

BELGISCHE KAMER VAN  
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

21 november 2002

**ONTWERP VAN  
PROGRAMMAWET 1**

AMENDEMENT

Nr. 1 VAN MEVROUW **GERKENS**

Art. 449bis (nieuw)

**In titel XIII, een hoofdstuk 4 invoegen, luidend als volgt :**

*«Hoofdstuk 4. Bescherming van het voor beroepsdoeleinden gebruikte onroerend goed*

*Art. 449bis. — In het Burgerlijk Wetboek worden de artikelen 215bis en 1478bis ingevoegd, luidend als volgt:*

*«Art. 215bis. — In geval van beschikking onder le-  
venden, onder bezwarende titel of om niet, van een  
onroerend goed dat door de eigenaar voor beroeps-  
doeleinden wordt gebruikt, en indien blijkt dat die wordt  
bijgestaan door een meewerkende echtgenoot, vraagt  
de optredende notaris aan de echtgenoten een verklar-  
ing waarin hun beroepsbetrekkingen worden gepreci-  
seerd. Die verklaring bevat op zijn minst de volgende  
gegevens :*

Voorgaande documenten :

Doc 50 **2124/ (2002/2003) :**

001 : Wetsontwerp.  
002 : Wetsontwerp.  
003 : Bijlagen.

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS  
DE BELGIQUE

21 novembre 2002

**PROJET DE  
LOI-PROGRAMME 1**

AMENDEMENT

N° 1 DE MME **GERKENS**

Art. 449bis (nouveau)

**Insérer dans le titre XIII, un chapitre 4, libellé  
comme suit :**

*«Chapitre 4. Protection de l'immeuble professionnel*

*Art. 449bis. — Les articles 215bis et 1478bis, rédi-  
gés comme suit, sont insérés dans le Code civil:*

*«Art. 215bis. — Lors de la disposition entre vifs, à  
titre onéreux ou gratuit, d'un immeuble exploité à des  
fins professionnelles par le propriétaire, et s'il appert  
que ce dernier est assisté d'un conjoint aidant, le no-  
taire instrumentant se fera délivrer par les conjoints  
une déclaration dans laquelle leurs relations profes-  
sionnelles sont précisées. Cette déclaration a pour objet  
à tout le moins les sujets suivants:*

Documents précédents :

Doc 50 **2124/ (2002/2003) :**

001 : Projet de loi.  
002 : Projet de loi.  
003 : Annexes.

1. de wijze waarop de meewerkende wordt bezoldigd
2. de eigendom van het materieel dat voor de beroepsactiviteit wordt gebruikt
3. het huidige en toekomstige recht op de huur
4. de eigendom van de immateriële bestanddelen van de beroepsactiviteit, zowel op dit ogenblik als in het kader van de toekomstige evolutie
5. het lot van de schulden die de onderneming bezwaren, onverminderd de regels inzake huwelijksvermogensstelsels.

De partijen bij het contract stellen de notaris een attest ter hand waarin de eventuele aanbetaling en het nog te betalen saldo van de prijs worden aangegeven. Elke latere betaling die niet in handen van de notaris wordt gedaan, is niet geldig ten aanzien van de meewerkende.

De notaris brengt de meewerkende bij ter post aangetekende brief in kennis van het voornemen van de eigenaar en van de identiteit van de partijen bij het verkoopcontract en geeft aan of nog een saldo van de prijs dient te worden betaald. De notaris neemt tevens de tekst van dit artikel over. De notaris wordt van die formaliteiten echter vrijgesteld indien de meewerkende zich schriftelijk akkoord verklaart met de beschikking onder levenden van het onroerend goed.

De aldus in kennis gestelde meewerkende heeft 15 dagen om mee te delen of hij zich wenst te verzetten tegen de overmaking van de verkoopprijs aan de verkoper of tegen de inbezitstelling van de begiftigden. Dat verzet geschiedt bij een ter post aangetekende brief die wordt gericht zowel aan de notaris als aan de partijen.

In geval van verzet wordt de prijs in consignatie gegeven aan de optredende notaris, onder voorbehoud van de rechten van de bevoorrechte schuldeisers.

