte tendant au paiement du complément de droit précité, celle-ci a fait opposition à cette contrainte. L'arrêt de la Cour d'appel de Bruxelles, en réformant la décision du premier juge, déclare l'opposition à contrainte non fondée; cet arrêt fait l'objet d'un pourvoi en cassation devant le juge *a quo*, lequel pose la question préjudicielle reprise ci-dessus.

## III. *En droit*

- A -

A.1. La SA « Sotrinvest » détaille tout d'abord, dans son mémoire, les faits et procédures ayant conduit à la saisine de la Cour; cette partie relève notamment que, si le compromis prévoyait que l'acte notarié devait être passé non pas dans les quatre mois - comme il est d'usage - mais au plus tard dans un délai de dix mois, c'était en raison du fait qu'elle avait besoin de ce délai pour se procurer les fonds nécessaires au paiement du solde du prix.

A.2. Abordant ensuite le fond de l'affaire, la SA « Sotrinvest » expose que si l'article 62, alinéa 1er, du Code des droits d'enregistrement est interprété littéralement, il subordonne l'application du taux réduit à la condition que la vente de gré à gré soit faite « par acte authentique », et prive cette partie de la possibilité de bénéficier du taux réduit.

Une telle interprétation établirait toutefois une discrimination injustifiée entre les personnes qui exercent la profession d'acheter des immeubles en vue de la revente, selon que la convention sous seing privé par laquelle elles achètent un immeuble est présentée ou non à l'enregistrement avant la passation de l'acte authentique de vente. Contrairement à ce qu'a soutenu le ministère public devant le juge *a quo*, l'article 62, alinéa 1er, dans cette interprétation, traiterait différemment, sans justification raisonnable, des personnes se trouvant dans la même situation - ce qui, conformément à la jurisprudence de la Cour, relève bien du champ d'application des articles 10 et 11 de la Constitution.

A.3. Le mémoire poursuit en soulignant que le but poursuivi par l'article 62, alinéa 1er, du Code des droits d'enregistrement ressort clairement du rapport au Roi précédant l'arrêté royal n° 64 du 30 novembre 1939 contenant le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, qui a introduit cette disposition; ce rapport relève notamment, selon le mémoire, que « si l'intermédiaire est tenu d'acquitter les droits élevés qui frappent les acquisitions à caractère patrimonial [...] toute possibilité d'action est pratiquement enlevée à cet intermédiaire et il ne lui reste qu'à s'abstenir ou à pratiquer son intervention en marge de la loi fiscale [...] et qu'eu égard au ' rôle économique de ces professionnels ', il s'indique de traiter [...] équitablement ceux qui font profession de faciliter et d'accélérer la circulation des immeubles.

Il importe donc [...] d'organiser un système de perception qui aura le double mérite, d'une part, de procurer au Trésor des ressources nouvelles, et, d'autre part, de permettre aux professionnels des transactions immobilières d'opérer en toute franchise et lumière, en renonçant à une pratique pleine de dangers d'ordre civil et d'ordre fiscal et consistant à déguiser une vente sous diverses formes, notamment sous les apparences d'un mandat de vendre qui leur est donné par le propriétaire, ou sous le couvert d'un apport en société ».

Toutefois, ajoute la SA « Sotrinvest », le rapport au Roi ne fournit aucune justification en ce qui concerne l'exigence d'un acte authentique, qui est sans rapport avec le but poursuivi par le taux réduit. Selon cette partie, le législateur n'aurait pas pensé à l'hypothèse exceptionnelle où les parties sont obligées, comme en l'espèce, de présenter à l'enregistrement le compromis de vente sous seing privé, parce que l'acte authentique ne peut être passé avant l'expiration du délai de quatre mois.

