

LE RECEVEUR TVA ET LES IMMEUBLES

Notion d'immeuble.

La notion d'immeuble relève du droit civil. Celui-ci classe les biens en deux grandes catégories : les meubles et les immeubles, chaque catégorie ayant une définition propre.

Les immeubles sont eux-mêmes rangés en trois catégories : les immeubles par nature, les immeubles par destination et les immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent. Pour faire simple, car la jurisprudence est nombreuse en cette matière, retenons que :

- les immeubles par nature sont les terrains et les constructions
- les immeubles par destination sont les objets affectés par leur propriétaire au service et à l'exploitation de son immeuble par nature
- les immeubles par l'objet auxquels ils s'appliquent sont essentiellement les droits réels immobiliers (exemple : usufruit portant sur un immeuble).

L'hypothèque légale (articles 86 et 88 du Code de la TVA)

L'hypothèque est une garantie réelle dont bénéficie un créancier, qui sera appelé créancier hypothécaire. Cette garantie porte toujours sur un immeuble. Elle est dite réelle, car elle continue à exister, quel que soit le propriétaire de l'immeuble.

L'hypothèque donne au créancier qui en bénéficie le droit d'être payé en priorité sur le prix de vente de l'immeuble, ce qui signifie que le vendeur de l'immeuble ne pourra percevoir le prix de vente qu'après remboursement intégral du créancier hypothécaire. L'hypothèque donne aussi la possibilité au créancier hypothécaire de pratiquer une saisie de l'immeuble en ayant la quasi certitude d'être payé de sa créance (la saisie immobilière sera évoquée ci-dessous).

La plupart des hypothèques sont conventionnelles, c'est-à-dire qu'elles sont créées par contrat. Le cas le plus fréquent est le prêt hypothécaire. Une personne emprunte de l'argent et donne à son créancier une hypothèque sur son immeuble pour garantir le remboursement de cet emprunt. Pour créer l'hypothèque, il faut donc un contrat, qui devra être passé devant notaire. Qui dit contrat dit évidemment échange de consentement entre le débiteur et son créancier. En d'autres termes, l'hypothèque conventionnelle ne peut être créée qu'avec l'accord express du propriétaire de l'immeuble sur lequel elle

porte. Pour être valablement opposable, l'hypothèque (donc le contrat signé devant notaire) doit faire l'objet d'une inscription auprès du bureau de conservation des hypothèques compétent pour le lieu où est situé l'immeuble. C'est une formalité dont se charge le notaire immédiatement après la signature de l'acte.

A côté des hypothèques conventionnelles, il existe des hypothèques légales. L'hypothèque légale est une hypothèque que certains créanciers peuvent prendre sur les biens immeubles de leur débiteur sans l'accord de celui-ci. L'hypothèque légale implique dès lors qu'un texte de loi donne spécifiquement ce droit au créancier. L'hypothèque légale se rencontre essentiellement dans les matières fiscales. Ainsi, l'article 86 du Code de la TVA donne expressément au receveur TVA la possibilité de prendre une hypothèque légale sur les biens immeubles de son débiteur pour garantir le paiement de la TVA, des intérêts et des frais. Le recouvrement des amendes n'est donc pas garanti par une hypothèque légale. L'hypothèque légale peut être prise même lorsque la dette est contestée par le débiteur.

Pour prendre son hypothèque légale, le receveur doit au préalable avoir notifié ou signifié une contrainte au débiteur. Après avoir averti le débiteur de son intention de prendre l'hypothèque légale, le receveur adresse au bureau de la conservation des hypothèques compétent pour le lieu où se situe l'immeuble un bordereau d'inscription hypothécaire accompagné d'une copie certifiée conforme de la contrainte ; la date de notification ou de signification de la contrainte doit être mentionnée.

Il peut arriver que plusieurs hypothèques portent sur le même immeuble. En ce cas, les diverses hypothèques prennent rang à leur date d'inscription. Cela signifie que le paiement des créanciers s'effectuera dans l'ordre d'inscription des diverses hypothèques, de la plus ancienne à la plus récente.

Lorsqu'il est intégralement remboursé, le créancier hypothécaire donne mainlevée de l'hypothèque, qui dès lors cesse d'exister. Il est clair qu'un créancier, en ce compris le receveur TVA, refusera de donner mainlevée de l'hypothèque tant qu'il n'est pas remboursé. L'hypothèque donne donc au créancier un véritable droit de regard sur tout acte que le débiteur compte passer relativement à son immeuble. En effet, le débiteur ne pourra pas vendre son immeuble sans l'accord du créancier hypothécaire, car aucun acheteur bien entendu ne va acheter un immeuble sur lequel pèse déjà une hypothèque.

Les actes notariés (articles 93ter à 93undecies A).

Les actes ayant pour objet l'aliénation (vente, donation, etc...) d'un immeuble par nature, ainsi que les actes d'affectation hypothécaire, doivent être passés devant notaire.

Le notaire doit demander aux parties à l'acte si elles sont ou non assujetties à la TVA. Chaque partie a l'obligation de faire connaître au notaire sa qualité d'assujetti (article 62 § 2 du code de la TVA). Une sanction pénale est prévue en cas de déclaration fautive (article 73 du Code de la TVA). Le notaire doit indiquer expressément dans son acte qu'il donne lecture des articles 62 §2 et 73 du Code de la TVA, ainsi que les réponses qu'il reçoit des parties à l'acte.

