

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1970-1971.

28 SEPTEMBRE 1971.

Proposition de loi modifiant les articles 32, 4°, et 33 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

DEVELOPPEMENTS

L'article 32, 4°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe dispose que le délai obligatoire d'enregistrement est de trois mois pour les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou d'usufruit d'immeubles situés en Belgique.

Or, très souvent le délai est dépassé. Cela n'entraîne aucun effet civil important. Mais, le dépassement de délai ne serait-il que d'un jour, l'amende prévue par la loi est égale au montant des droits (art. 41 du même Code).

Pourquoi le délai est-il souvent dépassé ? Il ne s'agit nullement d'une négligence quelconque des parties. La plupart du temps au contraire, celles-ci ne demandent qu'une chose, c'est que les actes soient passés, soit pour pouvoir entrer en jouissance du bien acquis (c'est le point de vue de l'acquéreur), soit pour pouvoir encaisser le prix au plus tôt (c'est le point de vue du vendeur, qui a souvent des obligations ailleurs ou qui continue à payer des intérêts sur un emprunt qui grève le bien, tant qu'il n'a pas reçu le prix qui lui permettra de rembourser cet emprunt).

Mais précisément, pour passer l'acte et payer le prix, il faut, environ dans sept cas sur dix, que l'acquéreur emprunte pour payer, et c'est le dossier d'emprunt qui, très souvent, est la cause du retard parce que :

a) le notaire n'est peut-être informé que quelques jours seulement après la convention que celle-ci est intervenue, il

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1970-1971.

28 SEPTEMBER 1971.

Voorstel van wet tot wijziging van de artikelen 32, 4°, en 33 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten.

TOELICHTING

Artikel 32, 4°, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten bepaalt dat de termijn voor registratie drie maand bedraagt voor de akten waarbij de eigenom of het vruchtgebruik van in België gelegen onroerende goederen wordt overgedragen of aangewezen.

Welnu, die termijn wordt dikwijls overschreden. Dat heeft geen enkel belangrijk burgerrechtelijk gevolg. Maar zelfs indien de termijn slechts met één dag wordt overschreden is de bij de wet bepaalde geldboete gelijk aan het bedrag van de rechten (art. 41 van hetzelfde wetboek).

Waarom wordt de termijn zo dikwijls overschreden ? Het gaat helemaal niet om enige nalatigheid van de partijen. Integendeel, meestal vragen zij slechts één zaak, namelijk dat de akten zouden worden verleden, hetzij om in het genot te treden van het verworven goed (standpunt van de koper), hetzij om het bedrag zo vlug mogelijk te kunnen innen, (standpunt van de verkoper, die dikwijls andere verplichtingen heeft of die interesten blijft betalen op een lening die het goed bezwaart zolang hij de som niet ontvangen heeft die het hem zal mogelijk maken deze lening terug te betalen).

Maar om de akte te verlijden en de prijs te betalen moet de koper, in zeven van de tien gevallen, juist een lening aangaan om te betalen en het is zeer dikwijls het dossier van de leningsaanvraag dat de oorzaak is van de vertraging omdat :

a) de notaris wellicht slechts enkele dagen na het afsluiten van de overeenkomst wordt ingelicht; hij vraagt de

demande les carnets de mariage et les titres; il recherche l'origine de propriété trentenaire (tout cela prend du temps).

b) l'acquéreur s'adresse à une société d'emprunt, qui envoie son expert sur place; l'expert dresse son rapport; ensuite la demande est soumise au conseil d'administration puis au service juridique, qui porte sur une formule-type des indications assez sommaires, en priant le notaire, sous sa responsabilité, de vérifier le tout et notamment les prescriptions obligatoires en matière d'urbanisme (tout cela prend du temps).

c) La société prêteuse demande au notaire de lui adresser le projet minuté de l'acte d'emprunt; elle le fait ensuite examiner par son service technique. Celui-ci renvoie le dossier au notaire, avec accord pour la fixation du jour de la vente, mais à la condition de prévenir la société au moins tant de jours d'avance (tout cela prend du temps).

d) La société prêteuse attend encore les documents de l'assurance-vie, parce que la plupart des emprunteurs souscrivent une assurance-vie, du solde restant dû ou mixte; les documents peuvent ne pas encore être établis parce que le médecin n'a pas encore renvoyé les pièces de l'examen médical (tout cela prend du temps).