Cette même partie conteste ensuite les justifications données par différents auteurs à l'exigence d'un acte authentique : elles ne trouveraient aucun fondement dans le rapport au Roi précité, et seraient en elles-mêmes dénuées de pertinence par rapport au but de la mesure tel qu'il ressort de ce rapport. Ainsi, le souci de protection de l'acheteur ultérieur du bien ne peut être avancé : en effet, le marchand de biens qui aurait bénéficié du taux réduit lors de l'enregistrement de la convention sous seing privé par laquelle il a acquis l'immeuble ne pourra revendre celui-ci qu'après la passation de l'acte authentique de vente et sa transcription. Quant au souci de mettre fin aux pratiques qui consisteraient, dans le but d'éviter l'application d'un droit d'enregistrement prohibitif, à déguiser une vente sous les apparences d'un mandat de vendre donné par le propriétaire, sous le couvert d'un apport en société ou de toute autre manière, la SA « Sotrinvest » répond qu'on ne voit pas en quoi l'application du taux réduit à l'enregistrement du compromis de vente sous seing privé serait contraire à ce souci de transparence. Enfin, en ce qui concerne l'argument tiré du non-respect des prescriptions de la loi hypothécaire, il est répondu que ce n'est pas parce que le marchand de biens ferait enregistrer un compromis avant de passer l'acte authentique qu'il ne se conformerait pas aux prescriptions de la loi hypothécaire, celle-ci n'imposant pas aux parties à un compromis de vente de passer l'acte authentique dans un délai déterminé.

A.4.1. Le Conseil des ministres, après le rappel des faits, expose que l'article 62 en cause subordonne le bénéfice du taux réduit non seulement à la condition qu'il s'agisse d'une acquisition de gré à gré, mais encore au fait que celle-ci soit constatée par acte authentique. Cet acte authentique peut être un acte notarié, passé en Belgique ou à l'étranger, un acte administratif, ou encore une décision judiciaire. Selon cette partie, le tarif réduit serait applicable : à l'acte notarié constatant une vente d'immeuble, même s'il a été précédé d'un acte sous seing privé (compromis) non enregistré; au compromis de vente (non enregistré préalablement), lorsque l'acte est déposé au rang des minutes d'un notaire par toutes les personnes qui ont été parties à la convention, de sorte que l'acte peut être transcrit; à l'acte d'acquisition sous seing privé suivi d'un acte authentique de déclaration de command, à condition que cette déclaration de command soit régulière en droit fiscal; et, enfin, lors de l'enregistrement du jugement reconnaissant l'existence de la vente, lorsque le vendeur refuse de signer l'acte notarié de vente à un professionnel qui a acheté un immeuble de gré à gré et que l'acheteur n'a pas fait enregistrer l'acte sous seing privé constatant la vente.

A.4.2. Le mémoire poursuit en exposant, lui aussi, les objectifs poursuivis par l'arrêté royal n° 64 du 30 novembre 1939. Pour ce qui concerne en particulier le souci d'accélérer la circulation des immeubles, le Conseil des ministres fait observer que la volonté dans le chef de la SA « Sotrinvest » de bénéficier deux fois d'un taux d'enregistrement réduit, tout en se donnant la faculté de retarder la passation de l'acte authentique, cadrerait mal avec l'accélération de la circulation des immeubles, souhaitée par le législateur en édictant l'article 62 du Code des droits d'enregistrement. Dans son mémoire en réponse, la SA « Sotrinvest » objecte que le souci d'accélérer la circulation des immeubles doit être compris en ce sens que l'intervention des marchands de biens facilite, et par conséquent accélère, la circulation des immeubles.

La même partie ajoute que, par la loi du 3 février 1959, le législateur a exclu du champ d'application de l'article 62 précité les ventes de biens ruraux, bâtis ou non bâtis, dont la valeur vénale n'excède pas un multiple du revenu cadastral. A cet égard, il est relevé que le rapport de la Commission des Finances de la Chambre est

revenu sur le but poursuivi en 1939, en soulignant qu'il s'agissait de permettre aux professionnels de l'immobilier d'opérer en pleine lumière et en toute franchise, avec un droit relativement modique; il s'agissait aussi d'assurer la protection des droits du Trésor et de prévenir les risques liés à l'absence de transcription.

A.4.3. Le Conseil des ministres poursuit en soulignant que la doctrine a, pour sa part, rendu compte de l'objectif poursuivi par le législateur de 1939 en partant de l'article 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851. Selon l'un des auteurs cités, l'exigence de l'acte authentique serait justifiée par le souci du législateur de voir se dérouler l'activité des agents immobiliers en toute clarté et de contribuer à ce que les contractants ultérieurs de ces agents puissent consigner leurs acquisitions dans des titres opposables aux tiers; en effet, jusqu'à la constatation de la vente par acte authentique, les ventes d'immeubles de gré à gré ne peuvent être opposées aux tiers qui auraient contracté sans fraude. Selon le Conseil des ministres, il s'en déduit que l'opposabilité de la vente aux tiers, et spécialement aux futurs acheteurs de l'immeuble, suppose que l'acte de vente soit constaté par un acte authentique et justifie par conséquent à elle seule la non-application du taux réduit de 5 p.c. aux conventions de vente sous seing privé; si le compromis de vente vaut vente entre parties, il n'en demeure pas moins qu'aussi longtemps que l'acte authentique n'est pas passé, le bien est indisponible : de la réalisation de la transcription dépendent les effets utiles de la vente à l'égard des tiers; si l'enregistrement de l'acte de vente a eu pour effet de conférer à l'acte date certaine au sens de l'article 1328 du Code civil - car cet enregistrement est constaté par une mention datée que le receveur appose sur l'acte qui lui est présenté -, il ne rend pas la réduction de taux applicable, puisque l'acte est inopposable aux tiers.

