

**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE**1^{er} avril 2014**PROPOSITION DE LOI****relative à l'insaisissabilité
du domicile de l'indépendant**(déposée par Mme Carina Van Cauter
et M. Mathias De Clercq)**BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

1 april 2014

WETSVOORSTEL**betreffende de niet-vatbaarheid voor beslag
van de woning van de zelfstandige**(ingediend door mevrouw Carina Van Cauter
en de heer Mathias De Clercq)**RÉSUMÉ**

La présente proposition de loi modifie la législation en matière d'insaisissabilité du domicile de l'indépendant. Elle élargit la protection, dans le sens où elle devient un automatisme: alors qu'existe actuellement la possibilité de faire une déclaration d'insaisissabilité – c'est le principe de l'"opt-in" –, cette insaisissabilité deviendrait désormais la règle.

SAMENVATTING

Dit wetsvoorstel wijzigt de wetgeving inzake de niet-vatbaarheid voor beslag van de woning van de zelfstandige. Het verruimt de bescherming in die zin dat hij een automatisme wordt: waar nu de mogelijkheid bestaat een verklaring van onbeslagbaarheid af te leggen – een "opt-in" dus – zou die onbeslagbaarheid voortaan de regel worden.

N-VA	:	Nieuw-Vlaamse Alliantie
PS	:	Parti Socialiste
MR	:	Mouvement Réformateur
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams
sp.a	:	socialistische partij anders
Ecolo-Groen	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten
VB	:	Vlaams Belang
cdH	:	centre démocrate Humaniste
FDF	:	Fédéralistes Démocrates Francophones
LDD	:	Lijst Dedecker
MLD	:	Mouvement pour la Liberté et la Démocratie
INDEP-ONAFH	:	Indépendant-Onafhankelijk

Abréviations dans la numérotation des publications:		Afkortingen bij de nummering van de publicaties:	
DOC 53 0000/000:	Document parlementaire de la 53 ^e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif	DOC 53 0000/000:	Parlementair document van de 53 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA:	Questions et Réponses écrites	QRVA:	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV:	Version Provisoire du Compte Rendu intégral	CRIV:	Voorlopige versie van het Integraal Verslag
CRABV:	Compte Rendu Analytique	CRABV:	Beknopt Verslag
CRIV:	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)	CRIV:	Integraal Verslag, met links het de definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)
PLEN:	Séance plénière	PLEN:	Plenum
COM:	Réunion de commission	COM:	Commissievergadering
MOT:	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)	MOT:	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)

Publications officielles éditées par la Chambre des représentants	Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers
Commandes: Place de la Nation 2 1008 Bruxelles Tél. : 02/ 549 81 60 Fax : 02/549 82 74 www.lachambre.be courriel : publications@lachambre.be	Bestellingen: Natieplein 2 1008 Brussel Tel. : 02/ 549 81 60 Fax : 02/549 82 74 www.dekamer.be e-mail : publicaties@dekamer.be
Les publications sont imprimées exclusivement sur du papier certifié FSC	De publicaties worden uitsluitend gedrukt op FSC gecertificeerd papier

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Depuis janvier 2007¹, il est possible, en tant qu'indépendant, titulaire de profession libérale ou gérant de société, de faire déclarer le logement familial insaisissable par le biais d'un acte notarié.

Cette mesure introduite en 2007 est née d'une volonté des autorités de limiter quelque peu les risques auxquels sont exposés les travailleurs indépendants. Les personnes morales comme les sociétés anonymes ou les sociétés privées à responsabilité limitée peuvent bénéficier d'une certaine limitation de la responsabilité, tandis que les indépendants qui ne relèvent pas de ce genre de formes de société sont beaucoup moins bien protégés.

Ils courent en effet le risque de voir leur propre patrimoine menacé en cas d'endettement, et il n'est pas impensable non plus qu'ils se retrouvent à la rue en cas de saisie du logement familial.

Le législateur a voulu parer à ce genre de situations et a donc prévu, en 2007, une législation par laquelle un indépendant peut, au moyen d'une déclaration devant notaire, protéger le logement familial contre la saisie. Dans cette déclaration figurent les détails du logement familial – la résidence principale – ainsi que les droits que l'indépendant détient sur ce bien.

