

3D Limites aux pouvoirs .....	569
4D S'assurer .....	570
§ 5. Autres fonctions .....	570
1D Le bureau .....	570
2D Président du bureau .....	571
3D Secrétaire .....	571
4D Scrutateur .....	571
5D Le commissaire aux comptes .....	571
§ 6. Le copropriétaire .....	572
1D Définition .....	572
2D Obligations .....	572
a) Paiement des charges communes .....	572
b) Respect des statuts .....	572
c) Depuis 2019, communiquer au syndic tout changement personnel ou réel (lot) .....	573
3D Droits .....	573
a) Vis-à-vis des parties communes .....	573
b) Vis-à-vis de l'assemblée générale .....	573
c) Vis-à-vis de tout recours judiciaire .....	575
4D Quelques questions .....	575
a) Dégâts privatifs .....	575
b) Modifier les parties privatives .....	575
c) Donner en location .....	576
d) L'absence de convocation d'un copropriétaire à l'association .....	576
e) Récupération du fonds de roulement en cas de vente .....	577
§ 7. Le locataire .....	577
1D Le droit de recevoir une convocation à l'assemblée .....	578
2D Le droit de solliciter sa présence à l'assemblée .....	578
3D Le droit de s'opposer à une décision qui lui cause préjudice .....	578
§ 8. Depuis 2019, un nouveau venu : l'administrateur provisoire .....	579

**D. L'ACHAT D'UN LOT** ..... 580

§ 1. Informations préalables .....	580
§ 2. Rôle légal du notaire et du syndic .....	581
§ 3. L'enjeu .....	583
§ 4. Et si le bien est loué? .....	583
§ 5. La distinction entre fonds de réserve et de roulement et une nouvelle obligation depuis 2019 .....	584
Quelques conseils pour le candidat acquéreur .....	586

**E. LITIGES** .....

§ 1. Les différents recours du copropriétaire .....	
1D Annulation d'une décision .....	
a) Comment définir une décision .....	
b) Comment définir une assemblée .....	
c) Comment définir une décision .....	
2D Convocation d'une assemblée .....	
3D Exécution de travaux urgents .....	
4D Répartition des charges .....	
5D L'abus de minorité .....	
6D Dissolution de l'assemblée .....	
7D Imputation de frais judiciaires .....	
8D L'association des copropriétaires .....	
9D Le syndic a qualité pour agir .....	
10D Le recours à un administrateur provisoire .....	
§ 2. Arbitrage, médiation et droit de recours .....	
1D L'arbitrage .....	
2D La médiation .....	
3D Le droit collaboratif depuis 2019 .....	

**E. QUELQUES SUGGESTIONS PÉDAGOGIQUES** .....

§ 1. Quelques pistes .....	
1D Une inadéquation entre la loi et la pratique .....	
2D L'absence de communication .....	
3D Les mauvais payeurs .....	
4D Une méconnaissance professionnelle .....	
Conclusion .....	

**CHAPITRE VI. DONNER**

**A. INTRODUCTION** .....

**B. DÉFINITION** .....

§ 1. La capacité juridique de donner .....	
§ 2. L'intention de s'appauvrir de son bien .....	
§ 3. La mutation du bien .....	
§ 4. L'acceptation du donataire .....	

569	<b>E. LITIGES</b> .....	587
570	§ 1. Les différents recours du copropriétaire. ....	587
570	1D Annulation d'une décision de l'assemblée générale .....	587
571	a) Comment définir une décision irrégulière? .....	588
571	b) Comment définir une décision frauduleuse? .....	588
571	c) Comment définir une décision abusive? .....	588
571	2D Convocation d'une assemblée générale .....	588
572	3D Exécution de travaux urgents et nécessaires. ....	588
572	4D Répartition des charges et des quotes-parts dans les parties communes .....	589
572	5D L'abus de minorité .....	589
572	6D Dissolution de l'assemblée .....	590
572	7D Imputation de frais judiciaires pour le copropriétaire qui agit contre l'association ...	590
573	8D L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice .....	591
573	9D Le syndic a qualité pour agir en justice. ....	591
573	10D Le recours à un administrateur provisoire judiciaire possible depuis 2019. ....	591
573	§ 2. Arbitrage, médiation et droit collaboratif depuis 2019 .....	592
575	1D L'arbitrage .....	592
575	2D La médiation .....	592
575	3D Le droit collaboratif depuis 2019 .....	592
575	<b>F. QUELQUES SUGGESTIONS POUR L'AVENIR</b> .....	593
576	§ 1. Quelques pistes .....	593
577	1D Une inadéquation entre la réalité vécue et la technologie. ....	593
577	2D L'absence de communication .....	597
578	3D Les mauvais payeurs. ....	598
578	4D Une méconnaissance profonde de la loi sur la copropriété .....	598
578	Conclusion .....	599

