

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS  
DE BELGIQUE

26 janvier 2011

**PROPOSITION DE LOI**

**modifiant la loi hypothécaire du  
16 décembre 1851  
en ce qui concerne la transcription  
d'actes notariés translatifs  
de droits réels immobiliers**

(déposée par M. Bert schoofs et consorts)

BELGISCHE KAMER VAN  
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

26 januari 2011

**WETSVOORSTEL**

**tot wijziging van de hypotheekwet  
van 16 december 1851  
wat betreft de overschrijving van  
notariële akten tot overdracht van  
onroerende zakelijke rechten**

(ingediend door de heer Bert Schoofs c.s.)

**RÉSUMÉ**

*À l'heure actuelle, la transmission de droits réels immobiliers ne doit pas être transcrite au registre des hypothèques dans la langue de la région linguistique du lieu où est situé le bien immobilier. Cette proposition de loi vise à instaurer une telle obligation.*

**SAMENVATTING**

*De overdracht van onroerende zakelijke rechten moet momenteel niet worden overgeschreven in het hypotheekregister in de taal van het taalgebied van de plaats van het onroerend goed. Dit wetsvoorstel strekt ertoe een dergelijke verplichting in te voeren.*

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>N-VA : Nieuw-Vlaamse Alliantie<br/> PS : Parti Socialiste<br/> MR : Mouvement Réformateur<br/> CD&amp;V : Christen-Democratisch en Vlaams<br/> sp.a : socialistische partij anders<br/> Ecolo-Groen! : Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen<br/> Open Vld : Open Vlaamse liberalen en democraten<br/> VB : Vlaams Belang<br/> cdH : centre démocrate Humaniste<br/> LDD : Lijst Dedecker<br/> PP : Parti Populaire</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><i>Abréviations dans la numérotation des publications:</i></p> <p>DOC 53 0000/000: Document parlementaire de la 53<sup>ème</sup> législature, suivi du n° de base et du n° consécutif</p> <p>QRVA: Questions et Réponses écrites</p> <p>CRIV: Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)</p> <p>CRABV: Compte Rendu Analytique (couverture bleue)</p> <p>CRIV: Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)</p> <p>PLEN: Séance plénière</p> <p>COM: Réunion de commission</p> <p>MOT: Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)</p> | <p><i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties:</i></p> <p>DOC 53 0000/000: Parlementair document van de 53<sup>e</sup> zittingsperiode + basisnummer en volgnummer</p> <p>QRVA: Schriftelijke Vragen en Antwoorden</p> <p>CRIV: Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)</p> <p>CRABV: Beknopt Verslag (blauwe kaft)</p> <p>CRIV: Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)</p> <p>PLEN: Plenum</p> <p>COM: Commissievergadering</p> <p>MOT: Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)</p> |
| <p><i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i></p> <p>Commandes:<br/> Place de la Nation 2<br/> 1008 Bruxelles<br/> Tél.: 02/ 549 81 60<br/> Fax: 02/549 82 74<br/> www.laChambre.be<br/> e-mail: publications@laChambre.be</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p><i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i></p> <p>Bestellingen:<br/> Natieplein 2<br/> 1008 Brussel<br/> Tel.: 02/ 549 81 60<br/> Fax: 02/549 82 74<br/> www.deKamer.be<br/> e-mail: publicaties@deKamer.be</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi reprend, le texte de la proposition DOC 52 1164/001.

Un acte notarié translatif ou déclaratif de droits immobiliers réels est passé dans la langue d'une des parties. Dans la pratique, il s'agit généralement de la langue de la partie acquéreuse. C'est ainsi que des actes de vente peuvent être passés en français alors que le bien immobilier est situé en région de langue néerlandaise.

Étant donné qu'après la transmission, l'acte doit être transcrit sur les registres du conservateur des hypothèques dans l'arrondissement où le bien immobilier est situé, le bureau des hypothèques de l'arrondissement est contraint dans ce cas de transcrire un acte dans une langue différente de celle de la région linguistique. Nous estimons que ceci ne respecte pas l'esprit du principe de territorialité, prévu dans la Constitution.

La présente proposition vise dès lors, dans de tels cas, à faire également procéder à la transcription des actes précités dans la langue de la région linguistique prévue à l'article 4 de la Constitution. Pour la région bilingue de Bruxelles-Capitale, la transcription doit avoir lieu en néerlandais ou en français et pour la région de langue allemande, en allemand ou en français.