Il est incontestable que cette mesure peut constituer une option précieuse pour nombre d'entrepreneurs. Il s'avère toutefois qu'elle est peu connue dans la pratique. Les chiffres suivants, publiés à ce sujet par le Syndicat neutre pour indépendants, en témoignent.

Année	Nombre de déclarations d'insaisissabilité
2007	419
2008	854
2009	891
2010	866
2011	735
2012	563 (jusqu'au 30 novembre 2012 inclus)

Nous souhaitons étendre cette protection en la rendant automatique. Alors qu'actuellement, il est possible de déposer une déclaration d'insaisissabilité (le principe "opt-in") l'insaisissabilité deviendrait désormais la règle. En érigeant l'insaisissabilité en principe, on remédie

¹ Loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses (IV), Titre V – Classes moyennes, Chapitre II – Insaisissabilité du domicile de l'indépendant.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Als sinds juni 2007¹ is het mogelijk om als zelfstandige, vrije beroeper of zaakvoerder van een vennootschap de gezinswoning onbeslagbaar te laten verklaren via een notariële akte.

Deze maatregel kwam er in 2007 omdat de overheid de risico's van zelfstandig ondernemen enigszins wilde beperken. Rechtspersonen als naamloze vennootschappen of besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid kunnen rekenen op een zekere beperking van de aansprakelijkheid, terwijl zelfstandigen die niet onder dergelijke vennootschapsvormen vallen, veel minder bescherming genieten.

Zij lopen het gevaar dat hun eigen vermogen wordt aangesproken als ze schulden hebben, en zelfs het feit dat ze op straat komen te staan wanneer hun gezinswoning in beslag wordt genomen is niet ondenkbaar.

De wetgever heeft hieraan willen tegemoet komen en heeft dus in 2007 een wettelijke regeling voorzien waardoor een zelfstandige via een voor de notaris afgelegde verklaring de gezinswoning kan beschermen tegen beslag. In de verklaring worden de details van de gezinswoning – de hoofdverblijfplaats – en de rechten die de zelfstandige erop heeft vastgelegd.

Het staat vast dat deze maatregel voor heel wat ondernemers een waardevolle optie kan zijn. Toch blijkt dit in de praktijk weinig bekend te zijn. Volgende cijfers kan men terugvinden in berichtgeving hierover van het Neutraal Syndicaat voor Zelfstandigen:

Jaar	Aantal verklaringen van onbeslagbaarheid
2007	419
2008	854
2009	891
2010	866
2011	735
2012	563 (tot en met 30 november 2012)

De indieners willen deze bescherming verruimen in die zin dat deze een automatisme zou worden. Waar nu de mogelijkheid bestaat een verklaring van onbeslagbaarheid af te leggen – een "opt-in" dus – zou die onbeslagbaarheid voortaan de regel worden. Door

¹ Wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV), Titel V – Middenstand, Hoofdstuk II – Niet-vatbaarheid voor beslag van de woning van de zelfstandige.

aussi du même coup au problème de la (trop grande) méconnaissance du mécanisme de protection existant.

Nous sommes convaincus, d'autant plus en ces temps de crise économique, que ceux qui relèvent le défi d'entreprendre une activité indépendante doivent pouvoir bénéficier de la protection à laquelle ils ont droit d'un point de vue légal.

Le notaire informera l'acheteur de l'existence d'une protection du logement familial. Si l'acheteur est effectivement un indépendant au sens de la loi du 25 avril 2007, il lui incombera de recueillir ou non, auprès d'un notaire, de plus amples informations concernant le déroulement de la procédure. Dans tous les cas, le notaire informera l'acheteur, qu'il sache ou non si celui-ci est indépendant ou pas. Ainsi, l'acheteur saura aussi que cette mesure existe s'il devient indépendant ultérieurement.

Afin de laisser suffisamment de temps aux notaires pour s'organiser, il est prévu que cette loi entrera en vigueur trois mois après sa publication au *Moniteur belge*.

van de onbeslagbaarheid het principe te maken, wordt meteen ook het probleem verholpen dat er (te) weinig ruchtbaarheid wordt gegeven aan het nu reeds bestaande beschermingsmechanisme.

