

SENAT DE BELGIQUE

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1991-1992

14 SEPTEMBRE 1992

Proposition de loi relative à la transcription des transmissions immobilières par décès

(Déposée par M. Cerexhe et consorts)

DEVELOPPEMENTS

Dans notre système juridique, les mutations entre vifs de biens et droits réels immobiliers doivent être rendues publiques par la transcription obligatoire au bureau de la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens sont situés. Cette formalité rendra ces actes opposables aux tiers. Ce système est prévu à l'article 1^{er} de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851.

Il en est tout autrement en ce qui concerne les mutations immobilières par décès. Celles-ci ne sont, en effet, soumises à aucune des formalités de la loi hypothécaire et à aucune forme de publicité. Elles ne sont mentionnées que dans les déclarations de succession qui ne sont que des actes fiscaux sous seing privé. Cette situation a déjà été souvent dénoncée et un certain nombre de propositions ont d'ailleurs déjà été déposées (pour une étude approfondie de la question: Van Zurpele Sabine, *Le certificat de propriété immobilière — Un nouvel acte notarié*, Coll. de recherche notariale publiée par la Fédération royale des notaires de Belgique, Cabay, 1979).

BELGISCHE SENAAAT

BUITENGEWONE ZITTING 1991-1992

14 SEPTEMBER 1992

Voorstel van wet betreffende de overschrijving van de overdrachten bij overlijden van onroerende zakelijke rechten

(Ingediend door de heer Cerexhe c.s.)

TOELICHTING

In ons rechtsbestel moeten de overdrachten onder de levenden van onroerende goederen en onroerende zakelijke rechten openbaar worden gemaakt door de verplichte overschrijving in het kantoor van bewaring der hypotheek van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen. Door deze formaliteit kan men zich op die akten beroepen tegen derden. Deze regeling is bepaald in artikel 1 van de hypotheekwet van 16 december 1851.

De onroerende overdrachten bij overlijden kennen een heel ander verloop. Ze zijn immers aan geen enkele formaliteit van de hypotheekwet en aan geen enkele vorm van openbaarheid onderworpen. Ze worden alleen vermeld in de aangiften van nalatenschap, die eenvoudigweg onderhandse fiscale akten zijn. Deze toestand is al vaak aan de kaak gesteld en er werden trouwens al een aantal voorstellen dienaangaande ingediend (voor een grondige studie van het vraagstuk: Van Zurpele Sabine, *Le certificat de propriété immobilière — Un nouvel acte notarié*, Coll. de recherche notariale, Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen, Cabay, 1979).

La présente proposition de loi vise à pallier cette lacune en assurant la transcription hypothécaire des transmissions immobilières par décès. La situation de ces transmissions telle qu'elle existe actuellement dans notre système présente trois inconvénients majeurs qu'il convient de contrer.

Premièrement, puisqu'aucune forme de publicité n'est prévue dans le cadre du régime hypothécaire, la documentation hypothécaire est incomplète. Le conservateur n'est donc pas en mesure de fournir dans tous les cas la chaîne complète des propriétaires successifs. Tant que les héritiers n'accomplissent pas un des actes sujets à transcription ou à inscription, la mutation immobilière à cause de mort n'est pas connue de la documentation hypothécaire.

Deuxièmement, les transmissions immobilières par décès ne sont pas portées à la connaissance des tiers. Or, sans publicité, il ne peut y avoir de sécurité dans les transactions immobilières. Actuellement, les tiers qui traitent avec l'héritier apparent ne sont pas protégés contre des actions en revendication qui peuvent surgir pendant trente ans de la part d'ayants droit qui se révéleraient par la suite. Il faudrait pourtant protéger le tiers qui contracte de bonne foi avec l'héritier apparent en rendant opposables, à certaines conditions, les actes posés par l'héritier apparent.

Troisièmement, en matière de transmissions par décès, l'héritier est démuné de titre attestant sa qualité et de preuve de sa propriété acquise par suite du décès puisqu'il n'y a aucune constatation officielle.

Il apparaît donc nécessaire d'assurer la transcription des mutations par décès. La transcription de la déclaration de succession ne semble pas être suffisante, car il s'agit d'un acte rédigé par l'héritier lui-même et qui n'est soumis à aucun contrôle juridique.

Il convient de prévoir la transcription d'un acte notarié constatant toute mutation ou constitution de droits réels immobiliers par décès.

Il s'agit du système qui a d'ailleurs été introduit en France dès 1955 par décret du 14 octobre. La détermination de la forme exacte et du contenu précis de cet acte notarié est laissée au Roi. Ceci permettra une meilleure prise en considération des problèmes pratiques.

Dit wetsvoorstel wenst deze leemte aan te vullen door middel van een regeling voor de hypothecaire overschrijving van de onroerende overdrachten bij overlijden. Aan de bestaande toestand zijn drie grote nadelen verbonden die een oplossing vereisen.

In de eerste plaats is de hypothecaire documentatie onvolledig, aangezien het hypotheekrecht in geen enkele vorm van openbaarheid voorziet. De hypotheekbewaarder is dus niet in staat in alle gevallen de volledige keten van de opeenvolgende eigenaars samen te stellen. Zolang de erfgenamen geen daad verrichten die onderworpen is aan overschrijving of inschrijving, komt de onroerende overgang vanwege overlijden niet voor in de hypothecaire documentatie.