A.4.4. Le Conseil des ministres relève également que le bénéfice d'un taux d'enregistrement réduit ne peut se concevoir sans la passation d'un acte authentique, compte tenu de l'article 64 du Code des droits d'enregistrement : le délai de dix ans « qui suit la date de l'acte d'achat » renverrait à l'acte d'achat visé par l'article 44, c'est-à-dire l'achat « par acte authentique », avec la conséquence que si l'achat ne se fait pas par acte authentique, ou est comme en l'espèce postposé, le délai de dix ans dans lequel la revente doit avoir lieu est lui aussi reporté et, à la limite, ne prendrait pas cours; en cas de dépôt par les parties au rang des minutes d'un notaire d'un acte sous seing privé dressé pour constater la vente (non enregistré antérieurement), c'est l'acte notarié qui serait le point de départ du délai, et non l'acte sous seing privé.

Dans son mémoire en réponse, la SA « Sotrinvest » conteste ce raisonnement. Pour elle, rien ne s'opposerait à considérer que l'acte d'achat qui constitue le point de départ du délai de dix ans en vertu de l'article 64 est l'acte sous seing privé enregistré au taux réduit; par ailleurs, l'article 44 du Code des droits d'enregistrement est muet sur la forme de l'acte qui doit être enregistré à ce taux et sur le délai dans lequel cet acte doit être enregistré, ces questions étant réglées par les articles 19 et 32 du Code des droits d'enregistrement; il résulte de ces dernières dispositions que si, comme en l'espèce, l'acte notarié de vente d'immeuble ne peut être passé dans les quatre mois, c'est l'acte sous seing privé de vente qui doit être enregistré dans ce délai.

A.4.5. En conclusion, pour le Conseil des ministres, toutes les personnes qui exercent la profession d'acheter des immeubles en vue de la revente sont soumises aux mêmes règles par les articles 44 et 62, alinéa 1er, du Code des droits d'enregistrement, selon qu'elles choisissent de présenter à l'enregistrement une promesse de vente sous seing privé ou un acte authentique translatif de droits réels immobiliers. La différence de traitement résultant de la non-application du taux réduit aux conventions sous seing privé présentées à l'enregistrement repose sur un critère objectif; celui-ci est raisonnablement justifié et est proportionné au but poursuivi par la disposition, à savoir conférer date certaine à l'acte enregistré et le rendre opposable aux tiers.

A.5.1. Le Gouvernement flamand renvoie, lui aussi, - outre au souci de faciliter l'activité des vendeurs professionnels d'immeubles et la circulation de ces immeubles - à l'article 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, comme justification de l'exigence d'un acte authentique : cette condition, loin d'être une simple inattention du législateur, répondrait au fait que l'authenticité est le fondement du régime de propriété et

au souci que les futurs contractants des vendeurs professionnels d'immeubles puissent établir leurs acquisitions sur des titres opposables aux tiers. Le mémoire ajoute que l'article 62 du Code des droits d'enregistrement ne tend pas à ce que les immeubles achetés restent dans le patrimoine des vendeurs professionnels d'immeubles.