De indieners zijn ervan overtuigd dat – zeker in deze tijden van economische crisis – diegenen die de uitdaging aangaan zelfstandig te ondernemen ten volle moeten kunnen genieten van de bescherming waar zij wettelijk gezien recht op hebben.

De notaris wijst de koper op het bestaan van de bescherming van de gezinswoning. Als de koper inderdaad een zelfstandige is in de zin van de wet van 25 april 2007, zal het aan hem toe komen om al dan niet verder informatie over het verloop van de procedure in te winnen bij een notaris. De notaris licht de koper ook in elk geval in, ongeacht of hij er kennis van heeft dat de koper een zelfstandige is of niet. Op die manier zal de koper namelijk ook op de hoogte zijn van deze maatregel als hij op een later tijdstip zelfstandige zou worden.

Om de notarissen voldoende tijd te geven om zich te organiseren, wordt bepaald dat deze wet in werking zal treden drie maanden na de bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*.

Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Mathias DE CLERCQ (Open Vld)

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

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

Art. 2

L'article 9, § 1^{er}, alinéa 3, de la loi du 25 ventôse an XI contenant organisation du notariat est complété par la phrase suivante: "Le notaire informe l'acheteur de la protection de l'habitation de l'indépendant par l'insaisissabilité."

Art. 3

L'article 73 de la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses (IV) est remplacé par ce qui suit:

"Art. 73. Par dérogation aux articles 7 et 8 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 et de l'article 1560 du Code judiciaire, les droits réels qu'un travailleur indépendant détient sur l'immeuble où est établie sa résidence principale sont insaisissables.

L'engagement d'un travailleur indépendant de ne pas faire de déclaration de saisissabilité est frappé de nullité absolue."

Art. 4

L'article 74 de la même loi est remplacé par ce qui suit:

"Art. 74. Cette insaisissabilité n'a d'effets qu'à l'égard des créanciers dont les créances naissent à l'occasion de l'activité professionnelle indépendante.

Elle n'a pas d'effet à l'égard des créances résultant d'une infraction, même si elles concernent l'activité professionnelle, ni à l'égard des dettes présentant un caractère mixte, qui concernent tant la vie privée que l'activité professionnelle.

Elle n'a pas non plus d'effet lorsque la responsabilité du travailleur indépendant est engagée en vertu des articles 265, § 2, 409, § 2, et 530, § 2, du Code des sociétés.

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

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

Art. 2

Artikel 9, § 1, derde lid van de wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt wordt aangevuld met volgende zin: "De notaris licht de koper in over de bescherming van de woning van de zelfstandige door de niet-vatbaarheid voor beslag."

Art. 3

Artikel 73 van de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV), wordt vervangen als volgt:

"Art. 73. In afwijking van de artikelen 7 en 8 van de hypotheekwet van 16 december 1851 en van artikel 1560 van het Gerechtelijk wetboek zijn de zakelijke rechten van een zelfstandige, op het onroerend goed waar hij zijn hoofdverblijfplaats gevestigd heeft, niet vatbaar voor beslag.

De verbintenis van een zelfstandige om een verklaring van vatbaarheid voor beslag af te leggen is absoluut nietig."

Art. 4

Artikel 74 van dezelfde wet, wordt vervangen als volgt:

"Art. 74. Deze niet-vatbaarheid voor beslag heeft slechts uitwerking ten aanzien van schuldeisers van wie de schuldvorderingen ontstaan, naar aanleiding van de zelfstandige beroepsbezigheid.

Ze heeft geen uitwerking ten aanzien van de schuldvorderingen die volgen uit een misdrijf, zelfs indien ze betrekking hebben op de beroepsbezigheid, noch ten aanzien van de schulden van gemengde aard, die verband houden zowel met het privéleven als met de beroepsbezigheid.

Ze heeft ook geen uitwerking wanneer de zelfstandige krachtens de artikelen 265, § 2, 409, § 2, en 530, § 2, van het Wetboek van vennootschappen aansprakelijk wordt gesteld.

