

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

18 november 1999

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van artikel 209 van het
Wetboek der registratie-, hypotheek-
en griffierechten**

(ingediend door de heren Yves Leterme
en Dirk Pieters)

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

18 novembre 1999

PROPOSITION DE LOI

**modifiant l'article 209 du Code des
droits d'enregistrement, d'hypothèque
et de greffe**

(déposée par MM. Yves Leterme
et Dirk Pieters)

SAMENVATTING

Wanneer een compromisovereenkomst van verkoop van een onroerend goed niet tijdig geregistreerd wordt, en het registratierecht bijgevolg niet betaald is, kan de fiscus ook de verkoper aanspreken om dit recht te betalen. Het recht kan dan wel teruggegeven worden aan de verkoper, op voorwaarde dat de rechter de ontbinding van de verkoop uitspreekt en dat de verkoper deze ontbinding gevorderd heeft binnen het jaar na de overeenkomst. Deze termijn van één jaar is te kort, aldus de indieners van dit wetsvoorstel. De verkoper moet immers eerst de kans krijgen te eisen dat de overeenkomst uitgevoerd wordt. Daarom stellen zij voor deze termijn te verlengen tot twee jaar.

RÉSUMÉ

Lorsqu'un compromis de vente d'un immeuble n'est pas enregistré dans les délais et que le droit d'enregistrement n'a dès lors pas été payé, le fisc peut également actionner le vendeur en paiement de ce droit. Dans ce cas, le droit peut être restitué au vendeur, à condition que le juge prononce la résolution de la vente et que le vendeur ait demandé cette résolution dans l'année de la convention. Les auteurs de la présente proposition de loi jugent ce délai trop court. Il faut en effet d'abord donner au vendeur l'occasion d'exiger l'exécution de la convention. Ils proposent dès lors de porter ce délai à deux ans.

AGALEV-ECOLO	:	Anders gaan leven / Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales
CVP	:	Christelijke Volkspartij
FN	:	Front National
PRL FDF MCC	:	Parti Réformateur libéral - Front démocratique francophone-Mouvement des Citoyens pour le Changement
PS	:	Parti socialiste
PSC	:	Parti social-chrétien
SP	:	Socialistische Partij
VLAAMS BLOK	:	Vlaams Blok
VLD	:	Vlaamse Liberalen en Democraten
VU&ID	:	Volksunie&ID21

Afkortingen bij de nummering van de publicaties :

DOC 50 0000/000: Parlementair document van de 50e zittingsperiode +
het nummer en het volgnummer

QRVA : Schriftelijke Vragen en Antwoorden
HA : Handelingen (Integraal Verslag)
BV : Beknopt Verslag
PLEN : Plenum
COM : Commissievergadering

Abréviations dans la numérotation des publications :

DOC 50 0000/000 : Document parlementaire de la 50e
législature, suivi du n° et du n° consécutif

QRVA : Questions et Réponses écrites
HA : Annales (Compte Rendu Intégral)
CRA : Compte Rendu Analytique
PLEN : Séance plénière
COM : Réunion de commission

Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers

Bestellingen :
Natieplein 2
1008 Brussel
Tel. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.deKamer.be
e-mail : alg.zaken@deKamer.be

Publications officielles éditées par la Chambre des représentants

Commandes :
Place de la Nation 2
1008 Bruxelles
Tél. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.laChambre.be
e-mail : aff.generales@laChambre.be

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Elke akte van eigendomsoverdracht van een in België gelegen onroerend goed dient te worden geregistreerd. Daarbij is een registratierecht verschuldigd. Dat recht moet binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum van de overeenkomst van koop en verkoop worden betaald. Gewoonlijk is dit de datum van de ondertekening van de compromisovereenkomst.

Wanneer een insolvente koper talmt met het verlijden van de notariële verkoopsakte, spreekt de fiscus, behalve de koper, eveneens de verkoper van het onroerend goed aan om de verschuldigde registratierechten, dikwijls verhoogd met een boete wegens laattijdigheid, te betalen.

Indien de verkoper, die in de plaats van de koper de registratierechten heeft betaald, deze niet binnen één jaar na de overeenkomst dagvaardt 'in ontbinding' (wat verschilt van dagvaarden 'tot uitvoering van de overeenkomst'), kan hij zijn geld niet meer terugkrijgen van de fiscus.

Door deze regeling en gezien de gerechtelijke achterstand, dagvaarden vele verkopers hun kopers niet tot uitvoering van de verkoopsovereenkomst: hun vordering tot ontbinding zou immers laattijdig kunnen zijn.