La traduction ne peut être faite que par un traducteur juré. Les frais de traduction sont à charge de la partie acquéreuse.

## TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit wetsvoorstel neemt de tekst over van het voorstel DOC 52 1164/001.

Een notariële akte tot overdracht of aanwijzing van onroerende zakelijke rechten wordt verleden in de taal van één van de partijen. In de praktijk is dat meestal de verwervende partij. Zo kunnen verkoopakten verleden worden in het Frans terwijl het onroerend goed toch gelegen is in het Nederlandse taalgebied.

Vermits na de overdracht de akte ook moet worden overgeschreven in de registers van de hypotheekbevaarder van de plaats van de ligging van het onroerend goed wordt in dergelijk geval het hypotheekkantoor van het arrondissement gedwongen om een akte over te schrijven in een andere taal dan deze van het taalgebied. Dit is volgens de indiener van dit voorstel niet in de geest van het territorialiteitsbeginsel, als bedoeld in de Grondwet.

Dit voorstel beoogt derhalve dat de overschrijving van genoemde akten in dergelijke gevallen ook dient te gebeuren in de taal van het taalgebied, bedoeld in artikel 4 van de Grondwet. Voor het tweetalig gebied Brussel-Hoofdstad dient de overschrijving dan ook in het Nederlands of het Frans te gebeuren en voor het Duitse taalgebied ook in het Duits of het Frans.

De vertaling kan enkel worden gemaakt door een beëdigd vertaler. De onkosten voor de vertaling zijn ten laste te zijn van de verwervende partij.

Bert SCHOOFS (VB)  
Peter LOGGHE (VB)  
Gerolf ANNEMANS (VB)

**PROPOSITION DE LOI**

---

**Article 1<sup>er</sup>**

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

**Art. 2**

Dans l'article 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, modifié par les lois des 8 juin 1924, 30 juin 1994 et 9 février 1995, l'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 1<sup>er</sup> et 2:

“La transcription se fera également et au moins dans la langue de la région au sens de l'article 4 de la Constitution. Pour la région bilingue de Bruxelles-Capitale, la transcription se fera également en français ou en néerlandais. Pour la région de langue allemande, la transcription se fera également en allemand ou en français. La traduction sera faite par un traducteur juré. Les frais y afférents seront à la charge de la partie acquéreuse.”.

10 janvier 2011

**WETSVOORSTEL**

---

**Artikel 1**

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

**Art. 2**

In artikel 1 van de hypotheekwet van 16 december 1851, gewijzigd bij de wetten van 8 juli 1924, 30 juni 1994 en 9 februari 1995, wordt tussen het eerste en het tweede lid een lid ingevoegd, luidende:

“De overschrijving geschiedt ook en ten minste in de taal van het taalgebied bedoeld in artikel 4 van de Grondwet. Voor het tweetalig gebied Brussel-Hoofdstad geschiedt de overschrijving ook in het Nederlands of het Frans. Voor het Duitse taalgebied geschiedt de overschrijving ook in het Duits of het Frans. De vertaling geschiedt door een beëdigd vertaler. De onkosten hiervoor zijn ten laste van de verwervende partij.”.

10 januari 2011

Bert SCHOOFS (VB)  
Peter LOGGHE (VB)  
Gerolf ANNEMANS (VB)

**ANNEXE**

---

**BIJLAGE**

---

## TEXTE DE BASE

### Loi hypothécaire

16 december 1851

#### Art. 1<sup>er</sup>

Tous actes entre vifs à titre gratuit ou onéreux, translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers, autres que les privilèges et les hypothèques, y compris les actes authentiques visés aux articles 577-4, § 1<sup>er</sup>, et 577-13, § 4 du Code civil, ainsi que les modifications y apportées, seront transcrits en entier sur un registre à ce destiné, au bureau de la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens sont situés. Jusque là, ils ne pourront être opposés aux tiers qui auraient contracté sans fraude.

Il en sera de même des jugements passés en force de chose jugée, tenant lieu de conventions ou de titres pour la transmission de ces droits, des actes de renonciation à ces droits et des baux excédant neuf années, ou contenant quittance d'au moins trois années de loyer.

Si ces baux n'ont pas été transcrits, la durée en sera réduite conformément à l'article 1429 du Code civil.