L'insaisissabilité continue à produire ses effets indépendamment de la perte de qualité de travailleur indépendant suite à une faillite.

Art. 5

L'article 75 de la même loi est remplacé par ce qui suit:

“Art. 75. L'insaisissabilité subsiste après dissolution du régime matrimonial lorsque l'indépendant est attributaire du bien, sauf à l'égard des dettes nées à l'occasion de son activité professionnelle indépendante et dont le recouvrement peut être exécuté sur le patrimoine de l'ex-conjoint.”

Art. 6

L'article 76 de la même loi est remplacé par ce qui suit:

“Art. 76. Le décès de l'indépendant emporte extinction de l'insaisissabilité.”

Art. 7

L'article 77 de la même loi est remplacé par ce qui suit:

“Art. 77. En cas de cession des droits réels visés à l'article 73, le prix obtenu demeure insaisissable à l'égard des créanciers dont les droits sont nés à l'occasion de l'activité professionnelle de l'indépendant, à la condition que les sommes obtenues soient remployées dans un délai d'un an par l'indépendant pour acquérir un immeuble où est établie sa résidence principale.

Durant le délai visé à l'alinéa 1^{er}, les sommes sont conservées entre les mains du notaire qui a reçu l'acte de cession des droits réels.

Les droits sur la résidence principale nouvellement acquise restent insaisissables à l'égard des créanciers visés à l'alinéa 1^{er} lorsque l'acte d'acquisition contient une déclaration de remploi des fonds, sauf si les créanciers démontrent que l'indépendant a intentionnellement réduit sa solvabilité.”

De niet-vatbaarheid voor beslag blijft uitwerking hebben zelfs na het verlies van de hoedanigheid van zelfstandige ten gevolge van een faillissement.

Art. 5

Artikel 75 van dezelfde wet, wordt vervangen als volgt:

“Art. 75. De niet-vatbaarheid voor beslag blijft uitwerking hebben na de ontbinding van het huwelijksstelsel wanneer het goed wordt toebedeeld aan de zelfstandige, behalve ten aanzien van de schulden die ontstaan zijn naar aanleiding van diens zelfstandige beroepsbezigheid en waarvan de invordering uitgevoerd kan worden op het vermogen van de gewezen echtgenoot.”

Art. 6

Artikel 76 van dezelfde wet, wordt vervangen als volgt:

“Art. 76. Het overlijden van de zelfstandige heeft het verval van de niet-vatbaarheid voor beslag tot gevolg.”

Art. 7

Artikel 77 van dezelfde wet, wordt vervangen als volgt:

“Art. 77. In geval van overdracht van de zakelijke rechten als bedoeld in artikel 73, blijft de verkregen prijs niet vatbaar voor beslag ten aanzien van de schuldeisers van wie de rechten ontstaan zijn naar aanleiding van de beroepsbezigheid van de zelfstandige, op voorwaarde dat de verkregen geldsommen binnen een termijn van één jaar door de zelfstandige, wederbelegd worden om een onroerend goed aan te kopen waar zijn hoofdverblijfplaats is gevestigd.

Gedurende de in het eerste lid bedoelde termijn worden de geldsommen bewaard in handen van de notaris die de akte van overdracht van de zakelijke rechten heeft verleden.

De rechten op de nieuw aangekochte hoofdverblijfplaats blijven niet vatbaar voor beslag ten aanzien van de in het eerste lid bedoelde schuldeisers wanneer de akte van verkrijging een verklaring van wederbelegging van de fondsen bevat, behalve als de schuldeisers bewijzen dat de zelfstandige zijn solvabiliteit opzettelijk heeft verminderd.”

Art. 8

Les articles 78 à 83 de la même loi sont abrogés.

Art. 9

La présente loi entre en vigueur trois mois après sa publication au *Moniteur belge*.

19 mars 2014

Art. 8

De artikelen 78 tot en met 83 van dezelfde wet, worden opgeheven.

Art. 9

Deze wet treedt in werking drie maanden na de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*.

19 maart 2014

Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Mathias DE CLERCQ (Open Vld)