

MERITIUS®

AVOCATS - ADVOCATEN

Méritoire dans le droit

© Copyright MERITIUS

Dans ce numéro

Les bonnes sœurs et l'enfer (fiscal)..... 1**La location active est une activité professionnelle..... 1****PRJ : n'oubliez les "créanciers extraordinaires" ! 2****De forain parasitaire à "donneur" contre son gré 2****La maison de repos n'a reçu aucune aide de là-haut ! 3****Une poursuite déficitaire engage la responsabilité personnelle des gérants ou administrateurs 3****Faire évaluer un usufruit par expert n'est pas un luxe 4****Provoquer son propre licenciement est un motif grave..... 4****Les bonnes sœurs et l'enfer (fiscal)***Luc STOLLE*

Une communauté monastique constituée en ASBL a pour revenus les pensions que les bonnes sœurs à la retraite lui rétrocèdent. Pendant quelques années, ces « recettes » ont dépassé leurs dépenses, et elles ont transféré le surplus à une autre entité de leur ordre monastique, soit une mission à l'étranger. L'administration fiscale, toujours vigilante, y a vu l'indice d'un but de lucre, et a refusé l'exonération du précompte immobilier pour le monastère où résident les religieuses.

La Cour d'Appel de Gand a démolie cette thèse du fisc, sur base de plusieurs considérations, sans doute inspirées de Très-Haut: (1) la communauté religieuse ne perçoit aucun revenu locatif de son bien im-

mobilier, (2) l'excédent des pensions par rapport aux dépenses ne provient pas d'une affectation du bien à usage de monastère, mais est un avantage qui provient de l'activité professionnelle antérieure des religieuses maintenant retraitées, (3) il est parfaitement admissible que le maintien voire l'expansion de la communauté monacale locale génère un éventuel boni, (4) une ASBL n'est pas censée agir dans un but lucratif lorsqu'elle affecte ses revenus conformément à son objet social, (5) le soi-disant bénéficiaire n'a pas été partagé entre les membres, (6) il n'est pas question non plus de loyer déguisé.

Au terme de leur procès, les bonnes sœurs ont donc échappé à l'enfer (fiscal).

*Gand, 26/01/2010***La location active est une activité professionnelle***Didier BAECKE*

Une personne loue onze appartements et quinze studios, répartis entre quatre bâtiments. Il suit de près ces locations: il en conclut non seulement les contrats, mais il effectue aussi lui-même les travaux d'entretien et de réparation. Un tel suivi n'est possible que parce que le propriétaire en question n'a pas d'activité professionnelle.

Le fisc estime qu'une telle activité de location constitue une activité professionnelle en soi et souligne que cet important patrimoine immobilier ne provient pas de l'épargne personnelle, d'une succession ou d'une donation, mais bien de la prise de

risques financiers. Les loyers sont en effet utilisés pour rembourser les emprunts. Il s'agit donc d'un ensemble d'opérations qui ont un caractère régulier et cohérent, et qui constituent une activité continue. Il n'est donc pas question de la simple gestion d'un patrimoine privé.

Le Tribunal de Liège a suivi la position du fisc, estimant qu'il s'agissait bien d'une activité lucrative au sens de l'art. 23, § 1, 2 CIR 1992, et que les revenus en résultant devaient être taxés comme revenus professionnels.

Trib. Liège, 06/05/2009MERITIUS
AVOCATS - ADVOCATEN

La renonciation aux intérêts et frais, appliquée à tous les créanciers, est contraire à l'art. 50 LCE si elle comprend aussi les créanciers extraordinaires.

Est illégal le plan qui prévoit d'échelonner toutes les dettes sur 5 ans, puisque l'art. 50 LCE prévoit que la suspension des droits des créanciers sursitaires extraordinaires ne peut pas dépasser 24 mois à compter du dépôt de la requête.

PRJ : méfiez-vous des "créanciers extraordinaires" !

Gérard MARTIN

La récente Loi sur la Continuité des Entreprises (LCE) organise la procédure de réorganisation judiciaire (PRJ, ex-concordat). Dans le contexte de sa PRJ, une entreprise réussit à faire approuver son plan de réorganisation à une majorité écrasante, lors du vote de l'assemblée des créanciers.

La seule opposition venait d'un créancier disposant d'un privilège spécial, soit un gage sur fonds de commerce, inscrit à concurrence de 110.000 €. Il s'oppose donc à ce que le Tribunal homologue le plan approuvé par les créanciers. Il avance que la renonciation aux intérêts et frais, prévue pour tous les créanciers, y compris les créanciers extraordinaires, est contraire à l'art. 50 LCE. Il relève en outre que le plan prévoit un échelonnement de toutes les dettes sur 5 ans, alors que l'art. 50 LCE prévoit expressément que la suspension des droits existants des créanciers sursitaires extraordinaires ne peut pas dépasser 24 mois à compter du dépôt de la requête.