De meewerkende stelt binnen een maand na de kennisgeving, bij een ter post aangetekende brief, van het verlijden van de authentieke akte een vordering in bij de bevoegde rechtbank teneinde zijn rechten te doen gelden op de aldus in consignatie gegeven bedragen.

De notaris die de fondsen onder zich heeft, wordt binnen 8 dagen van die procedure in kennis gesteld bij deurwaardersexploot of bij gewone brief met ontvangstbewijs van de notaris, een en ander op straffe van de vrijmaking van de in consignatie gegeven bedragen. De fondsen kunnen ook worden vrijgemaakt met het akkoord van de partijen of met toepassing van een vonnis dat die vrijmaking beveelt.».».

1. la manière dont l'aidant est rémunéré
2. la propriété du matériel servant à l'activité professionnelle
3. le droit au bail présent et à venir
4. la propriété des éléments immatériels de l'activité professionnelle tant actuelle que dans le cadre de l'évolution future
5. le sort des dettes grevant l'entreprise le tout sans préjudice des règles en matière de régimes matrimoniaux

Les parties au contrat remettront au notaire une attestation précisant l'éventuel acompte et le solde du prix restant à payer. Tout paiement ultérieur qui n'aurait pas été fait entre les mains du notaire serait inopposable à l'aidant.

Le notaire indique à l'aidant sous plis recommandé l'intention du propriétaire, l'identité des parties au contrat de vente et s'il reste un solde de prix à payer. Le notaire reproduit également le texte du présent article. Néanmoins, le notaire est dispensé de ces formalités si l'aidant marque son accord par écrit sur la disposition entre vifs de l'immeuble.

L'aidant ainsi averti a un délai de 15 jours pour faire savoir s'il entend s'opposer à la remise du prix de vente au vendeur ou à l'envoi en possession des donataires. Cette opposition se fait par lettre recommandée à la poste tant à l'adresse du notaire qu'à l'attention des parties.

En cas d'opposition, le prix est consigné entre les mains du notaire instrumentant, sans préjudice des droits des créanciers privilégiés.

L'aidant introduit dans le mois de l'avertissement, par voie de lettre recommandée à la poste de la passation de l'acte authentique, une action devant le tribunal compétent pour faire valoir ses droits sur les fonds ainsi consignés.

Cette procédure est dénoncée dans les 8 jours au notaire détenant les fonds par voie d'exploit de huissier ou par simple lettre contre accusé de réception du notaire, le tout sous peine de libération des fonds consignés. Les fonds peuvent également être libérés de l'accord des parties ou en exécution d'un jugement ordonnant cette libération.».».

«Art. 1478bis.— In geval van beschikking onder levenden, onder bezwarende titel of om niet, van een onroerend goed dat door de eigenaar voor beroepsdoeleinden wordt gebruikt, en indien blijkt dat die wordt bijgestaan door een meewerkende samenwonende, vraagt de optredende notaris aan de samenwonenden een verklaring waarin hun beroepsbetrekkingen worden gepreciseerd. Die verklaring bevat op zijn minst de volgende gegevens :

1. wijze waarop de meewerkende wordt bezoldigd
2. de eigendom van het materieel dat voor de beroepsactiviteit wordt gebruikt
3. het huidige en toekomstige recht op de huur
4. de eigendom van de immateriële bestanddelen van de beroepsactiviteit, zowel op dit ogenblik als in het kader van de toekomstige evolutie
5. het lot van de schulden die de onderneming bezwaren, onverminderd de regels inzake huwelijksvermogensstelsels.

De partijen bij het contract stellen de notaris een attest ter hand waarin de eventuele aanbetaling en het nog te betalen saldo van de prijs worden aangegeven. Elke latere betaling die niet in handen van de notaris wordt gedaan, is niet geldig ten aanzien van de meewerkende.

De notaris brengt de meewerkende bij ter post aangetekende brief in kennis van het voornemen van de eigenaar en van de identiteit van de partijen bij het verkoopcontract en geeft aan of nog een saldo van de prijs dient te worden betaald. De notaris neemt tevens de tekst van dit artikel over. De notaris wordt echter van die formaliteiten vrijgesteld indien de meewerkende zich schriftelijk akkoord verklaart met de beschikking onder levenden van het onroerend goed.

