

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1992-1993 (*)

22 DECEMBER 1992

WETSVOORSTEL

betreffende de koop van onroerende goederen

(Ingediend door de heren de Clippele,
Duquesne, Gol en Michel)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

1. Inleiding : « Een aanbod aan de wetgever »

Zie de inleidende nota bij de toelichting van het wetsvoorstel tot wijziging van artikel 1 van de Hypotheekwet (Stuk n° 816/1 - 92/93).

Dit wetsvoorstel werd uitgewerkt door de heer Eric Deckers, notaris te Antwerpen, voorzitter van de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen, mevrouw Irma Moreau-Margrève, gewoon hoogleeraar aan de rechtsfaculteit van de Universiteit van Luik, de heer François Bourguignon, notaris te Marche-en-Famenne en de heer Guy-Laurent van der Beek, notaris te Brussel.

2. Toelichting bij het wetsvoorstel

Belangrijkste doelstellingen van dit wetsvoorstel

a) Aan dit voorstel ligt vooral het enorme belang van onroerend bezit zowel voor particulieren als voor de gemeenschap ten grondslag. Onroerende goede-

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1992-1993 (*)

22 DÉCEMBRE 1992

PROPOSITION DE LOI

relative à la vente d'immeuble

(Déposée par MM. de Clippele, Duquesne,
Gol et Miche¹⁾)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

1. Note préliminaire : « une offre de service au législateur »

Voir la note préliminaire des développements de la proposition de loi modifiant l'article 1^{er} de la loi hypothécaire (Doc. , n° 816/1-92/93).

La présente proposition a été formulée par M. Eric Deckers, notaire à Anvers, président de la Fédération royale des notaires de Belgique, Mme Irma Moreau-Margrève, professeur ordinaire à la faculté de droit de l'université de Liège, M. François Bourguignon, notaire à Marche-en-Famenne et M. Guy-Laurent van der Beek, notaire à Bruxelles.

2. Commentaire de la proposition de loi

Les objectifs majeurs de cette proposition de loi

a) La présente proposition est inspirée avant tout par l'importance capitale du patrimoine immobilier tant pour les particuliers que pour la collectivité. Les

(*) Tweede zitting van de 48^e zittingsperiode.

(*) Deuxième session de la 48^e législature.

ren vervullen in de eerste plaats een maatschappelijke rol van primordiaal belang. De kwaliteit en stabiliteit van de gezinswoning zijn een van de hoofdbekommernissen van de wetgever. De sociaal-economische functie van onroerende goederen komt even duidelijk naar voren in het feit dat zij dienst doen als zetel en belangrijkste instrument van de ondernemingen, zowel in de landbouw, de industrie als de handel. Onroerende goederen moeten vooral als leefomgeving voor de gehele samenleving worden beschermd en in stand gehouden ten behoeve van de toekomstige generaties.

Het ingrijpen van de mens in landelijke of stedelijke gebieden is haast altijd onomkeerbaar, en de overheid heeft met het oog op de vrijwaring van het welzijn in het verleden wettelijke en bestuursrechtelijke maatregelen genomen en ze zal zulks ook in de toekomst nog moeten doen, met name door onroerende goederen een bijzonder statuut te verlenen. Onroerende goederen mogen niet worden behandeld als onverschillig welke *res in commercio*, waarvan de eigendomsoverdracht *solo consensu* geschiedt.

b) Dit wetsvoorstel is tevens ontsproten aan het streven om partijen bij de verkoop van een onroerend goed te beschermen. Zowel voor de koper als voor de verkoper zijn met de aangegane verbintenis doorgaans niet onaanzienlijke waarden en bedragen gemoeid. Meestal investeert de koper in een dergelijke verbintenis geleend geld, waarvan de terugbetaling zwaar op zijn gezinsbudget zal wegen. De democratisering van de toegang tot eigendom en de internationalisering van transacties in onroerend goed hebben ertoe geleid dat partijen, of althans een van hen, vaak onwetend en slecht voorgelicht zijn. Van geen van beide kanten mag het besluit tot kopen of verkopen op lichtvaardige wijze worden genomen.

c) Ten slotte heeft het voorstel tot doel om bedrieglijke praktijken zowel op fiscaal als op commercieel gebied bij vele vastgoedtransacties te bestrijden doordat het de koop van onroerende goederen aan bepaalde vormen koppelt.