Quelles conséquences tirer de ce que le plan de réorganisation, bien qu'approuvé, avait été élaboré au mépris de l'art. 50 LCE ?

L'art. 55 LCE énonce que, sauf inobservation des formalités requises par la loi ou violation de l'ordre public, le Tribunal *doit* homologuer le plan tel qu'adopté par les créanciers, auquel il ne peut apporter quelque modification que ce soit. Toutefois, cette disposition *présuppose* que le plan approuvé ait été élaboré selon les critères légaux et soit donc conforme à la loi.

Si le plan a été établi au mépris des droits légaux des créanciers extraordinaires visés par l'art. 50 LCE, le Tribunal ne peut rien faire d'autre que refuser d'homologuer le plan, même approuvé par les créanciers. Il ne lui est pas permis de le modifier d'office, tandis que soumettre un nouveau plan aux créanciers n'était plus possible, vu notamment l'expiration imminente du sursis.

Dendermonde, 20/09/2010

De forain parasite à "donneur" contre son gré

Gérard MARTIN

Un forain vend des verroteries sur les marchés, dont certains bijoux (d'apparence) Swarovski. Son étal arbore une grande banderole "Swarovski". Il expose aussi des catalogues officiels de Swarovski et des listes comparatives de prix.

Le Président du Tribunal de Commerce de Bruxelles a condamné ce forain pour usage abusif d'une marque déposée.

La banderole donne l'impression qu'il fait partie du réseau officiel de vente et de distribution de Swarovski et est de nature à porter atteinte à l'aspect luxueux et à l'image prestigieuse de cette marque. Il n'est d'ailleurs jamais permis à un revendeur de profiter de la notoriété et de la réputation d'une marque sans le consentement de son propriétaire. Présenter verbalement des marchandises de pacotille comme authentiquement Swarovski est aussi un usage abusif de cette marque.

Le Président qualifie les méthodes du forain de "*copie servile*", "*parasitisme*" et pratique "*trompeuse*", portant "*atteinte aux intérêts professionnels d'une autre entreprise*". Il a non seulement nui à la réputation de Swarovski en vendant sous sa marque des produits de moindre qualité, mais il s'est aussi attribué un avantage déloyal au détriment de Swarovski (art. 95 et 96 LPMC, Loi relative aux Pratiques du Marché et à la protection du Consommateur).

L'ordonnance de cessation s'étend à tous les Etats de l'Union Européenne.

Last but not least, le forain est non seulement condamné à remettre ses marchandises de contrefaçon, mais aussi à prouver où il les a achetées et donc à "donner" son fournisseur !

Prés. Comm. Brux., 24/06/2010



Pour pouvoir bénéficier d'une exonération d'impôt en raison de l'affectation de son immeuble à un but désintéressé, les avantages retirés par le contribuable doivent être utilisés exclusivement à la poursuite et au développement du but désintéressé auquel le bien immeuble est affecté

La maison de repos n'a reçu aucune aide de là-haut !

Luc STOLLE

Le premier article ci-avant traitait du but lucratif poursuivi par des religieuses. Le Tribunal (guidé par la main invisible du Très-Haut ?) leur a été clément. Un contribuable qui exploitait une maison de repos "sans but de lucre" fut par contre moins heureux.

Ce contribuable retirait de substantiels bénéfices de l'affectation de son bien à un but théoriquement désintéressé (maison de repos). Le fisc a néanmoins considéré qu'il poursuivait bien un but lucratif.

La Cour d'Appel de Liège a souligné que, pour pouvoir bénéficier d'une exonération d'impôt, les avantages retirés par le contribuable doivent être utilisés exclusivement à la poursuite et au développement du but désintéressé auquel le bien immobilier est affecté. Cette condition doit être remplie le chef du propriétaire mais aussi de l'utilisateur (ici, le locataire).

La Cour d'Appel de Liège a interprété négativement ces deux critères. Elle relève que les bilans des deux derniers exercices de

la société propriétaire montrent que les bénéfices n'ont servi qu'à apurer des pertes reportées des années antérieures.

Par conséquent, la Cour considère que les avantages retirés de la location de la maison de repos ont contribué à son chiffre d'affaires, sans que rien n'indique qu'ils ont été entièrement utilisés à la poursuite et au développement du but désintéressé auquel le bien est affecté.

Le locataire doit aussi écopier: les avantages qu'il a retiré de l'exploitation de la maison de repos ont été transférés à la société propriétaire. Et la Cour a encore relevé les salaires élevés et les avantages en nature consentis aux dirigeants de la société et à leurs enfants, en contrepartie d'une activité des plus minime. En d'autres termes, la société-locataire a aussi utilisé le produit de l'exploitation d'une maison de repos d'une autre manière qu'à poursuivre et développer le but désintéressé auquel la maison était affectée.

