

**BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

6 juni 2008

WETSVOORSTEL**tot invoeging in het Burgerlijk Wetboek
van een artikel 1584/1, inzake de
koopovereenkomst betreffende een woning**(ingediend door mevrouw Josée Lejeune en
de heer Olivier Hamal)**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE**

6 juin 2008

PROPOSITION DE LOI**insérant un article 1584/1 dans le Code civil
concernant la convention de vente d'une
habitation**déposée par Mme Lejeune et
M. Olivier Hamal**SAMENVATTING**

Dit wetsvoorstel strekt tot invoeging van een opschortende voorwaarde in de koopovereenkomsten betreffende een woning. Zowel de koper als de verkoper krijgen daardoor meer rechtszekerheid.

RÉSUMÉ

La présente proposition de loi vise à insérer une condition suspensive dans les conditions de vente d'une habitation en vue d'offrir une meilleure sécurité juridique, tant à l'acheteur qu'au vendeur.

cdH	:	centre démocrate Humaniste	
CD&V – N-VA	:	Christen-Democratisch en Vlaams/Nieuw-Vlaamse Alliantie	
Ecolo-Groen!	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen	
FN	:	Front National	
LDD	:	Lijst Dedecker	
MR	:	Mouvement Réformateur	
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten	
PS	:	Parti Socialiste	
sp.a+VI.Pro	:	Socialistische partij anders + VlaamsProgressieven	
VB	:	Vlaams Belang	

<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties :</i>		<i>Abréviations dans la numérotation des publications :</i>	
DOC 52 0000/000 :	Parlementair document van de 52 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer	DOC 52 0000/000 :	Document parlementaire de la 52 ^{ème} législature, suivi du n° de base et du n° consécutif
QRVA :	Schriftelijke Vragen en Antwoorden	QRVA :	Questions et Réponses écrites
CRIV :	Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)	CRIV :	Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)
CRABV :	Beknopt Verslag (blauwe kaft)	CRABV :	Compte Rendu Analytique (couverture bleue)
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)	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)
PLEN :	Plenum	PLEN :	Séance plénière
COM :	Commissievergadering	COM :	Réunion de commission
MOT :	moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)	MOT :	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

<i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i>	<i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i>
Bestellingen :	Commandes :
Natieplein 2	Place de la Nation 2
1008 Brussel	1008 Bruxelles
Tel. : 02/ 549 81 60	Tél. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74	Fax : 02/549 82 74
www.deKamer.be	www.laChambre.be
e-mail : publicaties@deKamer.be	e-mail : publications@laChambre.be

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit wetsvoorstel neemt, met de nodige aanpassingen, de tekst over van wetsvoorstel DOC 52 0923/001.

Volgens het Burgerlijk Wetboek is de koop tussen partijen voltrokken zodra er overeenkomst is omtrent de zaak en de prijs. Die bepaling stamt uit het Romeins recht, waar de koopakte bestond in een belofte, gedaan in het bijzijn van getuigen.

Vandaag zijn de zaken enigszins geëvolueerd. Men kan het allicht betreuren, maar een gegeven woord heeft nu eenmaal niet meer dezelfde waarde als in het verleden.

Bij strikte toepassing van het burgerlijk recht komt de koop tot stand zodra er wederzijdse toestemming is.

De koopakte dient alleen als bevestiging van een mondelinge overeenkomst.

Hoewel deze handelwijze geen aanbeveling verdient, laten sommige vastgoedmakelaars tegenwoordig een bod tekenen door de kandidaat-koper, waarna het ook door de verkoper wordt ondertekend, althans indien hij akkoord gaat met de geboden prijs.

De beroepsmakelaar verantwoordt die handelwijze als volgt: bij gebrek aan een getekend document, zou een van de partijen zich kunnen terugtrekken en kunnen weigeren de voorlopige overeenkomst te ondertekenen, die steeds vaker ten overstaan van de notaris wordt getekend.

Het door de verkoper getekende bod vormt echter al een vaststaande, definitieve koopovereenkomst. De koper kan zich niet meer terugtrekken. Velen weten dat niet. In 2001 zijn er in België 81.751 woningen verkocht, waarvan 68.313 kleine en middelgrote.

Alle onderhandelingen hebben hetzij rechtstreeks tussen de partijen plaatsgevonden, hetzij met een makelaar als tussenpersoon, of nog bij een notaris.

Dat aantal houdt geen rekening met de verkooponderhandelingen betreffende woningen, die zonder resultaat zijn gebleven.

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi reprend le texte de la proposition de loi DOC 52 0923/001, moyennant les adaptations requises.

Selon notre droit civil, la vente est définitive dès qu'il y a accord sur la chose et le prix. Cette disposition nous vient du droit romain où la parole donnée devant témoins faisait office d'acte de vente.