## CHAPITRE VI. DONNER

580	<b>A. INTRODUCTION</b> .....	603
581	<b>B. DÉFINITION</b> .....	604
583	§ 1. La capacité juridique de donner. ....	604
584	§ 2. L'intention de s'appauvrir de manière définitive .....	604
586	§ 3. La mutation du bien .....	605
	§ 4. L'acceptation du donataire. ....	605

**C. LES DONATIONS INTERDITES** ..... 606

- § 1. Dernière maladie ..... 606
- § 2. Tuteur ..... 607

**D. DISTINGUER LA DONATION MOBILIÈRE ET IMMOBILIÈRE** ..... 608

- § 1. Donation mobilière ..... 608
  - 1D Qu'est-ce qu'une donation mobilière? ..... 608
  - 2D Le don manuel ..... 608
    - a) Définition ..... 608
    - b) Inconvénients ..... 609
      - 1° Règle des 3 ans ..... 609
      - 2° Donation avec charges ..... 610
      - 3° Pacte adjoint ..... 610
    - c) Assurer le don ..... 610
  - 3D Recevoir une œuvre d'art ..... 611
  - 4D Quel taux pour les donations mobilières? ..... 612
    - a) Région flamande ..... 612
    - b) Région de Bruxelles-Capitale ..... 612
    - c) Région wallonne ..... 613
  - 5D La règle des 3 ans ..... 613
  - 6D Le recours obligatoire à l'acte notarié ..... 614
- § 2. Donation immobilière ..... 614
  - 1D Qu'est une donation immobilière? ..... 614
  - 2D Avantages ..... 615
  - 3D Qui paie la donation? ..... 615
  - 4D Quels taux? ..... 615

**E. ET LES COHABITANTS?** ..... 618

- § 1. En Région wallonne ..... 618
- § 2. En Région bruxelloise ..... 618
- § 3. En Région flamande ..... 619

**F. EST-CE QU'UNE DONATION EST TOUJOURS DÉFINITIVE?** ..... 620

- § 1. La règle en la matière est celle de l'irrévocabilité ..... 620
- § 2. Exceptions ..... 620
  - a) Du vivant du donateur ..... 620
    - 1° Donation sous condition ..... 620

- 2° Droit de retour ..... 620
- 3° Donation révoquée : ..... 620
- b) Dans le cadre de la succession ..... 620
  - 1° Atteinte à la quotité ..... 620
  - 2° Rapport et/ou réduction ..... 620

**G. PEUT-ON PROFITER D'UNE USUFRUIT ET NUE-PROPRIÉTÉ**

**H. PEUT-ON DONNER À SES ENFANTS EN NUE-PROPRIÉTÉ ET GARANTIR**

**I. LA DONATION-PARTAGE** ...

**J. LA DONATION DÉGUISÉE** ...

- § 1. Définition ..... 620
- § 2. Est-ce légal? ..... 620
- § 3. Le danger ..... 620
- Conclusion ..... 620

**CHAPITRE VII. SUCCESSION**

**INTRODUCTION** .....

**A. UNE SUCCESSION... DE FORME**

- § 1. Un certificat médical ..... 620
- § 2. Déclaration de décès ..... 620
- § 3. Présence ou absence d'une assurance ..... 620
  - 1D Une assurance de plus en plus ..... 620
  - 2D Quel coût? ..... 620
  - 3D Une cotisation modeste ..... 620
  - 4D Une forme d'assurance-vie ..... 620
  - 5D Le rachat ..... 620
  - 6D La réduction ..... 620
- § 4. Différentes prises de contact ..... 620
- § 5. Blocage et déblocage des comptes ..... 620
  - 1D Obligation d'information et ..... 620
  - 2D Exception limitée pour le conjoint ..... 620
  - 3D Formalités pour débloquer le ..... 620

2° Droit de retour .....	620
3° Donation révoquée : une extension des causes d'ingratitude depuis 2013 .....	621
a) Dans le cadre de la succession du donateur .....	622
1° Atteinte à la quotité disponible .....	622
2° Rapport et/ou réduction de la donation .....	624
<b>VI. PEUT-ON PROFITER D'UNE ACQUISITION POUR SÉPARER USUFRUIT ET NUE-PROPRIÉTÉ ? .....</b>	<b>625</b>
<b>VII. PEUT-ON DONNER À SES ENFANTS UN BIEN IMMOBILIER EN NUE-PROPRIÉTÉ ET GARDER L'USUFRUIT ? .....</b>	<b>626</b>
<b>VIII. LA DONATION-PARTAGE .....</b>	<b>629</b>
<b>IX. LA DONATION DÉGUISÉE .....</b>	<b>630</b>
§ 1. Définition .....	630
§ 2. Est-ce légal ? .....	630
§ 3. Le danger .....	631
Conclusion .....	631