A.5.2. La même partie poursuit en exposant que tous les vendeurs professionnels d'immeubles sont soumis, en vue de la vente, aux mêmes règles des articles 44 et 62, alinéa 1er, du Code des droits d'enregistrement, selon lesquelles ils choisissent de faire enregistrer soit une promesse de vente sous forme d'une convention sous seing privé, soit un acte authentique portant transfert de droits réels. L'avocat général près la Cour de cassation n'a dès lors vu aucune raison de poser une question préjudicielle à la Cour constitutionnelle; pour sa part, le Tribunal de première instance de Bruxelles a considéré que lorsque le vendeur professionnel d'immeubles dispose de plusieurs possibilités et choisit de faire d'abord enregistrer la convention sous seing privé, il exclut de ce fait l'octroi, par l'administration, du tarif réduit ou, conformément à l'article 208 du même Code, la restitution ultérieure de la différence entre le tarif ordinaire et le tarif réduit. Etant donné que le moment auquel un acte (sous seing privé ou authentique) sera enregistré par un vendeur professionnel dépendrait toujours dans la pratique d'un choix personnel, conscient et libre, du vendeur professionnel lui-même, il ne saurait y avoir, selon le Gouvernement flamand, de violation du principe d'égalité.

Dans son mémoire en réponse, la SA « Sotrinvest » conteste une telle liberté de choix : dès lors que, dans le compromis sous seing privé du 28 février 2000, les parties concluaient une vente ferme mais prévoyaient que l'acte notarié de vente pourrait être passé jusqu'au 22 décembre 2000 - clause « évidemment légitime », selon cette partie -, la SA « Sotrinvest » était obligée, en vertu du Code des droits d'enregistrement, de faire enregistrer le compromis dans le délai légal de quatre mois, qui expirait le 22 juin 2000. Elle ajoute - en réponse cette fois au Conseil des ministres - que c'est pour cette même raison du respect des articles 19, 2°, et 32, 4°, du Code des droits d'enregistrement qu'elle a fait enregistrer le compromis de vente, et non « pour lui donner date certaine à l'égard des tiers ».

A.5.3. Le Gouvernement flamand expose également que les catégories de vendeurs professionnels concernées ne sont pas comparables, de sorte qu'il ne saurait être davantage question d'une violation du principe d'égalité au sein de la catégorie des vendeurs professionnels : la discrimination invoquée ne saurait être une discrimination à proprement parler, puisqu'elle concerne des situations différentes qui sont traitées de manière différente.

A.6. Dans son mémoire en réponse, le Gouvernement flamand complète son argumentation en exposant que la concordance entre convention sous seing privé et acte authentique n'est pas parfaite. Le Code des droits d'enregistrement traite ces actes « indifféremment » selon qu'ils sont établis sous forme authentique ou sous forme de seing privé et, s'il s'agit d'une simple convention translatrice ou déclarative verbale, celle-ci doit faire l'objet d'une déclaration (article 31 du Code des droits d'enregistrement); la loi hypothécaire n'accorde la publicité qu'aux actes authentiques et déclare que les actes qui ne sont pas dûment transcrits ne sont pas opposables aux tiers. L'enregistrement de la convention sous seing privé confère toutefois à cet acte, en vertu de l'article 1328 du Code civil, une date fixe, mais ne le rend pas opposable aux tiers. La convention sous seing privé n'offre donc pas les mêmes garanties que l'acte authentique : dès lors, la thèse de la SA « Sotrinvest » selon laquelle la convention sous seing privé aurait la même valeur que l'acte authentique ne saurait être suivie. Selon le Gouvernement flamand, la transmission d'immeubles ne serait que retardée si le vendeur professionnel se trouvait dans la possibilité d'acquérir l'immeuble par convention sous seing privé, de faire enregistrer celle-ci et d'exclure ainsi la passation de l'acte authentique.

A.7. Par ailleurs, il ressort de l'article 64 du Code des droits d'enregistrement, précité, que la revente ou toute autre transmission à titre onéreux, autre que l'apport en société, doit être constatée par acte authentique passé au plus tard le 31 décembre de la dixième année qui suit la date de l'acte d'achat. Il s'ensuit, selon le Gouvernement flamand, que le délai de dix ans pour revendre le bien ne prend pas cours lorsque l'acte d'achat originaire n'a pas été établi par acte authentique, avec pour effet que « la circulation des immeubles n'en est ainsi que davantage entravée ».

- B -

B.1. La Cour est interrogée au sujet de l'article 62 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe (ci-après : le Code des droits d'enregistrement).

Cette disposition - dont seul l'alinéa 1er est en cause - énonce :

« Le droit fixé par l'article 44 est réduit à 5 p.c. pour les ventes faites de gré à gré et par acte authentique à des personnes qui exercent la profession d'acheter des immeubles en vue de la revente.