Hoofdkenmerken van het wetsvoorstel

Na de vaststelling van het beoogde doel dienen de krachtlijnen van het voorstel te worden toegelicht :

a) In een eerste onderdeel wordt de koop van onroerende goederen aan bepaalde vormen gebonden. In verband hiermee moet de authentieke akte verplicht worden gemaakt. In dit eerste onderdeel wordt dan ook het door de heer Cerexhe ingediende voorstel van wet tot wijziging van de artikelen 1582, 1583 en 1589 van het Burgerlijk Wetboek overgenomen, zij het met een aantal kleine wijzigingen (cfr. Stuk Senaat, B.Z. 1991-1992, n° 183/1).

De huidige bepalingen inzake eigendom, voorrechten en hypotheek, alsmede de bestemming en het genot van onroerende goederen zijn zo ingewikkeld en zullen het ongetwijfeld steeds meer worden dat de eigendomsoverdracht dient te worden verdaagd tot het tijdstip waarop de authentieke akte

biens immobiliers ont d'abord un rôle social de première importance : le logement familial, sa qualité et sa stabilité, forment un souci majeur du législateur; le rôle social et économique des biens immobiliers s'illustre tout autant en ce qu'ils sont le siège et l'outil principal des entreprises, qu'elles soient rurales, industrielles ou commerciales. Mais les biens immobiliers sont avant tout le cadre de vie de toute la communauté humaine qu'il y a lieu de protéger et de préserver pour les générations futures.

L'intervention humaine en milieu rural ou urbain est presque toujours irréversible et les autorités ont pris et devront prendre encore des mesures législatives et réglementaires pour sauvegarder la qualité de la vie en donnant aux biens immobiliers un statut particulier : ils ne peuvent être traités comme n'importe quelle « *res in commercio* » dont le transfert de propriété s'opère « *solo consensu* ».

b) Cette proposition est encore inspirée par le souci de protéger les parties lors de la vente d'un bien immobilier. Tant pour le vendeur que pour l'acquéreur, l'engagement pris porte sur des valeurs et sur des sommes généralement importantes; l'acquéreur y engage très souvent des fonds empruntés dont le remboursement grèvera lourdement son budget familial. La démocratisation de l'accès à la propriété et l'internationalisation des transactions immobilières font que les parties, ou tout au moins l'une d'elles, sont souvent ignorantes et mal informées. De part et d'autre, la décision de vendre ou d'acquérir ne peut être prise à la légère.

c) Enfin, la proposition vise, en formalisant la vente d'immeubles, à combattre les pratiques frauduleuses, tant fiscales que commerciales, qui vicient souvent les transactions immobilières.

Les traits essentiels de la proposition de loi

Les buts recherchés ayant été déterminés, il convient d'en venir aux grandes lignes de celle-ci.

a) Un premier volet serait constitué par la solennisation de la vente d'immeuble. En matière de vente d'immeuble, il faut prévoir l'obligation de recourir à un acte authentique. Ce premier volet reprend donc, avec des légères modifications, la proposition de loi, déposée par monsieur Cerexhe, modifiant les articles 1582, 1583 et 1589 du Code civil (Doc. Parl., Sénat, session extraordinaire 1991-1992, n° 183/1).

Etant donné la complexité croissante des dispositions présentes et sans doute futures qui réglementent le régime de propriété, le régime des privilèges et des hypothèques, la destination et la jouissance des biens immobiliers, il y a lieu de retarder le transfert de propriété jusqu'à la signature de l'acte

wordt ondertekend, dit wil zeggen het ogenblik waarop partijen beschikken over de resultaten van de vereiste opzoekingen, eventuele attesten en vergunningen, alsmede over de laatste toelichtingen van de notaris die de akte verlijdt.

b) Niettemin lijkt een tweede onderdeel noodzakelijk. Het is weinig waarschijnlijk dat partijen, na tot een overeenkomst te zijn gekomen, vóór het verlijden van de authentieke akte geen onderhandse akte ondertekenen. Om tal van redenen, waarvan de rechtszekerheid niet de minste is, is het wenselijk dat partijen de door hen bereikte overeenkomst in een bindend geschrift vastleggen, zonder dat ze daarbij evenwel tot eigendomsoverdracht overgaan.

