

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1992-1993 (*)

23 DECEMBER 1992

WETSVOORSTEL

tot wijziging van artikel 10 van de hypotheekwet

(Ingediend door de heer Duquesne)

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 Mevr. Moureau-Margreve, gewoon hoogleraar aan de rechtsfaculteit van de Universiteit van Luik, en de heren Alain Delière en Etienne Bozet, notarissen te Luik.

2. Toelichting bij het wetsvoorstel

De vigerende wetgeving betreffende de gemeenrechtelijke verkoop van onroerende goederen houdt voor de koper een risico in, dat als volgt kan worden geïllustreerd.

De eigenaar van een gebouw verkoopt dat gebouw voor 2 000 000 frank. Ten kantore van de notaris worden op de rekening van de verkoper opeenvolgende voorschotten gestort voor een totaal bedrag van 500 000 frank. Het goed is belast met een hypotheek van 2 000 000 frank en het saldo dat nog aan de uitlener verschuldigd is, bedraagt op het ogenblik van de verkoop 1 800 000 frank.

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

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1992-1993 (*)

23 DÉCEMBRE 1992

PROPOSITION DE LOI

modifiant l'article 10 de la loi hypothécaire

(Déposée par M. Duquesne)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

1. Note préliminaire : « Une offre de services 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 Mme Moureau-Margreve, professeur ordinaire à la Faculté de droit de l'Université de Liège, Maîtres Alain Delière et Etienne Bozet, notaires à Liège.

2. Commentaire de la proposition de loi

L'état actuel de la législation en matière de vente immobilière de droit commun fait courir à l'acquéreur un risque que l'on peut illustrer comme suit.

Le propriétaire d'un immeuble vend celui-ci au prix de 2 000 000 de francs. Des acomptes successifs pour un total de 500 000 francs ont été versés en l'étude du notaire pour compte du vendeur. Une hypothèque grève le bien pour 2 000 000 francs, le solde restant dû au prêteur au moment de la vente s'élevant à 1 800 000 francs.

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

Vóór het verlijden van de authentieke verkoopakte, laat een andere schuldeiser in handen van de notaris beslag leggen op het totale voorschot. Aangezien het saldo van de verkoopprijs (1 500 000 frank) ontoereikend is om het saldo van de hypothecaire lening (1 800 000 frank) te voldoen, rijst er een probleem met betrekking tot de bestemming van het voorschot dat de koper aan de notaris heeft gestort. De koper loopt het gevaar 300 000 frank extra te moeten betalen ten einde het goed vrij van hypotheek te maken.

Indien die andere schuldeiser van de verkoper beslag onder derden laat leggen op de schuldvorde-ring van de verkoopprijs, rijst een vergelijkbaar probleem met betrekking tot de verdeling van de verkoopprijs tussen de beslagleggende schuldeiser en de ingeschreven schuldeisers. De wetgever heeft immers niet bepaald dat de rechten van de hypothecaire schuldeiser bij een gemeenrechtelijke verkoop van rechtswege worden overgedragen op de verkoopprijs; bij een gerechtelijke verkoop is dat wel het geval.

Dat gevaar kan worden voorkomen door de prijs van het goed bij een verkoop « zuiver en vrij van hypotheek » te bestemmen voor de terugbetaling van de hypothecaire schuldeisers. Daartoe volstaat een aanvulling van artikel 10 van de hypotheekwet, dat thans luidt als volgt :

« Wanneer een onroerend goed, een oogst of roerende goederen zijn verzekerd, hetzij tegen brand, hetzij tegen enig ander onheil, moet het bedrag dat, in geval van ramp, door de verzekeraar verschuldigd is, indien deze het niet gebruikt voor de herstelling van de verzekerde zaak, aangewend worden tot betaling van de bevoorrechte of hypothecaire schuldvorde-ningen, ieder volgens haar rang.

Hetzelfde geldt voor elke schadevergoeding die door derden mocht zijn verschuldigd wegens het tenietgaan, de beschadiging of het waardeverlies van het met voorrecht of hypotheek bezwaarde goed. »

Aangezien een gemeenrechtelijke verkoop geen zuivering van rechtswege meebrengt, behoudt een hypothecair schuldeiser zijn hypothecaire inschrijving met volgrecht indien de prijs van het onroerend goed niet volstaat voor een volledige terugbetaling. In dat geval dient de koper hetzij vooraf te onderhandelen over de voorwaarden van een vrijwillige opheffing, hetzij, vooraleer hij een betaling doet, de procedure tot zuivering in te zetten bepaald in de artikelen 109 en volgende van de hypotheekwet.

Avant la passation de l'acte authentique de vente, un autre créancier du vendeur opère une saisie entre les mains du notaire sur la totalité de l'acompte. Le solde du prix de vente (1 500 000 francs) étant insuffisant pour rembourser le solde du prêt hypothécaire (1 800 000 francs), se pose la question du sort de l'acompte versé par l'acquéreur au notaire. L'acquéreur risque de devoir payer 300 000 francs supplémentaires pour obtenir la liberté hypothécaire du bien.

De même, si cet autre créancier du vendeur avait pratiqué une saisie-arrêt sur la créance de prix, se poserait la question de la répartition du prix entre le créancier saisissant et les créanciers inscrits. En effet, dans une vente de droit commun, contrairement à ce qui se passe en cas de vente judiciaire, le législateur n'a pas prévu que les droits du créancier hypothécaire sont reportés de plein droit sur le prix.

On éviterait ce danger si dans le cas d'une vente pour quitte et libre d'hypothèque, le prix de l'immeuble était affecté au remboursement des créanciers hypothécaires. Il suffirait de compléter à cet effet l'article 10 de la loi hypothécaire actuellement rédigé comme suit :

« Lorsqu'un immeuble, des récoltes ou des effets mobiliers auront été assurés soit contre l'incendie, soit contre tout autre fléau, la somme qui, en cas de sinistre, se trouvera due par l'assureur, devra, si elle n'est pas appliquée par lui à la réparation de l'objet assuré, être affectée au paiement des créances privilégiées ou hypothécaires, selon le rang de chacune d'elles.

Il en sera de même de toute indemnité qui serait due par des tiers, à raison de la perte, détérioration ou perte de valeur de l'objet grevé de privilège ou d'hypothèque. »

Une vente de droit commun n'entraînant pas purge de plein droit, le créancier hypothécaire qui ne serait pas entièrement remboursé par le prix de l'immeuble conservera son inscription hypothécaire assortie du droit de suite. Il appartiendra dans ce cas à l'acquéreur, soit de négocier préalablement les conditions d'une mainlevée volontaire, soit d'entamer, avant tout paiement, la procédure de la purge prévue aux articles 109 et suivants de la loi hypothécaire.

A. DUQUESNE

WETSVOORSTEL

Enig artikel

Artikel 10 van de hypotheekwet wordt aangevuld met een derde lid, luidend als volgt :

« Hetzelfde geldt voor de verkoopprijs van een onroerend goed wanneer het zuiver en vrij van hypothe-caire of bevoorrechte lasten wordt verkocht ».

13 oktober 1992.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

L'article 10 de la loi hypothécaire est complété par un troisième alinéa libellé comme suit :

« Il en sera de même encore du prix de vente d'un immeuble lorsque celui-ci est vendu pour quitte et libre de charge hypothécaire ou privilégiée ».

13 octobre 1992.

A. DUQUESNE
