



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit Vente d'immeubles

Vente avec déclaration de command n° 14

Tribunal de 1^{ère} Instance de Bruxelles, Jugement du 11 janvier 2006

La clause du compromis de vente qui stipule que les signataires «*déclarent acquérir pour eux-mêmes, ou leur conjoint ou pour une société à constituer*» ne constitue pas uniquement une acquisition au nom d'une société en formation car celle-ci n'est qu'une des alternatives que laisse ladite clause du compromis, les deux autres alternatives étant que l'acheteur véritable soit les signataires du compromis ou leur conjoint... est une déclaration command.

Sont exemptés du droit proportionnel et soumis au droit fixe général: 159, 1°, C. d'enr.

1° les déclarations de command, à condition: a) que la faculté de déclarer command ait été réservée dans l'acte d'adjudication ou de vente; b) que la déclaration soit faite par acte authentique; c) qu'elle soit notifiée par exploit d'huissier de justice au receveur de l'enregistrement ou que l'acte soit présenté à la formalité, au plus tard le premier jour ouvrable qui suit celui de l'adjudication ou du contrat. quad non. (Rec. gén. enr. n°25.685)



Jugement du 11 janvier 2006

(...)

II. Discussion

I. Le 9 juin 1989, Madame A.C. a signé un compromis de vente relatif à un immeuble situé à Ixelles, nie X., avec Monsieur F.R et Madame 5.0., ces derniers «*déclarant acquérir pour eux-mêmes ou leur conjoint ou pour une société à constituer*» (pièce I du dossier de la demanderesse).

Par acte authentique du 26 octobre 1989, Madame C. a vendu l'immeuble à la SA S. (pièce 2 du dossier de la demanderesse), cette société ayant été constituée le 26 octobre 1989 (pièce 3 du dossier de la demanderesse).

Par courriers du 16 août 1995, le receveur du deuxième bureau de l'enregistrement d'Ixelles a réclamé le paiement des droits d'enregistrement et de l'amende pour enregistrement tardif, à raison du compromis de vente conclu entre Madame C., Monsieur P. et Madame O., considérant que la clause précitée de ce compromis constituait une faculté délire command sans que les conditions de l'article 159, 1°, du Code des droits d'enregistrement aient été respectées (pièce 5 du dossier de la demanderesse).

La demanderesse a payé les droits et l'amende réclamés par ce courrier.

2. La demanderesse sollicite la restitution de ces droits et amende parce qu'ils ont été payés par erreur. Selon sa thèse, elle n'est en effet pas intervenue au compromis de vente conclu entre Madame C., Monsieur P. et Madame O. et n'était ni civilement, ni fiscalement responsable du paiement de ces droits et amende.

La demande en restitution est formulée dans la citation signifiée le 5 septembre 1996, soit dans le délai de deux ans prévu à l'article 215 du Code des droits d'enregistrement.

Conformément à l'article 35, 6°, du Code des droits d'enregistrement, «l'obligation de faire enregistrer les actes ou déclarations et de payer les droits y afférents et éventuellement les amendes, dont l'exigibilité résulte desdits actes ou déclarations, incombe indivisiblement, (...), 6°, aux parties contractantes, pour les actes sous seing privé ou passés en pays étranger visés à l'article 19, 20 (soit les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou d'usufruit d'immeubles situés en Belgique), (...), ».

La question de savoir si la demanderesse est ou non une partie contractante au compromis de vente et si en cette qualité, les droits et amendes qui résultent de ce compromis ont été payés à bon droit ou par erreur par elle, dépend de l'interprétation de la clause litigieuse de ce compromis comme pouvant ou non constituer une réserve délire command.

Il convient dès lors préalablement de qualifier cette clause.

3. D'après l'article 159, 1°, du Code des droits d'enregistrement, «sont exemptés du droit proportionnel et soumis au droit fixe général:

1° les déclarations de command, à condition:

- a) que la faculté de déclarer command ait été réservée dans l'acte d'adjudication ou de vente;
- b) que la déclaration soit faite par acte authentique;



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit Vente d'immeubles

Vente avec déclaration de command n° 15

c) qu'elle soit notifiée par exploit d'huissier de justice au receveur de l'enregistrement ou que l'acte soit présenté à la formalité, au plus tard le premier jour ouvrable qui suit celui de l'adjudication ou du contrat.

A défaut d'exécution de ces conditions, la déclaration de command est considérée comme une revente pour l'application du présent Code ».

L'acte authentique de vente a été passé par la demanderesse plus de un jour ouvrable après le compromis de vente conclu par Monsieur P. et Madame O. agissant en qualité d'acquéreurs.

A supposer que la clause litigieuse contienne une faculté de déclarer command, il n'est pas contesté que les conditions prévues à l'article 159, 1°, précité pour bénéficier de l'exemption du droit proportionnel ne sont pas remplies.

La déclaration de command n'est pas définie par le Code des droits d'enregistrement, ni par le Code civil.

Elle peut se définir comme étant la vente «où l'acheteur se réserve dans le contrat la faculté de se substituer, comme acheteur véritable, une autre personne qu'il désignera plus tard» (H. DE PAGE, Traité élémentaire de droit civil belge, t. IV, 1997, n° 326).