## TEXTE DE BASE ADAPTÉ À LA PROPOSITION

### Loi hypothécaire

16 december 1851

#### Art. 1<sup>er</sup>

Tous actes entre vifs à titre gratuit ou onéreux, translatifs ou déclaratifs de droits réels immobiliers, autres que les privilèges et les hypothèques, y compris les actes authentiques visés aux articles 577-4, § 1<sup>er</sup>, et 577-13, § 4 du Code civil, ainsi que les modifications y apportées, seront transcrits en entier sur un registre à ce destiné, au bureau de la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens sont situés. Jusque là, ils ne pourront être opposés aux tiers qui auraient contracté sans fraude.

***La transcription se fera également et au moins dans la langue de la région au sens de l'article 4 de la Constitution. Pour la région bilingue de Bruxelles-Capitale, la transcription se fera également en français ou en néerlandais. Pour la région de langue allemande, la transcription se fera également en allemand ou en français. La traduction sera faite par un traducteur juré. Les frais y afférents seront à la charge de la partie acquéreuse.<sup>1</sup>***

Il en sera de même des jugements passés en force de chose jugée, tenant lieu de conventions ou de titres pour la transmission de ces droits, des actes de renonciation à ces droits et des baux excédant neuf années, ou contenant quittance d'au moins trois années de loyer.

Si ces baux n'ont pas été transcrits, la durée en sera réduite conformément à l'article 1429 du Code civil.

<sup>1</sup> Art. 2: insertion

**BASISTEKST****Hypotheekwet**

16 december 1851

**Art. 1**

Alle akten onder de levenden, om niet of onder bezwarende titel, tot overdracht of aanwijzing van onroerende zakelijke rechten, andere dan voorrechten en hypotheken, met inbegrip van de authentieke akten bedoeld in de artikelen 577-4, § 1, en 577-13, § 4, van het Burgerlijk Wetboek, alsmede van de daarin aangebrachte wijzigingen, worden in hun geheel overgeschreven in een daartoe bestemd register, op het kantoor van bewaring der hypotheken van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen. Tot dan toe kan men zich op die akten niet beroepen tegen derden die zonder bedrog gecontracteerd hebben.

Deze bepaling is ook van toepassing op de in kracht van gewijsde gegane vonnissen die gelden als overeenkomst of als titel voor de overdracht van die rechten, alsook op de akten van afstand van die rechten en op de huurcontracten die voor langer dan negen jaren zijn aangegaan of kwijting inhouden van ten minste drie jaren huur.

Indien deze huurcontracten niet zijn overgeschreven, wordt de huurtijd verminderd overeenkomstig artikel 1429 van het Burgerlijk Wetboek.

**BASISTEKST AANGEPAST AAN HET VOORSTEL****Hypotheekwet**

16 december 1851

**Art. 1**

Alle akten onder de levenden, om niet of onder bezwarende titel, tot overdracht of aanwijzing van onroerende zakelijke rechten, andere dan voorrechten en hypotheken, met inbegrip van de authentieke akten bedoeld in de artikelen 577-4, § 1, en 577-13, § 4, van het Burgerlijk Wetboek, alsmede van de daarin aangebrachte wijzigingen, worden in hun geheel overgeschreven in een daartoe bestemd register, op het kantoor van bewaring der hypotheken van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen. Tot dan toe kan men zich op die akten niet beroepen tegen derden die zonder bedrog gecontracteerd hebben.

***De overschrijving geschiedt ook en ten minste in de taal van het taalgebied bedoeld in artikel 4 van de Grondwet. Voor het tweetalig gebied Brussel-Hoofdstad geschiedt de overschrijving ook in het Nederlands of het Frans. Voor het Duitse taalgebied geschiedt de overschrijving ook in het Duits of het Frans. De vertaling geschiedt door een beëdigd vertaler. De onkosten hiervoor zijn ten laste van de verwervende partij.<sup>1</sup>***

Deze bepaling is ook van toepassing op de in kracht van gewijsde gegane vonnissen die gelden als overeenkomst of als titel voor de overdracht van die rechten, alsook op de akten van afstand van die rechten en op de huurcontracten die voor langer dan negen jaren zijn aangegaan of kwijting inhouden van ten minste drie jaren huur.

Indien deze huurcontracten niet zijn overgeschreven, wordt de huurtijd verminderd overeenkomstig artikel 1429 van het Burgerlijk Wetboek.

<sup>1</sup> Art. 2: invoeging