## CHAPITRE VII. SUCCESSION

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>635</b>
<b>A. UNE SUCCESSION... DE FORMALITÉS... .....</b>	<b>636</b>
§ 1. Un certificat médical .....	636
§ 2. Déclaration de décès .....	636
§ 3. Présence ou absence d'une assurance obsèques .....	637
1▷ Une assurance de plus en plus répandue .....	637
2▷ Quel coût ? .....	637
3▷ Une cotisation modeste .....	638
4▷ Une forme d'assurance-vie .....	638
5▷ Le rachat .....	640
6▷ La réduction .....	641
§ 4. Différentes prises de contact .....	641
§ 5. Blocage et déblocage des comptes et avoirs .....	642
1▷ Obligation d'information et de blocage .....	642
2▷ Exception limitée pour le conjoint ou le cohabitant légal .....	642
3▷ Formalités pour débloquer les avoirs .....	643

a) Certificat d'hérédité .....	643
b) Attestation de dévolution .....	643
c) Acte d'hérédité .....	644
4D Identifin .....	644
E 6. Apposition de scellés ? .....	649
<b>B. ABSENCE D'UN TESTAMENT .....</b>	<b>650</b>
E 1. Comment s'assurer de l'absence d'un testament ? .....	650
E 2. Le Registre central des dispositions de dernières volontés (CRT) et des contrats de mariage (RCCM) .....	650
E 3. La notion d'« ordre » .....	652
E 4. La notion de « degré » .....	652
E 5. Comment déterminer les héritiers ? .....	653
1D Une extension notable des causes d'exclusions depuis 2013 .....	653
2D Les interdictions (article 909 du Code civil) .....	655
3D Ordre et degré .....	655
4D Succession en latence et vacante .....	656
5D Depuis 2013, on peut directement hériter de ses grands-parents .....	656
E 6. Le statut particulier du conjoint survivant .....	657
1D Consistance de l'héritage .....	657
2D Conversion et capitalisation de l'usufruit .....	658
3D Depuis 2015, une nouvelle loi a modifié le mode de calcul de la valeur de l'usufruit ..	659
E 7. Le cohabitant légal .....	660
1D Un nouveau statut .....	660
2D Formalités .....	661
3D Avantages .....	661
4D Le contrat de vie commune .....	662
5D L'usufruit ou le droit au bail de l'immeuble familial .....	662
E 8. En l'absence de conjoint survivant ou de cohabitant légal .....	663
1. Présence de descendants .....	663
2. Absence de descendants .....	664
a) Succession recueillie par les ascendants et les collatéraux privilegiés (frères et sœurs) .....	664
b) Succession recueillie par les autres collatéraux .....	664
E 9. La fente .....	664
E 10. La représentation .....	665
<b>C. EN PRÉSENCE D'UN TESTAMENT .....</b>	<b>666</b>
E 1. Les différentes sortes de testament .....	666
1D Le testament authentique .....	666

2D Le testament olographe .....	
3D Le testament international .....	
4D Le codicille .....	
5D Le « testament de vie » .....	
E 2. Les héritiers réservataires .....	
1D La réserve .....	
2D Les héritiers réservataires .....	
E 3. Trois sortes de légataires .....	
E 4. Saisine, envoi en possession .....	
E 5. Inventaire .....	

## D. LES DIFFÉRENTES OPTIONS

E 1. Acceptation pure et simple .....	
1D Définition .....	
2D Le risque .....	
E 2. Acceptation sous bénéfice .....	
1D Définition .....	
2D Le danger de l'absence .....	
E 3. La renonciation .....	
1D Définition .....	
2D Les dangers qui justifient .....	
E 4. Les formalités de renonciation .....	
E 5. Un nouveau Registre Central .....	

## E. LA DÉCLARATION DE SUCCESSION

E 1. Qui doit déclarer ? .....	
E 2. Lieu de dépôt de la déclaration .....	
E 3. Forme de la déclaration .....	
E 4. Nouveaux délais pour dépôt .....	
E 5. Contenu de la déclaration .....	
1D Composition de l'actif brut .....	
a) L'actif brut propre .....	
b) Le rapport depuis .....	
c) Réduction .....	
d) Les immeubles .....	
e) L'expertise préalable .....	
f) Les donations .....	
g) La stipulation pour autrui .....	
h) Trois présomptions .....	