Ten tweede worden de onroerende overdrachten bij overlijden niet ter kennis gebracht van derden. Zonder openbaarheid kan er geen zekerheid bestaan bij onroerende transacties. Op dit ogenblik zijn derden die met de schijnbare erfgenaam handelen, niet beschermd tegen vorderingen tot teruggave die gedurende dertig jaar kunnen worden ingesteld door rechthebbenden die zich nadien kenbaar zouden maken. Men zou nochtans bescherming moeten bieden aan de derde die te goeder trouw contracteert met de schijnbare erfgenaam door het onder bepaalde voorwaarden mogelijk te maken dat de daden verricht door de schijnbare erfgenaam worden tegengeworpen aan derden.

Ten derde heeft de erfgenaam in geval van overdracht bij overlijden geen akte om zijn hoedanigheid te bevestigen en ook geen bewijs van zijn eigendom verkregen ten gevolge van het overlijden, aangezien er geen enkele officiële vaststelling bestaat.

Er moet dus een regeling tot stand komen voor de overschrijving van de overgangen bij overlijden. De overschrijving van de aangifte van nalatenschap lijkt niet te volstaan, want het gaat om een akte die door de erfgenaam zelf is opgesteld en die aan geen enkele juridische controle is onderworpen.

De overschrijving van een notariële akte is dus noodzakelijk om elke overgang of vestiging van onroerende zakelijke rechten bij overlijden vast te stellen.

Dit stelsel bestaat overigens in Frankrijk sinds het decreet van 14 oktober 1955. De juiste vorm en de precieze inhoud van deze notariële akte zal worden vastgesteld door de Koning. Op die manier kunnen de praktische problemen beter worden overwogen.

Commentaire des articles

Article premier

Cet article introduit un article *1bis* dans la loi hypothécaire qui prévoit la transcription d'une attestation notariée constatant la transmission ou la constitution par décès de droits réels immobiliers. Les délais et formes relatifs à cet acte seront déterminés par un arrêté royal.

L'article prévoit également que, jusqu'à l'exécution de cette formalité, il ne pourra être accompli d'autres mesures de publicité d'actes relatifs au bien en question et que les actes de disposition accomplis par l'héritier apparent seront opposables aux tiers de bonne foi à partir de ce moment.

Article 2

Cette disposition prévoit que les receveurs de l'enregistrement ne pourront accepter une déclaration de succession que si elle se réfère à l'attestation notariée, ce qui aura pour effet de rendre cette dernière incontournable.

Etienne CEREXHE.

*
* *

PROPOSITION DE LOI

Article premier

Dans la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 est inséré un article *1bis*, rédigé comme suit :

« *Article 1bis.* — Dans les délais et formes fixés par le Roi, toute transmission ou constitution par décès de droits réels immobiliers doit être constatée par une attestation notariée transcrite sur le registre visé à l'article 1^{er}.

Jusque là, aucun acte de disposition accompli par l'héritier apparent ne pourra être opposé aux tiers et aucune transcription, inscription ou autre relation hypothécaire ne pourra être opérée. »

Art. 2

L'article 42 du Code des droits de succession est complété par un point X, rédigé comme suit :

Toelichting bij de artikelen

Artikel 1

Met dit artikel wordt in de hypotheekwet een artikel *1bis* ingevoegd dat voorziet in de overschrijving van een notariële akte waaruit de overdracht of de vestiging blijkt van onroerende zakelijke rechten bij overlijden. De termijnen en de vormvoorschriften voor deze akte worden vastgesteld bij koninklijk besluit.

Het artikel bepaalt eveneens dat er tot de uitvoering van deze formaliteit geen andere maatregelen van openbaarheid van akten met betrekking tot het desbetreffende goed kunnen worden genomen en dat de daden van beschikking verricht door de schijnbare erfgenaam vanaf dat ogenblik kunnen worden tegengeworpen aan derden die te goeder trouw handelen.

Artikel 2

Hierin wordt bepaald dat de ontvangers van de registratie een aangifte van nalatenschap alleen kunnen aanvaarden indien erin wordt verwezen naar de notariële akte zodat het onmogelijk wordt aan deze laatste verplichting te ontkomen.

*
* *

VOORSTEL VAN WET

Artikel 1

In de hypotheekwet van 16 december 1851 wordt een artikel *1bis* ingevoegd, luidende :

« *Artikel 1bis.* — Binnen de termijnen en vormen vastgesteld door de Koning moet elke overdracht of vestiging bij overlijden van onroerende zakelijke rechten worden vastgesteld bij notariële akte overgeschreven in het in artikel 1 bedoelde register.

Tot dan toe kunnen daden van beschikking verricht door de schijnbare erfgenaam niet worden tegengeworpen aan derden en kan geen overschrijving of inschrijving worden verricht, noch enige andere hypothecaire vermelding worden aangebracht. »

Art. 2

Artikel 42 van het Wetboek der successierechten wordt aangevuld met een X, luidende :

« X. La déclaration indique la date de l'attestation notariée constatant la transmission ou la constitution du droit réel immobilier par décès, le nom et la résidence du notaire l'ayant reçue ou l'instance judiciaire ayant rendu la décision ».

Etienne CEREXHE.
Hugo VANDENBERGHE.
Ignace VAN BELLE.

« X. De aangifte vermeldt de datum van de notariële akte waaruit de overdracht of de vestiging van het onroerende zakelijk recht bij overlijden blijkt, de naam en de standplaats van de notaris voor wie de akte is verleden of het rechtscollege dat de beslissing heeft gewezen. »