Le but de la vente avec déclaration de command répond à des intérêts essentiellement pratiques, en raison desquels il peut notamment être utile de cacher momentanément dans une vente, la véritable identité de l'acheteur. L'acheteur dont l'identité apparaît dans la convention agit comme prête-nom pour le compte du véritable acheteur, dont l'identité ne sera révélée qu'après l'opération.

En l'espèce, la convention de vente sous seing privé du 9 juin 1989 a été conclue par Monsieur R et Madame O. «*déclarant acquérir pour eux-mêmes, ou leur conjoint ou pour une société à constituer*» (pièce 1 du dossier de la demanderesse).

La vente peut dès lors être conclue soit par les signataires du compromis, soit par leur conjoint, soit par une société à constituer.

Au moment de la signature du compromis du 9 juin 1989, il existe une incertitude sur la qualité du véritable acheteur qui peut être, suivant la clause précitée, trois groupes de personnes ou personne différentes.

Il est vrai que, en raison du caractère limitatif des personnes qui peuvent constituer le véritable acheteur selon la clause précitée, l'identité de celui (ou de ceux) qui sera le véritable acheteur n'est pas complètement inconnue au moment de la signature du compromis.

Toutefois, au moment de la signature du compromis, l'identité de celui qui sera l'acheteur véritable n'est pas certaine, puisque cet acheteur peut être soit les signataires du compromis, soit leur conjoint, soit une société à constituer.

Cette incertitude quant à l'acheteur véritable permet de considérer que la convention de vente sous seing privé contient une déclaration de command, parce que la clause litigieuse permet aux signataires de cette convention de se substituer un tiers comme acheteur véritable, en la personne de leur conjoint ou d'une société à constituer.

A défaut de définition légale de la vente avec déclaration de command, il n'est pas requis comme le soutient la demanderesse, que les signataires du compromis aient la faculté de désigner n'importe quelle autre personne de manière à celer momentanément l'identité de l'acheteur véritable.

C'est également à tort que la demanderesse soutient que par la clause litigieuse, les signataires du compromis ont agi au nom d'une société en formation avant que la demanderesse nait acquis la personnalité juridique et que les conditions de l'article 13bis des L.C.S.C., tel qu'il existait au moment des faits, étant remplies, la vente sous seing privée serait réputée avoir été conclue dès l'origine par la demanderesse.

D'après l'article 13bis des L.C.S.C., tel qu'il existait au moment des faits, «*ceux qui, au nom d'une société en formation, avant l'acquisition par celle-ci de la personnalité juridique, ont pris l'engagement à quelque titre que ce soit, en sont personnellement et solidairement responsables, sauf convention contraire, si ces engagements ne sont pas repris par la société dans les deux mois de sa constitution, ou si la société n'est pas constituée dans les deux ans de la naissance de l'engagement*».

En l'espèce, les signataires du compromis n'ont pas pris l'engagement au nom d'une société en formation, mais soit pour eux-mêmes, soit pour leur conjoint, soit pour une société en formation.



Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

Droit Vente d'immeubles

Vente avec déclaration de command n° 15

L'acquisition au nom d'une société en formation est l'une des trois alternatives que laisse la clause du compromis. Au moment de la signature de celui-ci, les signataires n'ont dès lors pas acquis au nom d'une société en formation puisque la clause du compromis permet que l'acheteur véritable ne soit pas la société en formation, mais les signataires du compromis ou leur conjoint.

C'est dès lors à bon droit que le receveur de l'enregistrement compétent a considéré que le compromis de vente constitue une vente avec déclaration de command et à défaut de présentation de la déclaration de command à l'enregistrement le premier jour ouvrable qui a suivi la signature du compromis, elle constitue une revente pour l'application des droits d'enregistrement, conformément à l'article 159, 1°, du même Code.

En conséquence, les droits de mutation sont dus sur la revente de l'immeuble par Monsieur P. et Madame C. à la demanderesse et sur la vente de celui-ci par Madame C. à Monsieur P. et à Madame C.

4. Les droits dus en raison du compromis ont été payés par la demanderesse.

Suivant le mécanisme de la déclaration de command, l'acheteur a la faculté de se substituer un tiers qui deviendra l'acheteur véritable. Lorsque la déclaration de command est valable, ce qui est le cas en l'espèce, le command se substitue au commandé et est réputé seul acheteur.

En conséquence, par l'effet de la déclaration de command, le command est réputé partie contractante à la vente.

En l'espèce, la demanderesse est dès lors réputée partie à la convention de vente sous seing privé de par la déclaration de command et se substitue aux commandés qui ont signé cette convention.

Conformément à l'article 35, 6°, précité du Code des droits d'enregistrement, la demanderesse est tenue indivisiblement de payer les droits dus en raison du compromis de vente, en sa qualité de partie contractante à cette vente sous seing privé.

C'est dès lors à bon droit que les droits d'enregistrement en raison du compromis de vente lui ont été réclamés et qu'elle les a payés.

En conséquence, la demande sera déclarée non fondée.

PAR CES MOTIFS,

Le tribunal, siégeant en premier ressort,
Statuant contradictoirement,
Déclare la demande recevable et non fondée;
En déboute la demanderesse.