e) Il reste les notifications fiscales, source de contretemps et complications.

f) Il reste encore les demandes de renseignements aux créanciers inscrits, avec arrêtés de compte, mainlevées partielles, etc. (nouvelle source de contretemps et complications possibles).

g) Il reste encore les délais nécessaires pour obtenir la prime de l'Etat (Loi De Taeye), éventuellement les primes de la province ou de la commune, l'intervention de l'Etat pour les prêts agricoles ou, dans certaines opérations, l'intervention de la Société nationale du Crédit à l'industrie.

h) Il reste encore les reports de fixation de date, parce que l'épouse de l'acquéreur est malade ou vient d'accoucher, parce que le représentant de la société prêteuse doit absolument traiter ailleurs, au jour fixé, une affaire plus urgente ou plus importante, etc.

Toutes ces formalités préalables et nécessaires ne peuvent pas être faites en même temps. Il en est qui dépendent l'une de l'autre. Enfin, le courrier ne se fait plus le samedi et n'est plus distribué le dimanche, si bien que les semaines ne comportent plus que cinq jours utiles.

C'est pour toutes ces raisons financières et techniques qu'il devient fort souvent impossible de réaliser dans les trois mois d'une convention de vente intervenue entre parties les actes nécessaires. Lorsque cela arrive, il est possible que l'amende soit réduite. Les services de l'enregistrement, d'ha-

uwelijksboekjes en de eigendomsbewijzen; hij zoekt de oorsprong op van dertigjarige eigendom (dat vergt allemaal tijd).

b) de koper zich wendt tot een kredietmaatschappij, die haar expert ter plaatse stuurt; deze maakt zijn verslag op; vervolgens wordt de aanvraag voorgelegd aan de raad van beheer en nadien aan de juridische dienst die op een model-formulier een aantal vrij summier gegevens vermeldt en de notaris vraagt alles, en met name de voorschriften inzake stedenbouw, onder zijn verantwoordelijkheid, na te zien (dat vraagt allemaal tijd).

c) de kredietmaatschappij aan de notaris vraagt haar het geminuteerd ontwerp van de akte van lening toe te sturen; zij laat die akte onderzoeken door haar technische dienst; deze stuurt het dossier terug naar de notaris, met akkoord voor de vaststelling van de dag van de verkoop, maar op voorwaarde dat de maatschappij op zijn minst zoveel dagen vooraf hiervan wordt verwittigd (dat vraagt allemaal tijd).

d) de leningsmaatschappij nog wacht op de stukken van de levensverzekering omdat de meeste leners een levensverzekering aangaan, hetzij een gemengde levensverzekering, hetzij een schuldsaldoverzekering; het kan voorkomen dat de stukken nog niet zijn opgesteld omdat de geneesheer de stukken van het geneeskundig onderzoek nog niet heeft teruggestuurd (dat vraagt allemaal tijd).

e) daarbij nog de fiscale inlichtingen komen, een bron van tegenslagen en verwikkelingen.

f) er vervolgens nog het verzoek om inlichtingen is gericht tot de ingeschreven schuldeisers, met afsluiting van rekeningen, gedeeltelijke opheffingen, enz. (nieuwe bron van mogelijke tegenslagen en verwikkelingen).

g) er ten slotte nog de noodzakelijke termijnen zijn voor het verkrijgen van de staatspremie (wet - De Taeye), in voorkomend geval de premies van de provincie of van de gemeente, de tegemoetkoming van het Rijk voor de landbouwleningen of, voor sommige verrichtingen, het optreden van de Nationale Maatschappij voor Krediet aan de Nijverheid.

h) er ten slotte nog het uitstel is voor de vaststelling van de datum, omdat de echtgenote van de koper ziek is of bevallen is, omdat de afgevaardigde van de leningsmaatschappij op de vastgestelde dag elders een zaak moet afhandelen die dringender of belangrijker is, enz.

Al deze voorafgaande en noodzakelijke formaliteiten kunnen niet tegelijkertijd worden vervuld. Sommige hangen van andere af. Ten slotte wordt de briefwisseling 's zaterdags niet meer gevoerd en worden de brieven 's zondags niet meer besteld zodat een week nog slechts vijf nuttige dagen telt.