De aldus in kennis gestelde meewerkende heeft 15 dagen om mee te delen of hij zich wenst te verzetten tegen de overmaking van de verkoopprijs aan de verkoper of tegen de inbezitstelling van de begiftigden. Dat verzet geschiedt bij een ter post aangetekende brief die wordt gericht zowel aan de notaris als aan de partijen.

In geval van verzet wordt de prijs in consignatie gegeven aan de optredende notaris, onder voorbehoud van de rechten van de bevoorrechte schuldeisers.

De meewerkende stelt binnen een maand na de kennisgeving, bij een ter post aangetekende brief, van het verlijden van de authentieke akte een vordering in bij de bevoegde rechtbank teneinde zijn rechten te doen gelden op de aldus in consignatie gegeven bedragen.

«Art. 1478bis. — Lors de la disposition entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, d'un immeuble exploité à des fins professionnelles par le propriétaire, et s'il appert que ce dernier est assisté d'un cohabitant aidant, le notaire instrumentant se fera délivrer par les cohabitants une déclaration dans laquelle leurs relations professionnelles sont précisées. Cette déclaration a pour objet à tout le moins les sujets suivants :

1. la manière dont l'aidant est rémunéré
2. la propriété du matériel servant à l'activité professionnelle
3. le droit au bail présent et à venir
4. la propriété des éléments immatériels de l'activité professionnelle tant actuelle que dans le cadre de l'évolution future
5. le sort des dettes grevant l'entreprise le tout sans préjudice des règles en matière de régimes matrimoniaux.

Les parties au contrat remettront au notaire une attestation précisant l'éventuel acompte et le solde du prix restant à payer. Tout paiement ultérieur qui n'aurait pas été fait entre les mains du notaire serait inopposable à l'aidant.

Le notaire indique à l'aidant sous plis recommandé l'intention du propriétaire, l'identité des parties au contrat de vente et s'il reste un solde de prix à payer. Le notaire reproduit également le texte du présent article. Néanmoins, le notaire est dispensé de ces formalités si l'aidant marque son accord par écrit sur la disposition entre vifs de l'immeuble.

L'aidant ainsi averti a un délai de 15 jours pour faire savoir s'il entend s'opposer à la remise du prix de vente au vendeur ou à l'envoi en possession des donataires. Cette opposition se fait par lettre recommandée à la poste tant à l'adresse du notaire qu'à l'attention des parties.

En cas d'opposition, le prix est consigné entre les mains du notaire instrumentant, sans préjudice des droits des créanciers privilégiés.

L'aidant introduit dans le mois de l'avertissement, par voie de lettre recommandée à la poste de la passation de l'acte authentique, une action devant le tribunal compétent pour faire valoir ses droits sur les fonds ainsi consignés.

*De notaris die de fonds onder zich heeft, wordt wordt binnen 8 dagen van die procedure in kennis gesteld bij deurwaardersexploot of bij gewone brief met ontvangbewijs van de notaris, een en ander op straffe van de vrijmaking van de in consignatie gegeven bedragen. De fondsen kunnen ook worden vrijgemaakt met het akkoord van de partijen of met toepassing van een vonnis dat die vrijmaking beveelt.»».*

#### VERANTWOORDING

De artikelen 9 tot 36 van de programmawet zijn een aanzienlijke vooruitgang inzake de erkenning van de rechten van de meewerkende echtgenoot van een zelfstandig ondernemer. Die hervorming wordt aangevuld door dit amendement.

Door zijn werk draagt de meewerkende echtgenoot of samenwonende bij tot het behoud van het gemeenschappelijk beroepsinstrument en vaak tot de meerwaarde ervan. Het is dus logisch dat zijn aandeel als dusdanig officieel wordt erkend en dat het wordt beschermd ten aanzien van de zelfstandige zelf in geval van scheiding, van diens persoonlijke schuldeisers of eventueel van zijn erfgenamen.

