

# Du changement pour les usufruitiers

**Les notaires du pays saluent la réforme du droit des biens, qui évitera bien des conflits au sein de leurs études.**

LE 30 JANVIER DERNIER, la Chambre a approuvé la réforme du droit des biens initiée par le ministre fédéral de la Justice, Koen Geens (CD&V). Une réforme applaudie par les notaires du pays, qui s'en réjouissent dans un communiqué. "Le notariat est ravi que cette modernisation indispensable soit mise en œuvre", déclare Jan Sap, le directeur général de la Fédération royale du Notariat belge (Fednot), cité dans le communiqué. "Les parties pourront remplir leurs contrats immobiliers de manière beaucoup plus autonome afin que le notaire puisse pleinement se concentrer sur son rôle de conseiller."

Il faut dire que le droit des biens n'a quasiment pas été modifié depuis 1804, soulignent les notaires, qui le considèrent aujourd'hui comme "la partie la plus anachronique du droit privé." "Sa modernisation était vraiment nécessaire. Les nouvelles règles contribuent, par exemple, à éviter les conflits entre voisins. Beaucoup d'autres choses vont également changer."

## **Droit de superficie et usufruit**

Parmi les modifications, les notaires pointent le fait que, désormais, un droit de superficie pourra être accordé de manière perpétuelle. "Le droit de superficie consiste à avoir des bâtiments, ouvrages ou plantations sur (ou sous) le terrain d'une autre personne", détaillent-ils. "Pour

le moment, ce droit de superficie ne peut être accordé que pour une durée maximale de 50 ans. Cela entraîne des problèmes pratiques, par exemple, quand une ville veut accorder un droit de superficie au propriétaire d'un parking sous-terrain, d'une crèche ou d'une résidence-services." Après la réforme, il sera possible de "superposer" des biens avec des affectations différentes sans aucune limite dans le temps. Ce qui répond au besoin d'utiliser de manière durable le peu d'espace constructible encore disponible, insistent-ils.

Un autre changement notoire concerne le régime de l'usufruit. "La réforme évitera de nombreux conflits entre l'usufruitier et le nu-propriétaire", ajoutent les notaires. "Par exemple, lorsqu'un des deux parents décède, le conjoint survivant obtient l'usufruit sur le logement familial alors que les enfants en deviennent les nu-propriétaires. Il y a régulièrement des discussions autour du fait de savoir qui doit payer les grosses réparations du logement. Aujourd'hui, ce sont les enfants qui sont responsables en tant que nu-propriétaires. Pourtant, ils ne pourront peut-être jamais disposer eux-mêmes dudit logement. C'est le cas si le conjoint survivant est jeune, ce qui arrive de plus en plus régulièrement en cas de famille recomposée. Après la réforme, l'usufruitier, c'est-à-dire le conjoint survivant, sera également responsable pour certaines grosses réparations, en tenant compte de son âge (pour connaître la valeur de l'usufruit) et de la valeur du bien."

À noter qu'une série d'autres discussions souvent houleuses seront aussi tranchées. "L'usufruitier pourra, par exemple, vendre des actions si le prix de celles-ci diminue et que cela correspond à une gestion prudente. Traditionnellement, ce n'était pas possible", listent encore les notaires.