Wij stellen daarom voor om de partijen meer tijd te geven zodat zij eerst kunnen dagvaarden 'tot uitvoering van de overeenkomst' vooraleer te moeten dagvaarden 'in ontbinding'. Tussen de overeenkomst en de eis tot ontbinding of herroeping zouden voortaan twee jaren mogen verlopen (i.p.v. van één jaar op dit moment).

Yves LETERME (CVP)
Dirk PIETERS (CVP)

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Tout acte translatif de la propriété d'immeubles situés en Belgique est assujéti à la formalité de l'enregistrement, pour lequel un droit doit être payé, et ce, dans un délai de quatre mois à compter de la date de la convention d'achat et de vente. Il s'agit généralement de la date de signature du compromis.

Lorsqu'un acheteur insolvable tarde à faire dresser l'acte de vente par le notaire, le fisc actionne, outre l'acheteur, également le vendeur de l'immeuble en paiement des droits d'enregistrement dus, souvent majorés d'une amende pour retard.

Si le vendeur, qui a payé les droits d'enregistrement à la place de l'acheteur, n'assigne pas celui dans l'année de la convention en «résolution de la convention» (ce qui est différent d'une assignation «en exécution de la convention»), il ne pourra plus récupérer son argent auprès du fisc.

Eu égard à cette règle et à l'arriéré judiciaire, de nombreux vendeurs n'assignent pas leurs acheteurs en exécution de la convention de vente, leur demande en résolution risquant en effet d'être introduite hors délais.

Nous proposons dès lors de donner plus de temps aux parties pour qu'elles puissent procéder d'abord à une assignation «en exécution de la convention» avant d'assigner «en résolution». Un délai de deux ans (au lieu d'un an actuellement) pourrait désormais s'écouler entre la date de la convention et la demande en résolution ou en révocation.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

In artikel 209, 3°, van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten, worden de woorden “één jaar” vervangen door de woorden “twee jaar”.

Yves LETERME (CVP)
Dirk PIETERS (CVP)

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art. 2

À l'article 209, 3°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, les mots «d'un an» sont remplacés par les mots «de deux ans».

BASISTEKST

Artikel 209, 3°, van het Wetboek van registratie-, hypotheek, en griffierechten, ingevoegd bij de wet van 23 december 1958:

Art. 209. Zijn vatbaar voor teruggaaf:

(1° en 2° ongewijzigd)

3° het evenredig recht geheven wegens een overeenkomst waarvan een in kracht van gewijsde gegaan vonnis of arrest de ontbinding of herroeping uitspreekt, mits uit de beslissing blijkt dat ten hoogste één jaar na de overeenkomst een eis tot ontbinding of herroeping, zelfs bij een onbevoegd rechter, is ingesteld;

(de rest van deze bepaling blijft ongewijzigd)

**BASISTEKST AANGEPAST AAN
HET WETSVORSTEL**

Artikel 209, 3°, van het Wetboek van registratie-, hypotheek, en griffierechten, ingevoegd bij de wet van 23 december 1958:

Art. 209. Zijn vatbaar voor teruggaaf:

(1° en 2° ongewijzigd)

3° het evenredig recht geheven wegens een overeenkomst waarvan een in kracht van gewijsde gegaan vonnis of arrest de ontbinding of herroeping uitspreekt, mits uit de beslissing blijkt dat ten hoogste *twee*¹ jaar na de overeenkomst een eis tot ontbinding of herroeping, zelfs bij een onbevoegd rechter, is ingesteld;

(de rest van deze bepaling blijft ongewijzigd)

¹ Vervanging: art. 2

TEXTE DE BASE

Article 209, 3°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, inséré par la loi du 23 décembre 1958 :

Art. 209. Sont sujets à restitution :

(1° et 2° inchangés)

3° les droits proportionnels perçus du chef d'une convention dont la résolution ou la révocation a été prononcée par un jugement ou un arrêt passé en force de chose jugée, à condition qu'il résulte de la décision que la convention n'est pas antérieure de plus d'un an à une demande en résolution ou en révocation, même si elle a été introduite devant un juge incompétent ;

(le reste de cet article n'est pas modifié)

TEXTE DE BASE ADAPTÉ EN FONCTION
DE LA PROPOSITION

Article 209, 3°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, inséré par la loi du 23 décembre 1958:

Art. 209. Sont sujets à restitution:

(1° et 2° inchangés)

3° les droits proportionnels perçus du chef d'une convention dont la résolution ou la révocation a été prononcée par un jugement ou un arrêt passé en force de chose jugée, à condition qu'il résulte de la décision que la convention n'est pas antérieure de plus *de deux ans*¹ à une demande en résolution ou en révocation, même si elle a été introduite devant un juge incompétent;

(le reste de cet article n'est pas modifié)

¹ Remplacement : art. 2