

# Comment prêter les fonds propres exigés par les banques à un enfant sans léser les autres

Avec une donation ou un prêt, c'est aussi – voire surtout – le devoir de mémoire qui est rempli.

LE TEMPS OÙ UN CANDIDAT emprunteur pouvait espérer obtenir un prêt équivalent à 120% de la valeur du bien est révolu. Au minimum, les banques exigent que les frais de la vente, c'est-à-dire les droits d'enregistrement et les divers coûts de l'acte notarié, soient couverts par l'acquéreur. Généralement, pour répondre aux coups de semonce de la Banque nationale de Belgique, elles exigent même de lui qu'il apporte, en sus des frais, 20% de la valeur du bien. Soit plusieurs milliers d'euros.

Les jeunes ménages prennent, bien sûr, une partie des fonds propres exigés dans leurs économies. Mais souvent, l'autre partie, ils la dénichent dans celles de leurs parents, voire de leurs grands-parents, même si c'est plus rare. Et la plupart du temps, c'est simplement par un virement que ces fonds propres arrivent sur le compte bancaire des futurs acquéreurs.

## Devoir de mémoire

Trop simple? *“Là n'est pas la question,”* répond Sylvain Bavier, un des porte-parole de la Fédération des notaires de Belgique, par ailleurs notaire à La Louvière. *“La donation par virement bancaire ne fait que répondre à l'obligation faite aux banques de lutter contre le blanchiment des capitaux en traçant l'origine des fonds. Mais elle ne protège en rien les deux parties, n'écarte pas le risque d'être pénalisé fiscalement et, surtout, ne respecte pas le devoir de mémoire. Avec pour conséquence, à terme, que les autres enfants ou petits-enfants se sentent lésés.”* Au risque,

par manque de preuves détaillées, surtout dans les familles nombreuses, de déclencher des situations invivables.

Les notaires préconisent donc, plutôt qu'un simple versement, de réaliser une donation en bonne et due forme ou un prêt, avec ou sans intérêt. *“Quel que soit le montant,”* ajoute le notaire. Pour 20000 euros comme pour 100000.

Car tant dans un cas que dans l'autre, l'acte ou la convention peuvent contenir les termes d'exigibilité. *“Une donation, par exemple, peut être considérée comme une avance sur la part successorale ou, pour quelque raison que ce soit, être hors part. Elle peut également être assortie de conditions de retour si le donataire, celui qui reçoit le don, décède, par exemple.”* Elle peut aussi contenir l'assurance que le but sera bien immobilier, quand bien même c'est avant tout sur la confiance entre donateur et donataire que cela se joue.

## Faibles taux de donation

Et c'est pareil pour un prêt. On peut y préciser à qui on prête (au couple, à l'enfant ou au petit-enfant), le fait que ce soit un prêt avec ou sans intérêt, le montant de l'intérêt, la périodicité du remboursement (mensuel, annuel), le délai de remboursement, l'issue en cas de divorce ou de revente du bien. *“Avec ceci que,”* insiste Sylvain Bavier, *“nous conseillons nos clients, nous les sensibilisons, mais ils font ce qu'ils veulent avec leur argent. Nous essayons simplement que le cadeau ne s'avère*

*pas empoisonné au fil du temps.”* Convenant que le prêt est moins courant que la donation.

Si, au civil, l'officialisation de ce transfert de fonds propres est importante en ce qu'il évite les disputes inutiles, au niveau fiscal, elle a aussi son importance. Sachant que les taux de donation sont faibles\*, les notaires encouragent la donation. D'autant plus hors filiation directe. *“Si le donateur décède endéans les trois ans et que la donation n'a pas été enregistrée comme telle, les montants donnés réintégreront fictivement la succession et seront soumis à des droits de succession,”* ajoute M<sup>r</sup> Bavier, qui précise que la donation écrite peut être présentée à l'enregistrement tout au long des trois ans en question.

## Saut de génération

De grands-parents à petits-enfants, on est dans le même contexte. *“Si ce n'est que, en pratique, dans le cadre d'un achat immobilier, l'aide vient souvent des parents,”* conclut-il. *“Celle des grands-parents se fait généralement dans un cadre*

*plus général, sans qu'il y ait d'immobilier à la clé, quand leurs propres enfants sont déjà âgés et qu'ils préfèrent gratifier leurs petits-enfants – ou certains d'entre eux – en sautant une génération.”*

Charlotte Mikolajczak

→ \* En ligne directe, les droits de donation sont de 3% en Flandre et à Bruxelles, et 3,3% en Wallonie. En ligne indirecte, ils se montent à 5 ou 7% selon le degré de parenté en Flandre et à Bruxelles et à 5,5% en Wallonie.

**“La donation par virement bancaire ne protège en rien les deux parties et ne respecte pas le devoir de mémoire.”**



SYLVAIN BAVIER  
Porte-parole de Fednot