Cette réduction n'est toutefois pas applicable aux ventes de biens ruraux dont la valeur vénale n'excède pas le montant obtenu en multipliant le revenu cadastral par un coefficient fixé par le Roi ».

L'article 44 du même Code dispose :

« Le droit est fixé à 12,50 p.c. pour les ventes, échanges et toutes conventions translatives à titre onéreux de propriété ou d'usufruit de biens immobiliers ».

B.2. Le juge *a quo* demande à la Cour si l'article 62, alinéa 1er, « interprété en ce sens qu'il s'applique exclusivement aux ventes faites par acte authentique », est compatible avec les articles 10, 11 et 172 de la Constitution « en établissant une différence de traitement entre les personnes qui exercent la profession d'acheter des immeubles en vue de la revente selon que la convention sous seing privé par laquelle elles achètent un bien immeuble est présentée ou non à l'enregistrement avant la passation de l'acte authentique de vente ».

La Cour limite son examen à l'hypothèse visée par la question préjudicielle, à savoir celle dans laquelle un acte d'achat d'un immeuble sous seing privé est présenté à l'enregistrement et est ultérieurement suivi de l'acte authentique de vente.

B.3.1. Le bénéfice d'un taux réduit en faveur des personnes faisant profession d'acheter des immeubles en vue de la revente (ci-après dénommées : les professionnels de l'immobilier)

a été instauré, à l'origine, par les articles 62 et suivants de l'arrêté royal du 30 novembre 1939 « contenant le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe ».

Le rapport au Roi précédant cet arrêté royal commente en ces termes les objectifs poursuivis par cette mesure :

« Article 62. Jusqu'ici, la loi sur les droits d'enregistrement a ignoré le commerce des immeubles.

Elle n'a envisagé l'acquisition d'un immeuble que sous un aspect : celui, le plus fréquent sans doute, où l'acquisition est une manifestation de la richesse, qui se traduit en une opération stable, affectant, pour une durée assez longue, la consistance d'un patrimoine privé.

Elle a ignoré l'acquisition immobilière à caractère professionnel d'immeuble qui, à l'instar de toute autre marchandise, est acheté non pour être conservé, mais pour être revendu, l'immeuble qui passe en mains d'un intermédiaire pour atteindre son véritable destinataire.

Or, il est clair que si l'intermédiaire est tenu d'acquitter les droits élevés qui frappent les acquisitions à caractère patrimonial, soit actuellement 11 p.c., indépendamment des honoraires notariaux, toute possibilité d'action est pratiquement enlevée à cet intermédiaire et il ne lui reste qu'à s'abstenir ou à pratiquer son intervention en marge de la loi fiscale.

Aucune opération de l'espèce, en effet, ne permet normalement d'escompter un bénéfice susceptible de subir le prélèvement de tels frais.

Le rôle économique de ces professionnels est, à certains égards, celui d'un marchand qui acquiert, pour les revendre ensuite en détail, des domaines qui sont difficilement vendables soit en raison de leur importance même, soit à cause de l'état de saturation du marché, soit parce qu'ils font l'objet d'un bail à ferme d'une durée encore longue, qui enlève momentanément aux petits cultivateurs, amateurs de terres, tout intérêt à une acquisition immédiate.

Dans les divers cas, la réalisation du bloc acquis n'est généralement possible que moyennant des morcellements appropriés aux besoins locaux et elle ne peut se faire que lentement, au fur et à mesure que ces besoins se manifestent. Parfois, d'ailleurs, le bien acquis est mis en valeur par le professionnel et – c'est le cas surtout pour les terrains se trouvant à la périphérie des agglomérations urbaines – transformé en terrains à bâtir, voire même en immeubles bâtis avant de se fixer dans le patrimoine de l'usager.

Si l'on considère que le plus clair des ressources fournies par la loi sur l'enregistrement provient des transactions immobilières, il s'indique de traiter, sinon avec faveur, du moins équitablement, ceux qui font profession de faciliter et d'accélérer la circulation des immeubles.

Il importe donc de reconnaître une activité économique qui existe, de mesurer avec exactitude le juste tribut pouvant lui être demandé, bref, d'organiser un système de perception qui aura le double mérite, d'une part, de procurer au Trésor des ressources nouvelles, d'autre part, de permettre aux professionnels des transactions immobilières d'opérer en toute franchise et lumière, en renonçant à une pratique pleine de dangers d'ordre civil et d'ordre fiscal et consistant à déguiser une vente sous diverses formes, notamment sous les apparences d'un mandat de vendre qui leur est donné par le propriétaire, ou sous le couvert d'un apport en société » (*Moniteur belge*, 1er décembre 1939, pp. 8010-8011).