Dit geschrift is van belang, aangezien het partijen voor aanzienlijke verplichtingen en bedragen verbindt en de verbintenis betrekking heeft op de toekomstige overdracht van een goed met een ingewikkeld en verstrekkend statuut, zoals hierboven is uiteengezet. Het tekortschieten of de onwetendheid van een der partijen kan de ander aanzienlijke schade berokkenen, en in dit stadium blijft de poort open voor twijfelachtige praktijken op fiscaal en commercieel gebied.

Daarom wordt voorgesteld het advies van de notaris verplicht te maken bij de totstandkoming van de overeenkomst en de partijen een korte bedenktijd te gunnen alvorens zij zich definitief verbinden. Beide factoren moeten een doelmatig middel aan de hand doen om bedrieglijke praktijken op fiscaal en commercieel gebied bij sommige vastgoedtransacties tegen te gaan.

c) Partijen zouden pas gebonden zijn vanaf het moment dat zij hun overeenkomst aan een notaris hebben voorgelegd, die deze overeenkomst aan een onderzoek onderwerpt en de passende opmerkingen maakt. Voorts kan worden bepaald dat partijen vanaf dat moment over een bedenktijd van acht dagen beschikken, tijdens welke iedere partij de overeenkomst kan opzeggen door de notaris die de overeenkomst heeft onderzocht, een daartoe strekkend deурваardersexploit te betekenen. Indien de verkoper de overeenkomst opzegt, kan hij zijn goed niet verkopen binnen het jaar na de opzegging, op straffe van betaling van een schadevergoeding aan de koper, tenzij de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg de verkoper daartoe toestemming verleent. Met het verbod tot wederverkoop moet worden voorkomen dat de verkoper misbruik maakt van een aanbod om hogere aanbiedingen uit te lokken.

Dat een beroep op een notaris wordt gedaan lijkt vanzelfsprekend te zijn. Zulks brengt overigens geen bijkomende prestaties met zich, zij het dan dat de notaris zich in een eerder stadium van zijn adviesplicht moet kwijten. Indien de adviesverlenende notaris naderhand tevens de authentieke akte verlijdt of aan deze handeling deelneemt, moet zijn optreden met het minimum-honorarium worden ver-

authentiek, c'est-à-dire jusqu'au moment où les parties disposeront du résultat des recherches nécessaires, des attestations et autorisations éventuelles et des explications ultimes que leur fournira à ce sujet le notaire recevant l'acte.

b) Il semble toutefois qu'un deuxième volet s'impose. Il est peu probable que les parties, étant arrivées à un accord, attendent l'acte authentique sans signer un contrat sous seing privé. Pour de multiples raisons, la sécurité juridique n'étant pas la moindre, il est souhaitable que les parties, ayant obtenu un accord, le consignent en un écrit qui les liera sans opérer toutefois un transfert de propriété.

Cet écrit est important car il engage les parties pour des obligations et des montants considérables et l'engagement porte sur le transfert futur d'un bien dont le statut est complexe et important comme il a été dit ci-avant. Le défaut ou l'ignorance d'une des parties peut donc créer des dommages graves et la porte reste ouverte, à ce stade, à des pratiques commerciales et fiscales douteuses.

