

PARLEMENT WALLON

SESSION 2025-2026

23 MARS 2026

PROPOSITION DE DÉCRET

**modifiant l'article 110 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe
en vue de limiter l'assiette du droit de partage à la seule quote-part transférée
lors de la sortie d'une indivision immobilière ***

déposée par

M. Collignon, Mme Greco, M. Devin,
Mme Özen, M. Witsel et Mme Morreale

AMENDEMENT

proposé par

M. Collignon et Mme Lambelin

PROPOSITION DE DÉCRET

modifiant l'article 110 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue de limiter l'assiette du droit de partage à la seule quote-part transférée lors de la sortie d'une indivision immobilière

AMENDEMENT

L'article unique de la proposition de décret modifiant l'article 110 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe en vue de limiter l'assiette du droit de partage à la seule quote-part transférée lors de la sortie d'une indivision immobilière est remplacé par ce qui suit :

« Article unique. L'article 110 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe est complété par deux alinéas rédigés comme suit :

« Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, le droit proportionnel visé à l'article 109 est liquidé exclusivement sur la valeur de la quote-part transférée, lorsque le partage ou la cession à titre onéreux de parts indivises entre copropriétaires porte sur l'immeuble qui constituait la résidence principale commune des parties au moment de la cessation de la vie commune et intervient à la suite :

- 1° de la dissolution d'un mariage ;
- 2° de la cessation d'une cohabitation légale ;
- 3° de la cessation d'une vie commune entre personnes ayant constitué un ménage commun.

L'alinéa 3 s'applique lorsque le partage ou la cession intervient dans un délai de trois ans à compter de la cessation de la vie commune. ».

JUSTIFICATION

Le présent amendement vise à tenir compte des observations formulées dans les avis rendus par la Commission « Législation régionale » du Conseil francophone de la Fédération du notariat et par le Conseil de la Fiscalité et des Finances de Wallonie.

1. Clarification de la condition relative à la résidence principale

Dans sa rédaction initiale, la proposition de décret prévoit que l'avantage fiscal s'applique lorsque le partage porte sur l'immeuble ayant constitué la résidence principale commune des parties durant les trois années précédant le partage.

Le notariat a relevé que cette condition pouvait soulever des difficultés d'application en pratique. En effet, dans de nombreuses situations, la séparation effective des parties intervient plusieurs années avant l'acte de

partage, notamment en raison de la durée des procédures de divorce ou des opérations de liquidation du patrimoine commun.

Dans ces hypothèses, l'immeuble ayant constitué la résidence familiale ne constitue plus nécessairement la résidence principale commune durant les trois années précédant le partage, ce qui pourrait conduire à exclusion de nombreuses situations pourtant visées par la réforme.

Afin de tenir compte de ces observations et de mieux correspondre à la réalité pratique des liquidations de régimes matrimoniaux et des sorties d'indivision, le présent amendement prévoit que la mesure s'applique lorsque le partage ou la cession intervient dans un délai de trois ans à compter de la cessation de la vie commune.

Cette solution permet de garantir une meilleure sécurité juridique tout en assurant que la mesure bénéficie effectivement aux situations de séparation qu'elle vise à couvrir.

2. Clarification de la notion de séparation de fait

Les avis consultatifs ont également souligné que la notion de « séparation de fait » n'était pas suffisamment précise et pouvait susciter des incertitudes quant à son champ d'application.

Afin d'éviter toute ambiguïté, l'amendement remplace cette notion par une formulation visant explicitement la « cessation d'une vie commune entre personnes ayant constitué un ménage commun ».

Cette terminologie permet de couvrir les situations dans lesquelles deux personnes ont effectivement formé un ménage, sans être nécessairement mariées ni liées par une cohabitation légale, tout en garantissant une meilleure lisibilité du dispositif.

3. Cohérence avec les dispositions existantes du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe

Le Conseil de la Fiscalité et des Finances de Wallonie a également relevé que l'article 109 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe vise non seulement les partages mais également les cessions à titre onéreux de parts indivises entre copropriétaires.

Afin d'assurer la cohérence du dispositif et d'éviter toute divergence d'interprétation, l'amendement étend explicitement la mesure à ces cessions de parts indivises lorsqu'elles interviennent dans les mêmes circonstances.

4. Justification de la différence de traitement

La mesure introduit un régime spécifique applicable aux sorties d'indivision consécutives à une séparation ou à une rupture de vie commune.

Cette différence de traitement repose sur une différence objective de situation.

Les séparations et les divorces constituent des moments de fragilité financière pour les ménages. Dans ces circonstances, le rachat de la part du logement familial par l'un des ex-partenaires représente souvent une charge financière importante.

Lorsque le droit de partage est appliqué sur l'ensemble de la valeur du bien, y compris sur la part déjà détenue par l'indivisaire attributaire, il en résulte une charge fiscale qui ne correspond pas à la réalité économique de l'opération.

La mesure vise dès lors à aligner l'assiette de l'impôt sur la réalité du transfert de propriété tout en facilitant, lorsque cela est possible, le maintien du logement familial par l'un des ex-partenaires.

Elle poursuit ainsi un objectif d'intérêt général consistant à limiter les effets sociaux et économiques des séparations, notamment pour les ménages disposant de revenus.

C. COLLIGNON

A. LAMBELIN