Dès le moment où une des parties est assujettie, le notaire doit en informer le SPF Finances. L'information s'effectue par une procédure internet spécifique (le e-notariat). Cet avis doit être adressé au moins 12 jours ouvrables avant la passation de l'acte.

Le receveur TVA dispose en effet de 12 jours ouvrables, à compter de la date d'expédition de l'avis du notaire, pour notifier au notaire, par pli recommandé, les montants dus. Cette notification vaut saisie-arrêt exécution entre les mains du notaire. Dès la passation de l'acte, le notaire dispose de 8 jours ouvrables pour verser au receveur TVA les sommes qu'il détient, à concurrence du montant qui lui a été notifié.

Il se peut toutefois que le receveur TVA ne soit pas le seul à avoir effectué une notification auprès du notaire ; il peut également y avoir d'autres saisies-arrêts exécution. Le notaire doit en outre tenir compte des privilèges et hypothèques qui existent sur le bien. Dès l'instant où il y a concours entre plusieurs créanciers, le notaire doit procéder à une répartition des sommes en tenant compte des privilèges et hypothèques, et dans le respect des dispositions du Code judiciaire.

Si les sommes détenues par le notaire ne permettent pas de désintéresser totalement le receveur TVA, soit parce que ces sommes sont insuffisantes, soit parce que la répartition des sommes entre les créanciers amène le paiement préférentiel à d'autres créanciers, le notaire doit en informer le receveur au plus tard le lendemain de la passation de l'acte. Cette information s'effectue également

par la procédure internet de l'e-notariat.

Dans les huit jours ouvrables qui suivent la date de cette information, le receveur peut prendre une hypothèque légale avec rang particulier. Cela signifie que l'acte notarié passé devant notaire sera inopposable au receveur TVA. Le receveur a ici une arme redoutable, puisqu'elle lui permet en quelques sortes de remettre en cause l'acte notarié lui-même. Cette arme permet de lutter efficacement, au niveau du patrimoine immobilier, contre l'organisation d'insolvabilité (immeuble vendu à un prix peu élevé ou donné à un tiers complice dans le but de le faire échapper aux poursuites du receveur TVA).

Pour toutes les obligations découlant des articles 93ter et suivants du Code de la TVA, le notaire engage sa responsabilité propre. Cela signifie qu'il peut être personnellement tenu du paiement des sommes dues s'il ne se conforme pas aux obligations découlant de ces articles.

La saisie immobilière.

Le receveur TVA peut, nous l'avons vu dans un précédent article, procéder à une exécution forcée sur les biens meubles du débiteur. Il peut également procéder à une exécution forcée sur les biens immeubles du débiteur, c'est-à-dire saisir les immeubles pour les mettre en vente et se payer sur le prix de vente.

La saisie immobilière obéit aux règles du droit judiciaire. C'est une procédure lourde, dont seulement les grandes lignes seront données ici :

- Le débiteur recevra d'abord un avertissement préalable que le receveur procédera à la saisie immobilière.
- Cet avertissement sera suivi d'un commandement par exploit d'huissier.
- Entre 15 jours et 6 mois après le commandement, l'huissier de justice pratiquera la saisie immobilière proprement dite. Celle-ci fera l'objet d'une transcription à la conservation des hypothèques compétente pour le lieu où se situe l'immeuble.
- Dans le mois de la saisie, le receveur demandera au Juge des saisies la désignation d'un notaire instrumentant chargé de procéder à l'adjudication (vente publique) de l'immeuble.

- Le notaire désigné établit un cahier des charges qui décrit toutes les conditions de la vente, notamment le jour fixé pour cette vente (qui doit se situer dans les 6 mois du jour de la désignation du notaire).
- Le jour de la vente, le notaire adjuge le bien au plus offrant, conformément aux conditions stipulées dans le cahier des charges.
- Une faculté de surenchère, par tout tiers, existe ensuite pendant 15 jours.
- S'il y a surenchère, le notaire organisera une seconde séance d'adjudication, conformément aux modalités décrites dans le cahier des charges ; cette adjudication sera définitive.
- Le notaire procède ensuite à la répartition des sommes perçues entre les créanciers.

Vu les frais d'une vente immobilière sur saisie, le prix de vente finalement obtenu sur adjudication peut être très nettement inférieur au prix pouvant être obtenu dans une vente de gré à gré. C'est pourquoi le débiteur propriétaire immobilier qui reçoit l'avertissement préalable de son receveur TVA a tout intérêt soit à immédiatement négocier avec celui-ci une vente de gré à gré, soit à dégager d'autres solutions pour apurer ses dettes auprès du receveur TVA.

Patrick COUPEZ

Professeur à la CBCEC Liège
Inspecteur d'Administration

Avec la participation



*Comité permanent de rédaction : Y. DRAPIER, J. DEJARDIN, M. IDCZAK, D. DARTE, J.M. PAQUET, J.N. PHILIPPART
Secrétariat et coordination : M. ZIELENIEC*