Il est donc proposé de faire jouer le devoir de conseil du notaire à la naissance du contrat et d'accorder un bref temps de réflexion aux parties avant qu'elles ne soient définitivement liées. Ces deux éléments devraient être efficaces pour enrayer les pratiques fiscales et commerciales frauduleuses qui vicient parfois les transactions immobilières.

c) Les parties ne seraient liées qu'après avoir soumis le contrat à un notaire qui l'examinerait et ferait les observations qui conviendraient. On pourrait en outre prévoir qu'à partir de ce moment, les parties bénéficieraient d'un délai de réflexion de huit jours durant lequel chacune d'elles pourrait dénoncer le contrat par exploit d'huissier signifié au notaire qui a examiné le contrat. Le vendeur ayant dénoncé le contrat ne pourrait pas revendre son bien dans l'année de la dénonciation sous peine de dommages et intérêts à payer à l'acquéreur et sauf autorisation du président du tribunal; la défense de revente devrait empêcher le vendeur d'abuser de l'offre reçue pour susciter des offres supérieures.

Le recours au notaire semble évident et n'entraîne en fait aucune prestation supplémentaire, sauf à avancer dans le temps l'intervention du notaire en ce qui concerne son devoir de conseil. Si le notaire consulté est celui qui passera l'acte authentique ultérieur ou y participera, son intervention devrait être rémunérée par l'honoraire minimum car elle serait couverte par l'honoraire de vente. Le recours à l'huissier

goed, aangezien dat optreden onder het honorarium voor de verkoop valt. Het optreden van de gerechtsdeurwaarder moet de beslissing tot opzegging enig gewicht verlenen en voorkomen dat de betrokkene op lichtvaardige wijze van gedachten verandert.

Het advies van de notaris moet het mogelijk maken evenwicht en billijkheid bij de overeenkomst te garanderen, en de bedenktijd moet het voornemen tot het plegen van fiscale fraude ontmoedigen.

d) Ten slotte moet, naast de op grond van de reeds bestaande wetten verplicht gestelde bedingen en verklaringen, in de verkoopovereenkomst worden vermeld welke honoraria en commissielonen een van beide partijen aan welke begunstigten ook verschuldigd is voor de bemiddeling bij het tot stand komen van de overeenkomst. Deze bepaling, die aan de koninklijke besluiten van 1936 is ontleend, moet de doorzichtigheid van de diverse handelingen en invloeden bij vastgoedtransacties garanderen.

sier devrait donner du poids à la décision de retrait et éviter des changements d'avis pris à la légère.

L'apport des conseils du notaire devrait garantir l'équilibre et l'équité du contrat et le délai de réflexion devrait également décourager des intentions de fraude fiscale.

d) Enfin, le contrat de vente devrait mentionner, outre les clauses et déclarations déjà imposées par les lois existantes, le montant et les bénéficiaires des honoraires ou commissions dues par l'une des parties en raison de la négociation du contrat. Cette disposition, inspirée des arrêtés royaux de 1936, devrait assurer la limpidité des différentes interventions et des influences dans les transactions immobilières.

J.-P. DE CLIPPELE
A. DUQUESNE
J. GOL
L. MICHEL

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Artikel 1582, tweede lid, van het Burgerlijke Wetboek wordt vervangen door wat volgt :

« Hij kan bij authentieke of bij onderhandse akte worden vastgesteld, onder voorbehoud van hetgeen in de volgende artikelen met betrekking tot de koop van onroerende goederen wordt bepaald. »

Art. 2

Artikel 1583 van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld met wat volgt :

« Wanneer de koop evenwel een onroerend goed betreft, heeft de eigendomsoverdracht eerst plaats wanneer de koop bij authentieke akte wordt vastgesteld. »

Art. 3

In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1583bis ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 1583bis. — De onderhandse akte met betrekking tot de koop van een onroerend goed wordt door de partijen of voor hun vertegenwoordigers advies aan een notaris voorgelegd. Deze licht hen de

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

L'article 1582, alinéa 2, du code civil est remplacé par la disposition suivante :

« La vente peut être constatée par acte authentique ou sous seing privé, sous réserve de ce qui est dit aux articles qui suivent, relativement à la vente d'immeuble. »

Art. 2

L'article 1583 du même Code est complété comme suit :

« Toutefois, lorsqu'elle a pour objet un immeuble, la vente n'opère transfert de propriété au plus tôt que lorsqu'elle est constatée par acte authentique. »