Liège, 31/03/2010

Une poursuite déficitaire engage la responsabilité personnelle des gérants ou administrateurs

Gérard MARTIN

Que le paiement du précompte professionnel (P.P.) soit une obligation légale d'ordre public dans le chef de la société, ne suffit pas à ce que son gérant en soit *ipso facto* responsable. La responsabilité personnelle du gérant doit s'apprécier selon la norme générale de diligence, et en comparant le comportement de ce gérant avec celui d'un gérant normalement diligent placé dans les mêmes circonstances.

La Cour d'Appel d'Anvers a examiné cette question et constaté que le gérant avait délibérément choisi de continuer à payer les salaires et les créanciers pour poursuivre une activité déficitaire. De la sorte, il a donné à l'entreprise un crédit déloyal, au détriment d'un seul créancier, à savoir le fisc.

Dans le cas d'espèce, la Cour a fondé sa condamnation sur le constat que, d'une part, le paiement du P.P. a été arrêté tandis que les fournisseurs étaient encore payés et que, d'autre part, la société a laissé cet état de fait perdurer pendant un an, si bien que le non-paiement du P.P. était une pratique systématique et ininterrompue pendant une longue période. Le gérant est donc personnellement responsable du préjudice, évalué à la totalité du P.P. impayé.

Le contre-argument de ce que le fisc n'avait jamais envoyé de mise en demeure, ni assigné en faillite, a été rejeté parce que le P.P. doit être payé spontanément et sur base de sa propre déclaration.

Anvers, 18/05/2010





MERITIUS
ADVOCATEN - AVOCATS

Faire évaluer un usufruit par expert n'est pas un luxe

Philippe VANDEN POEL

Le traitement fiscal de l'usufruit reste source de conflits: la Cour d'Appel d'Anvers a encore récemment tranché un litige relatif à l'évaluation d'un usufruit.

Le fisc estimait devoir déterminer la valeur de l'usufruit sur base de présomptions de fait (dans ce cas, une combinaison du P.Im. et des coefficients prévus par l'art. 47 C.Enr.).

La Cour a estimé arbitraire l'évaluation par le fisc. Selon la Cour, l'évaluation doit se baser sur la *valeur économique* de l'usufruit. Une telle évaluation, quelle que soit la mé-

thode de calcul utilisée, doit tenir compte des données de marché disponibles, par ex. la valeur locative ou les loyers réels.

La Cour estime que le contribuable a correctement rempli son devoir: la société acquéreuse a fait appel à un géomètre et à un réviseur d'entreprises; ils ont déterminé de manière objective la valeur locative, sur base de laquelle ils ont ensuite calculé la valeur de l'usufruit. Selon la Cour, un tel processus est "judicieux" et incontestable.

Anvers, 02/11/2010

Provoquer son propre licenciement est un motif grave

Gérard MARTIN

Une travailleuse "en a marre" et ne veut plus travailler pour son employeur. Elle décide de provoquer son propre licenciement: elle ne refuse pas d'effectuer correctement son travail, mais laisse clairement sentir qu'elle souhaite être licenciée au plus tôt.

L'employeur ne supporte plus cette attitude et licencie la travailleuse pour motif grave.

L'affaire se termine devant la Cour du Travail de Liège, qui donne gain de cause à l'employeur: l'insubordination de la travailleuse, accompagnée de son désir manifeste d'être licenciée – que la Cour qualifie de "véritable provocation" – constitue en effet un motif grave. La travailleuse ne reçoit donc pas l'indemnité de licenciement tant désirée...

C.Trav. Liège. 16/12/2010

Nos cabinets:

MERITIUS BRUSSELS

Avenue Georges Henrilaan 431 - 1200 Bruxelles
Tel. +32 (0)2 735 91 56 - Fax +32 (0)2 734 35 00
info.brussels@meritius.be

MERITIUS ANTWERPEN

Jules Moretuslei 374-376 - 2610 Antwerpen
Tel. +32 (0)3 825 55 00 - Fax +32 (0)3 825 56 00
info.antwerpen@meritius.be

MERITIUS GENT

Martelaarslaan 402 - 9000 Gent
Tel. +32 (0)9 269 70 70 - Fax +32 (0)9 269 70 71
info.gent@meritius.be

MERITIUS MONS

Rue Ste Gertrude 1 - 7070 Le Roeulx
Tel. +32 (0)64 66 50 12 - Fax +32 (0)64 67 60 93
info.mons@meritius.be

MERITIUS NAMUR

Avenue Cardinal Mercier 46 - 5000 Namur
Tel. +32 (0)81 744 204 - Fax +32 (0)81 744 207
info.namur@meritius.be

Visitez notre site web: www.meritius.be



MERITIUS is a member of **CYRUS ROSS INTERNATIONAL EEIG**

With offices in Austria, Belgium, Bulgaria, Denmark, Finland, France, Germany, Great Britain, Ireland, Italy, Luxembourg, Netherlands, Norway, Portugal, Spain, Sweden, Switzerland

www.cyrusross.com