B.3.2. Ces objectifs ont été rappelés et détaillés lors des travaux préparatoires de la loi du 3 février 1959, qui a exclu de l'application de ce taux réduit la vente de certains biens ruraux. Le rapport de la Commission des Finances de la Chambre des représentants expose en effet :

« Le projet n° 928 (*Doc.*, Chambre, 1957-1958), qui nous a été transmis par le Sénat, [...] tend à exclure les ventes de biens ruraux du bénéfice accordé aux ventes d'immeubles par l'article 62 de l'arrêté royal du 30 novembre 1939.

Pour bien saisir la portée du texte en discussion, il convient d'abord de voir comment se présente la situation actuelle.

On sait que les transmissions de biens immobiliers sont soumises à un droit de 11 % de la valeur des biens transmis.

Cette disposition, qui peut déjà paraître si onéreuse pour l'acquéreur d'une maison ou d'un terrain à usage personnel, est doublement onéreuse et économiquement préjudiciable pour les agents immobiliers, c'est-à-dire pour les personnes faisant profession de l'achat d'immeubles en vue de les revendre après un bref délai.

Si le droit de 11 % était appliqué à des ventes pareilles, il en résulterait une hausse injustifiée du prix d'achat des immeubles et au surplus, l'exercice de la profession d'agent immobilier serait inutilement entravé ou même rendu impossible.

D'autre part, il a été constaté que les agents immobiliers – afin de se soustraire à ce droit inéquitable – avaient recours à des actes sous seing privé ou à des options d'achat à long terme, sur lesquels il n'était payé aucun droit d'enregistrement.

Cette pratique était non seulement préjudiciable au Trésor, mais exposait aussi les acheteurs et les vendeurs à des aléas considérables, étant donné que les conventions ainsi conclues n'étaient pas transcrites.

Enfin, on s'est rendu compte que les agents immobiliers pouvaient rendre d'importants services économiques à la communauté, leur tâche consistant non seulement en l'achat et la vente d'immeubles, mais en l'achat de domaines pour transformer ceux-ci en terrains à bâtir : ils se chargent du plan d'aménagement, tracent des rues ou s'engagent à cet effet vis-à-vis des administrations publiques. Bref, ils sont appelés à rendre de très grands services dans le domaine de l'extension de nos villes et de nos communes, et notamment lorsqu'il s'agit de la création de nouveaux quartiers.

Pour tous ces motifs, l'arrêté royal du 30 novembre 1939 avait ramené, en faveur des ventes mentionnées ci-dessus, le droit de 11 % à 2,5 %, dans les conditions qu'il prévoyait.

Le texte qui vous est soumis a pour objet de maintenir ce taux de faveur pour les ventes de terrains à bâtir ainsi que pour les ventes de biens ruraux de grande valeur (notamment 250 fois le revenu cadastral), mais de supprimer ce taux de faveur pour les ventes de biens ruraux de moindre valeur, c'est-à-dire ceux dont la valeur ne dépasse pas 250 fois le revenu cadastral » (*Doc. parl.*, Chambre, 1958-1959, n° 81-2, pp. 1-2).

B.3.3. Il résulte de ce qui précède que le taux réduit instauré au bénéfice des professionnels de l'immobilier vise, à la fois, à protéger les droits du Trésor, à faciliter le commerce des immeubles concernés et à assurer la transparence de ce commerce - et ce tant au bénéfice de ces professionnels qu'au bénéfice des acheteurs ultérieurs desdits immeubles.

B.4.1. L'exigence d'un acte authentique est pertinente au regard des objectifs précités, et notamment du souci d'assurer la transparence du commerce des immeubles tout en protégeant les acheteurs auxquels les professionnels de l'immobilier revendent le bien qu'ils ont eux-mêmes acquis.

En effet, la vente est un contrat en vertu duquel le vendeur transfère la propriété d'une chose ou d'un droit à l'acheteur, moyennant un prix. Il s'agit d'un contrat consensuel : il existe entre parties par le seul échange des consentements, indépendamment du mode par lequel il s'est exprimé - et notamment qu'il ait été recouru à un acte sous seing privé ou à un acte authentique.