Aujourd'hui, les choses ont évolué. On peut certes le regretter, mais la parole donnée n'a plus la même valeur qu'autrefois.

Selon une stricte application du droit civil, un bien est définitivement vendu dès que l'échange des consentements a eu lieu.

L'écrit n'est là que pour prouver l'existence d'une convention verbale.

Bien qu'elle ne soit pas à conseiller, la pratique actuelle de certains agents immobiliers est de faire signer une offre par des amateurs, laquelle offre est contresignée par le vendeur s'il est d'accord sur le prix offert.

L'explication donnée par le professionnel de l'immobilier est que, à défaut de document signé, une des parties peut renier sa parole et refuser de signer un compromis de vente qui, selon une pratique de plus en plus fréquente, se signe devant le notaire.

Or, cette offre contresignée par le vendeur est déjà une convention de vente ferme et définitive. L'acheteur ne peut plus se rétracter, ce que beaucoup ignorent. En 2001, la Belgique a connu 81.751 ventes d'habitations, dont 68.313 ventes de petites et moyennes habitations.

Toutes ces négociations sont faites, soit directement entre les parties, soit par l'intermédiaire d'un agent immobilier, soit chez un notaire.

Ce chiffre ne reprend pas les ventes d'habitations qui n'ont pas pu aboutir.

Het afbreken van die onderhandelingen is meestal te wijten aan:

- de onmogelijkheid een lening te krijgen;
- de onmogelijkheid voor een van de echtgenoten om in zijn persoonlijke naam een goed te kopen, wanneer hij gehuwd is in het wettelijk stelsel van de gemeenschap van goederen en de echtscheiding nog niet is uitgesproken (in dat geval kan hij zelfs het betaalde voorschot kwijtspelen);
- de onbekwaamheid van een van de echtgenoten, die gehuwd zijn in het wettelijk stelsel van de gemeenschap van goederen (faillissement, voorlopig bewind, verlengde minderjarigheid,...);
- de onmogelijkheid een lening te krijgen, omdat de koper belasting schuldig is waarover een langdurig geschil voor de rechtbank kan lopen enzovoort.

Bovendien is hij in het Waals en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wettelijk verplicht de registratierechten van de verkoop te betalen. Indien de koper niet solvabel is, kan de fiscus zich voor die registratierechten tot de verkoper richten.

Indien de koper geen hypothecaire lening krijgt, is hij zijn voorschot kwijt of moet hij desnoods de verkoper schadeloos stellen voor die onverwachte ommekeer.

Alleen het Vlaams Gewest heeft, bij decreet van 23 november 2007, beslist dat het evenredige registratierecht niet langer verschuldigd is op verkopen die worden opgezegd wanneer een uitdrukkelijk in de overeenkomst opgenomen, ontbindende voorwaarde is vervuld. In dat geval zal nog slechts een vast percentage van 10% registratierechten verschuldigd zijn.

Het lijkt dus gerechtvaardigd om bij wijze van stilzwijgend beding een opschortende voorwaarde op te laten nemen. Voor zowel de koper als de verkoper betekent dat meer rechtszekerheid.

Dit wetsvoorstel vormt een aanvulling terzake. De partijen kunnen er dus ook voor kiezen om van de wet af te wijken, hetzij door de koper een langere termijn toe te staan, hetzij door die mogelijkheid uitdrukkelijk te schrappen. De koper moet uitdrukkelijk en met kennis van zaken van de opschortende voorwaarde afzien. Voorts mag die voorwaarde niet worden opgenomen bij de kleine lettertjes van een voorgedrukte tekst op de ommezijde van een overeenkomst, en de tekst van het nieuwe artikel 1584/1 van het Burgerlijk Wetboek moet in de overeenkomst worden opgenomen.

Les cas les plus nombreux sont les suivants:

- impossibilité de trouver un financement;
- impossibilité pour un époux marié sous le régime légal de communauté, d'acheter un bien en son nom propre lorsque le divorce n'est pas encore prononcé (dans ce cas, il risque même de perdre l'acompte);
- incapacité d'un des époux mariés sous le régime de la communauté légale (faillite, administration provisoire, minorité prolongée,...);
- impossibilité d'obtenir un financement, car l'acheteur est redevable d'impôts qui font éventuellement l'objet d'une longue contestation devant les tribunaux, etc.

En outre, en Région wallonne et en Région de Bruxelles-Capitale, il est légalement tenu de supporter les droits d'enregistrement de la vente. Si l'acquéreur est insolvable, l'administration est en droit de se retourner contre le vendeur pour le paiement de ces droits d'enregistrement.