Om al deze financiële en technische redenen is het dikwijls onmogelijk de noodzakelijke akten op te maken binnen drie maanden na het afsluiten van de verkoopovereenkomst tussen partijen. Wanneer dat gebeurt, kan de geldboete worden verminderd. De diensten van de registratie

bitude, n'iront pas jusqu'à rechercher un retard. Mais il arrive qu'ils l'apprennent incidemment.

Par exemple, une des parties décède et on trouve dans son coffre un acte sous seing privé de plus de trois mois, non enregistré. Ou bien une des parties décède et, pour les besoins de la déclaration de succession, il doit être fait état d'un paiement qui se trouve être une partie du prix de vente (le solde étant attendu, par un acte de prêt), paiement dont la date révèle qu'il y avait vente non enregistrée dans le délai. Ou encore un acte sous seing privé est produit en Justice, ce qui amène la découverte du retard. Les difficultés commencent, entraînant de nouvelles pertes de temps...

Les choses étant telles et s'étant aggravées par de nouvelles dispositions légales (particulièrement en matière d'urbanisme), il serait expédient de prolonger le délai.

On pourrait objecter qu'il est toujours possible de faire enregistrer l'acte sous seing privé avant les actes authentiques de vente et de prêt : on peut supposer que l'acquéreur dispose au moins, sans devoir les emprunter, des fonds nécessaires pour payer les droits.

C'est loin d'être toujours vrai. Il est souvent emprunté une somme supérieure au prix, avec hypothèque donnée sur d'autres biens que le bien acquis (biens appartenant déjà à l'acquéreur ou appartenant à des parents qui se portent cautions hypothécaires, par exemple).

Dans un souci de concordance le délai, aussi de trois mois, qui est prévu par l'article 33 du Code des droits d'enregistrement devrait être prolongé de la même durée.

J. GOFFART.

**

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE UNIQUE.

A l'article 32, 4°, et à l'article 33 de l'arrêté royal n° 64 du 30 novembre 1939, contenant le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, confirmé par l'article 2 de la loi du 16 juin 1947, les mots « trois mois » sont remplacés par les mots « six mois ».

J. GOFFART.

hebben niet de gewoonte een vertraging op te sporen. Maar het komt voor dat zij het toevallig vernemen.

Een van de partijen sterft bijvoorbeeld en men vindt in zijn brandkast een niet geregistreerde onderhandse akte van meer dan drie maand. Ofwel sterft een van de partijen en moet, omwille van de successieaangifte, melding worden gemaakt van een betaling die een gedeelte van de verkoopprijs blijkt te zijn (voor het saldo wacht men op een leningsakte), betaling waarvan de datum uitwijst dat de verkoop niet binnen de termijn werd geregistreerd. Het is ook mogelijk dat een onderhandse akte aan het gerecht wordt overgelegd, wat de ontdekking van de vertraging met zich brengt. De moeilijkheden beginnen, veroorzaken nieuw tijdverlies...

In die omstandigheden en gelet op het feit dat nieuwe wettelijke bepalingen (in het bijzonder inzake stedenbouw), de zaken nog moeilijker hebben gemaakt zou het nuttig zijn de termijn te verlengen.

Men zou kunnen opwerpen dat het steeds mogelijk is de onderhandse akte te laten registreren vóór het verlijden van de authentieke verkoop- en leningsakten : men mag veronderstellen dat de koper ten minste de middelen heeft om de rechten te betalen zonder hiervoor te moeten lenen.

Dat is lang niet steeds het geval. Dikwijls wordt een bedrag geleend dat hoger is dan de prijs, met hypotheek op andere goederen dan het gekochte goed (bij voorbeeld goederen die reeds eigendom zijn van de koper of die toebehooren aan de ouders die zich hypothecaire borg stellen).

Met het oog op overeenstemming zou de termijn die bepaald is in artikel 33 van het Wetboek der registratierechten, en die ook drie maanden bedraagt, met dezelfde periode verlengd moeten worden.

**

VOORSTEL VAN WET

ENIG ARTIKEL.

In artikel 32, 4°, en artikel 33 van het koninklijk besluit n° 64 van 30 november 1939 houdende het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, bekrachtigd door artikel 2 van de wet van 16 juni 1947 worden de woorden « drie maand » vervangen door de woorden « zes maand ».