Toutefois, lorsqu'elle porte sur un immeuble, la vente n'est opposable aux tiers, en vertu de l'article 1er de la loi hypothécaire (loi du 16 décembre 1851), que pour autant qu'elle ait

été transcrite, formalité à laquelle sont seuls admissibles les actes authentiques - outre les actes sous seing privé reconnus en justice et les jugements visés à l'article 2 de la loi précitée.

Dès lors, la vente d'un immeuble sous seing privé - si elle est parfaitement valable entre les parties - ne sera opposable aux tiers qu'à dater de la transcription de l'acte authentique.

Le législateur a pu vouloir s'assurer que la personne qui achète un bien immobilier à un professionnel dispose de toutes les garanties quant au titre de propriété de ce dernier, ce qui présuppose que l'acte d'achat ait été transcrit, et ait donc été passé sous forme authentique.

B.4.2. Le législateur a pu également considérer que le fait de réserver la transcription, et l'opposabilité qui y est liée, aux seuls « jugements, actes authentiques et [...] actes sous seing privé, reconnus en justice ou devant notaire » (article 2, alinéa 1er, de la loi hypothécaire) était de nature, par la qualité des auteurs de ces actes, à garantir la transparence du commerce des immeubles - ce que souhaitait aussi le législateur en instaurant le taux réduit.

B.4.3. Il résulte de ce qui précède que, en subordonnant à la passation d'un acte authentique le bénéfice du taux réduit du droit d'enregistrement instauré en faveur des professionnels de l'immobilier, le législateur a pris une mesure qui est raisonnablement justifiée.

La Cour doit toutefois examiner s'il est raisonnablement justifié de ne pas appliquer ce taux réduit lorsque l'acte sous seing privé de vente de l'immeuble a été présenté à l'enregistrement avant la passation de l'acte authentique.

B.5.1. Comme il a été relevé en B.3.3, le taux réduit institué au bénéfice des professionnels de l'immobilier tend à la fois à protéger les droits du Trésor, à faciliter le commerce des immeubles concernés et à assurer la transparence de ce commerce - et ce tant au bénéfice de ces professionnels qu'au bénéfice des acheteurs ultérieurs desdits immeubles.

En considération de ces objectifs, il n'est pas manifestement injustifié de réserver le bénéfice du taux réduit aux seuls actes authentiques - et notamment ceux par lesquels, comme en l'espèce, un professionnel de l'immobilier achète un tel bien.

B.5.2. D'une part, le législateur a pu considérer que la qualité dont sont revêtues les personnes et autorités auteurs d'actes authentiques était de nature à garantir la transparence du commerce des immeubles, ce que souhaitait aussi le législateur en instaurant le taux réduit en cause.

D'autre part, le législateur a pu également prendre en compte le fait que, comme il a été relevé en B.4.1, la vente d'un immeuble n'est opposable aux tiers, en vertu de l'article 1er de la loi hypothécaire (loi du 16 décembre 1851), que pour autant qu'elle ait été transcrite - formalité à laquelle sont en principe seuls admissibles les actes authentiques. Le législateur, en subordonnant à l'article 62 en cause le bénéfice du taux réduit à la passation d'un acte authentique tout en prescrivant les délais d'enregistrement que fixe l'article 32 du Code des droits d'enregistrement, s'assure ainsi que la personne qui entend acheter un bien immobilier à un professionnel dispose, dans un bref délai, de toutes les garanties quant à l'opposabilité du titre de propriété de ce dernier.

Enfin, à supposer que des considérations légitimes rendent impossible la passation de l'acte authentique d'achat d'un immeuble dans le délai fixé à l'article 32, 4°, il ne peut être fait abstraction du fait que l'acte sous seing privé d'achat d'un tel immeuble peut être déposé au rang des minutes d'un notaire, par toutes les personnes qui ont été parties à la convention, ce qui ouvre la voie à sa transcription ainsi qu'à son enregistrement, dans le délai précité, au taux réduit prévu par l'article 62 en cause.

B.5.3. La question préjudicielle appelle une réponse négative.

Par ces motifs,

la Cour

dit pour droit :

L'article 62, alinéa 1er, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe ne viole pas les articles 10, 11 et 172 de la Constitution.

Ainsi prononcé en langue française et en langue néerlandaise, conformément à l'article 65 de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle, à l'audience publique du 4 novembre 2010.

Le greffier,

Le président,

P.-Y. Dutilleux

M. Melchior