Si l'acheteur n'a pas obtenu de financement hypothécaire, il devra abandonner l'acompte ou, le cas échéant, indemniser le vendeur de son revirement.

Seule la Région flamande a prévu, dans un décret du 23 novembre 2007, que le droit d'enregistrement proportionnel ne serait plus dû sur les ventes résiliées suite à la réalisation d'une condition résolutoire expresse stipulée dans la convention. Il sera seulement dû un taux fixe de 10%.

Il paraît dès lors équitable de prévoir une condition suspensive par défaut. Cela offrira une meilleure sécurité juridique, tant à l'acheteur qu'au vendeur.

La proposition faite est supplétive, de sorte que les parties peuvent convenir de déroger à la loi, soit en accordant un délai plus long à l'acheteur, soit en supprimant expressément cette possibilité. La renonciation de l'acquéreur à cette condition suspensive doit être expresse et faite en connaissance de cause. Elle ne peut pas être reprise dans un texte pré-imprimé, en petits caractères au verso d'un contrat, et le texte du nouvel article 1584/1 du Code civil devra être repris dans la convention.

Josée LEJEUNE (MR)
Olivier HAMAL (MR)

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

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

Art. 2

In het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1584/1 ingevoegd, luidende:

«Art. 1584/1. — Iedere koopovereenkomst betreffende een woning wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat een hypothecaire lening wordt toegestaan, tenzij de koper uitdrukkelijk afziet van die mogelijkheid of tenzij de koper de verkoopprijs in zijn geheel heeft betaald. In de overeenkomst wordt de tekst van dit artikel opgenomen.

Behoudens andersluidende overeenkomst tussen de partijen luidt de opschortende voorwaarde als volgt:

1. de opschortende voorwaarde geldt voor een termijn van één maand vanaf de dag waarop de koop wordt aangegaan bij onderhandse akte;

2. het bedrag van de hypothecaire lening ligt niet hoger dan de verkoopprijs, met uitzondering van de kosten en lasten verbonden aan de koop;

3. aan de opschortende voorwaarde wordt geacht te zijn voldaan ofwel door het verkrijgen van de lening vóór het einde van de termijn van een maand, ofwel door het verstrijken van die termijn zonder dat de koper de verkoper kennis heeft gegeven van het feit dat hij de lening niet heeft verkregen; een door een bankinstelling verstrekt schriftelijk stuk geeft aan dat geen financiering kan worden verkregen;

4. door de kennisgeving van het niet-verkrijgen van de lening aan de verkoper binnen de voornoemde termijn van één maand wordt de koop nietig en moet de verkoper het voorschot of de daarmee gelijkgestelde gestorte waarborg teruggeven, onder aftrek van een vast bedrag van schadeloosstelling dat één procent van de kostprijs bedraagt en dat de verkoper behoudt;

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

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

Art. 2

Il est inséré dans le Code civil un article 1584/1, libellé comme suit:

«Art. 1584/1. — Toute convention de vente d'une habitation est conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement hypothécaire, à moins que l'acheteur ait renoncé à cette condition de façon expresse ou que le prix de vente ait été payé intégralement par l'acquéreur. La convention reprend le texte du présent article.

Sauf convention différente entre les parties, cette condition suspensive est conclue dans les termes suivants:

1. la durée de la condition suspensive est d'un mois à compter de la conclusion de la vente par convention sous seing privé;

2. le montant du financement hypothécaire ne dépasse pas le prix de vente, à l'exclusion des frais et charges liés à l'achat;

3. la condition suspensive est supposée réalisée soit par l'obtention du financement avant la fin du délai d'un mois soit par l'écoulement du délai précité sans que l'acheteur ait notifié la non-obtention du financement hypothécaire au vendeur; la non-obtention du financement résulte d'un document écrit établi par un établissement bancaire;

4. la notification de la non-obtention du financement, qui est faite au vendeur dans le délai précité d'un mois, entraîne la nullité de la vente et l'obligation pour le vendeur de restituer l'acompte ou la garantie équivalente qui a été versée, sous réserve d'une indemnité forfaitaire équivalente à un pour cent du prix de vente, qui reste acquise au vendeur;

5. de koper kan eisen dat het voorschot of de daarmee gelijkgestelde gestorte waarborg in consignatie wordt gegeven aan een door hem aangewezen notaris tot het tijdstip waarop de authentieke koopakte wordt getekend die de eigendomsoverdracht vaststelt.

19 mei 2008

5. l'acquéreur peut exiger que l'acompte ou la garantie équivalente qu'il a versé soit consigné chez un notaire de son choix jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente qui constate le transfert de propriété.».

19 mai 2008

Josée LEJEUNE (MR)
Olivier HAMAL (MR)