



**Communiqué de presse**  
**6 mai 2015**

**Info presse : Valérie Nouille**  
**Fédération Royale du Notariat belge**  
**Tél. : 02/505.08.80 / GSM : 0473/24.95.59**  
[nouille@fednot.be](mailto:nouille@fednot.be)  
[www.notaire.be](http://www.notaire.be)

## **POUR CEUX QUI ONT FAIT LE CHOIX D'UNE COHABITATION LEGALE : LA CLAUSE D'ACCROISSEMENT (TONTINE) DE VOTRE ACTE D'ACHAT DOIT SANS DOUTE ETRE MISE A JOUR**

***Les règles en matière de cohabitation légale ont changé ces dernières années. Une clause d'accroissement (tontine) a été insérée dans votre acte d'achat avant 2008 ? Faites vérifier cette clause par un notaire.***

***En effet, aujourd'hui, en Région wallonne et bruxelloise, les droits de succession entre cohabitants légaux sur le logement familial ont été quasiment<sup>1</sup> supprimés. Or, votre acte d'achat contient peut-être une ancienne clause d'accroissement ou de tontine, entraînant le paiement de droits d'enregistrement au taux de 12,5 % en cas de décès de votre partenaire ! Une simple adaptation de cette clause par votre notaire vous permettra d'éviter ce paiement inutile !***

Dans les années 80 et 90, les notaires ont généralisé le recours aux clauses d'accroissement (ou de tontine) pour permettre à des cohabitants non mariés de bénéficier d'un régime avantageux en cas de décès de l'un d'entre eux. Depuis lors, le statut de cohabitation légale a été instauré et les cohabitants légaux ont été assimilés aux époux sur le plan successoral. Les anciennes clauses d'accroissement (datant d'avant 2008) doivent dès lors être adaptées pour intégrer ces évolutions législatives.

### **Principe d'une clause d'accroissement (ou de tontine)**

La clause d'accroissement ou « clause de tontine », insérée dans l'acte d'achat d'un immeuble, prévoit qu'en cas de décès de l'un des deux partenaires, le partenaire survivant recevra la part du partenaire décédé en pleine propriété (ou en usufruit). Autrement dit, lors du décès de l'un des partenaires, la propriété (ou l'usufruit) de sa part dans le bien immeuble reviendra automatiquement au partenaire survivant.

Cette clause présentait à l'époque un avantage fiscal considérable pour les cohabitants non mariés : au décès de l'un des partenaires, le partenaire survivant ne payait alors que les droits de vente (droits d'enregistrement au taux de 12,5 % en Wallonie et à Bruxelles) sur la part du défunt. La clause d'accroissement évitait ainsi au cohabitant survivant de payer des droits de succession élevés (supérieurs aux droits de vente), qui pouvaient en effet atteindre 80% (tarif applicable entre étrangers, puisque les cohabitants étaient non mariés).

### **Evolution législative**

En 1998, le statut juridique de la cohabitation légale a vu le jour. Le législateur a ensuite prévu un droit successoral pour les cohabitants légaux en 2007 : le cohabitant légal hérite désormais de l'usufruit sur le logement familial (et des meubles qui le garnissent) en cas de décès de son partenaire. En 2014, les Régions wallonne et bruxelloise ont encore élargi la protection du

---

<sup>1</sup> En Région bruxelloise, les droits de succession ont été totalement supprimés sur le logement familial et, en Région wallonne, ils ont été supprimés sur les premiers 160.000 € hérités dans le logement familial.

cohabitant légal. Conséquence fiscale : dans la plupart des cas, le cohabitant légal survivant ne paie plus aucun droit de succession sur le logement familial.

Or, les clauses d'accroissement insérées à l'époque dans les actes d'achat prévoyaient qu'elles cessaient de produire leurs effets en cas de mariage, mais pas en cas de cohabitation légale. En effet, la cohabitation légale n'était pas envisagée puisque, dans un premier temps, ce statut n'existait pas et, dans un second temps, le cohabitant légal ne bénéficiait d'aucun avantage fiscal ou successoral.

**Résultat : les clauses d'accroissement ou de tontine continuent aujourd'hui de produire leurs effets, sans tenir compte de la protection octroyée depuis lors aux cohabitants légaux. Ces anciennes clauses d'accroissement ou de tontine ont donc perdu tout avantage fiscal. Pire encore, puisqu'elles coûtent désormais de l'argent ! D'où l'importance de les adapter.**

Prenons l'**exemple** de Monsieur Dupont et de Madame Durant. En 2002, ils ont acheté ensemble une maison à 200.000 €, qui en vaut 250.000 € aujourd'hui, en insérant dans leur acte d'achat une clause de tontine stipulant ceci : « *Monsieur Dupont et Madame Durant, lesquels déclarent effectuer la présente acquisition, conviennent que chacun d'eux acquiert la moitié du bien en pleine propriété sous la condition résolutoire de son prédécès et l'autre moitié en pleine propriété sous la condition suspensive du prédécès de l'autre partie. Au décès de l'un des acquéreurs, sa part accroîtra celle du survivant qui perçoit cet accroissement en vertu de la présente tontine. En cas de mariage, la présente clause cessera de plein droit de produire ses effets.* ».

Par la suite, Monsieur Dupont et Madame Durant ont introduit une déclaration de cohabitation légale.

S'ils n'adaptent pas leur clause de tontine, Madame Durant paiera 15.625 € de droits d'enregistrement (12,5 % sur la moitié de la valeur de la maison) au décès de Monsieur Dupont. Par contre, s'ils font adapter leur clause par le notaire, ils ne devront rien payer du tout.

### **Un check-up chez le notaire vivement conseillé**

De nombreux cohabitants légaux pensent aujourd'hui pouvoir hériter de l'usufruit du logement familial sans payer de droits de succession. Mais ils oublient que leur acte d'achat contient peut-être une clause de tontine ou d'accroissement qui est toujours d'application... et qui prévoit le paiement des droits d'enregistrement de 12,5% !

Pour éviter cette mauvaise surprise, pensez à soumettre votre acte d'achat à votre notaire.

### **Rappel : les cohabitants de fait ne sont pas visés**

Rappelons enfin que seuls les cohabitants légaux sont concernés par ce check-up. Les cohabitants de fait (à savoir les personnes qui cohabitent ensemble sans avoir fait le choix d'une cohabitation légale), ne sont aucunement visés. Ceux-ci, contrairement aux cohabitants légaux, ne bénéficient d'aucun régime avantageux au niveau des droits de succession. Par conséquent, les clauses d'accroissement ou de tontine conservent tout leur avantage fiscal à leur égard, tant en Région wallonne que bruxelloise.

---

#### **Infos sur le notariat**

- A l'heure actuelle, la Belgique compte 1.519 notaires actifs au sein de 1.164 études notariales parmi lesquelles on dénombre 317 associations.
- Chaque année, plus de 2,5 millions de personnes franchissent la porte des études notariales pour bénéficier d'un conseil sur mesure ou pour passer un acte.
- Les sites [notaire.be](http://notaire.be) et [notaris.be](http://notaris.be) ont accueilli plus de 9 millions de visites en 2014.
- En 2014, les notaires ont passé 869.687 actes.