Art. 3

Un article 1583bis, rédigé comme suit est inséré dans le même code :

« Art. 1583bis. — L'acte sous seing privé portant sur la vente d'un immeuble sera soumis par les parties ou par leurs représentants à l'avis d'un notaire qui les éclairera au sujet des obligations souscrites et

aangegane verplichtingen, alsmede de hen betreffende wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen toe. Indien de partijen hun overeenkomst handhaven, zijn zij daardoor gebonden, en plaatst de notaris onderaan ieder origineel exemplaar van de onderhandse akte zijn visum. De Koning stelt de tekst van het visum vast.

Niettegenstaande enige andersluidende overeenkomst kan iedere partij bij een overeenkomst tot koop van een onroerend goed die bij onderhandse akte is vastgesteld, binnen acht dagen na de datum van het visum de overeenkomst bij deurwaardersexploot, betekend aan de notaris die de akte heeft gevisueerd, opzeggen. De eigenaar die zijn verbintenis opzegt, kan zich niet eerder dan een jaar na de opzegging tot wederverkoop verbinden, op straffe van de betaling van een schadevergoeding ten bedrage van 20 % van de verkoopprijs die partijen in de opzegde overeenkomst waren overeengekomen, onverminderd de bevoegdheid van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg in het rechtsgebied waarvan het onroerend goed is gelegen, om de verkoop van het goed om gegronde redenen toe te staan alvorens de termijn van een jaar is verstreken. »

Art. 4

In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 1583ter ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 1583ter. — In iedere authentieke of onderhandse akte tot vaststelling van de koop van een onroerend goed moet melding worden gemaakt van de vergoeding, in welke vorm dan ook, die voor de bemiddeling met het oog op de koop ten laste van een der partijen wordt gelegd, alsmede van de begunstigde van deze vergoeding. Indien geen vergoeding is verschuldigd, wordt dat uitdrukkelijk in de akte vermeld. »

Art. 5

Artikel 1589 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door wat volgt :

« Art. 1589. — Onverminderd de artikelen 1582 en 1583 voor wat de koop van onroerende goederen betreft, geldt verkoopbelofte als koop, wanneer er wederzijdse toestemming van de partijen is omtrent de zaak en omtrent de prijs. »

16 oktober 1992.

des dispositions légales et réglementaires qui les concernent. Si les parties maintiennent leur accord, cet accord les lie et le notaire appose son visa au pied de chacun des exemplaires originaux de l'acte sous seing privé. Le Roi détermine le libellé du visa.

Nonobstant toute convention contraire, chacune des parties à la convention de vente d'un immeuble, constatée par acte sous seing privé, peut, dans les huit jours qui suivent la date du visa, dénoncer la convention par exploit d'huissier signifié au notaire ayant donné le visa. Le propriétaire ayant dénoncé son engagement ne pourra s'engager à vendre à nouveau qu'à l'issue d'une année suivant la dénonciation, sous peine de devoir à l'acquéreur une indemnité correspondant à 20 % du prix de vente que les parties avaient convenu dans la convention dénoncée, sauf au président du tribunal de première instance dans le ressort duquel l'immeuble est situé à autoriser, pour de justes motifs, la vente avant l'expiration du délai d'un an. »

Art. 4

Un article 1583ter, rédigé comme suit est inséré dans le même code :

« Art. 1583ter. — Tout acte authentique ou sous seing privé, constatant la vente d'un immeuble, doit mentionner la rémunération, quelle qu'en soit la forme, mise à charge de l'une des parties pour la négociation de la vente, ainsi que le bénéficiaire de la rémunération. Si aucune rémunération n'est due, l'acte en fait mention explicite. »

Art. 5

L'article 1589 du même code est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 1589. — Sans préjudice de ce qui est dit aux articles 1582 et 1583 pour la vente d'immeuble, la promesse de vente vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix. ».

16 octobre 1992.

J.-P. DE CLIPPELE
A. DUQUESNE
J. GOL
L. MICHEL