In de realiteit van het sociaal leven van de kleine ondernemingen is die bescherming des te meer relevant omdat de aankoop van het voor beroepsdoeleinden gebruikte onroerend goed en de exploitatie ervan vaak een onontbeerlijke belegging zijn, die het ouderdomspensioen van zelfstandige uitmaakt en dus ook van zijn meewerkende echtgenoot of samenwonende.

Dit amendement behelst dus een regeling ter bescherming van de meewerkende, echtgenoot of samenwonende, bij de verkoop of de schenking van het onroerend goed dat wordt gebruikt voor de exploitatie van de onderneming.

De eigendom van het onroerend goed staat in principe vast door het traditionele systeem van het bewijs inzake onroerende goederen. Voor zover een gemeenschappelijke onderneming wordt geëxploiteerd in een onroerend goed, kan de verkoop of de schenking van dit laatste aanzienlijke wijzigingen met zich brengen in de exploitatie van de onderneming of zelfs tot de verdwijning ervan leiden.

Krachtens die artikelen moet de meewerkende echtgenoot of samenwonende door de notaris in kennis worden gesteld van de verkoop of de schenking, zodat hij zich kan verzetten, niet tegen de beschikking onder levenden van het onroerend goed waarvan de geholpen zelfstandige eigenaar is, maar wel tegen de uitvoering ervan.

Indien de meewerkende binnen een maand na de kennisgeving van de akte van verkoop zijn rechten doet gelden voor de rechtbank, zullen de fondsen geblokkeerd blijven in handen van de notaris of zal de inbezitstelling van de begiftigden worden uitgesteld tot de partijen het eens zijn dan wel een rechterlijke beslissing is gewezen.

*Cette procédure est dénoncée dans les 8 jours au notaire détenant les fonds par voie d'exploit de huisier ou par simple lettre contre accusé de réception du notaire, le tout sous peine de libération des fonds consignés. Les fonds peuvent également être libérés de l'accord des parties ou en exécution d'un jugement ordonnant cette libération.»».*

#### JUSTIFICATION

Les articles 9 à 36 de la loi-programme constituent une importante avancée dans la reconnaissance des droits du conjoint aidant de l'entrepreneur indépendant. Cette réforme est complétée par l'amendement ci-dessus.

Par son travail d'aidant, le conjoint ou le cohabitant aidant contribue au maintien de l'outil professionnel commun et bien souvent à sa plus-value. Il est donc logique que sa part soit officialisée comme telle et protégée à l'encontre de l'indépendant lui-même en cas de rupture, des créanciers personnels de celui-ci ou éventuellement de ses héritiers.

Dans la réalité de la vie sociale des petites exploitations, cette protection est d'autant plus pertinente que l'acquisition de l'immeuble professionnel et sa mise en valeur constitue bien souvent une épargne indispensable, constitutive de la pension de retraite du travailleur indépendant et donc également de son conjoint ou cohabitant aidant.

L'amendement ci-dessus représente donc un régime de protection de l'aidant, conjoint ou cohabitant, dans le cadre de la vente ou de la donation de l'immeuble qui sert à l'exploitation de l'entreprise.

Le régime de la propriété de l'immeuble est en principe certain du fait du système classique de la preuve en matière immobilière. Cependant, dans la mesure où une entreprise commune est exploitée dans un immeuble, la vente ou la donation de celui-ci peut entraîner des modifications importantes dans l'exploitation de l'entreprise, voire sa disparition.

Par ces articles, l'aidant conjoint ou cohabitant doit être informé de la vente ou de la donation par le notaire, de sorte qu'il puisse s'opposer, non pas à la disposition entre vifs de l'immeuble dont l'indépendant aidé est propriétaire, mais bien à son exécution.

Si l'aidant fait valoir ses droits dans le mois de la notification de l'acte de vente devant le tribunal, les fonds resteront bloqués entre les mains du notaire, ou l'envoi en possession des donataires sera suspendue jusqu'à ce que les parties se mettent d'accord ou qu'une décision de justice intervienne.

Muriel GERKENS (ECOLO/AGALEV)