

**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE**

20 janvier 2011

PROPOSITION DE LOI**instaurant les enchères dématérialisées
dans le cadre
des ventes publiques d'immeubles**

(déposée par Mme Sarah Smeyers et consorts)

**BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

20 januari 2011

WETSVOORSTEL**tot invoering van gedematerialiseerde
biedingen in het kader van openbare
verkopingen van onroerende goederen**

(ingediend door mevrouw Sarah Smeyers c.s.)

RÉSUMÉ

Cette proposition de loi crée la possibilité de formuler des enchères par voie électronique lors d'une vente publique d'immeubles, et ce, dans un cadre réglementaire bien défini qui offre un maximum de garanties en faveur tant du candidat acquéreur que du vendeur.

SAMENVATTING

Dit wetsvoorstel creëert de mogelijkheid om op elektronische wijze te bieden in een openbare verkoop van onroerende goederen. Dit gebeurt binnen een duidelijk gedefinieerd wettelijk kader dat een maximum van waarborgen zal bieden zowel ten behoeve van de kandidaat-koper als van de verkoper.

N-VA : Nieuw-Vlaamse Alliantie PS : Parti Socialiste MR : Mouvement Réformateur CD&V : Christen-Democratisch en Vlaams sp.a : socialistische partij anders Ecolo-Groen! : Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen Open Vld : Open Vlaamse liberalen en democraten VB : Vlaams Belang cdH : centre démocrate Humaniste LDD : Lijst Dedecker PP : Parti Populaire	
<i>Abréviations dans la numérotation des publications:</i> DOC 53 0000/000: Document parlementaire de la 53^{ème} législature, suivi du n° de base et du n° consécutif QRVA: Questions et Réponses écrites CRIV: Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte) CRABV: Compte Rendu Analytique (couverture bleue) CRIV: Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon) PLEN: Séance plénière COM: Réunion de commission MOT: Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)	<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties:</i> DOC 53 0000/000: Parlementair document van de 53^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer QRVA: Schriftelijke Vragen en Antwoorden CRIV: Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft) CRABV: Beknopt Verslag (blauwe kaft) CRIV: Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft) PLEN: Plenum COM: Commissievergadering MOT: Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)
<i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i> Commandes: Place de la Nation 2 1008 Bruxelles Tél.: 02/ 549 81 60 Fax: 02/549 82 74 www.laChambre.be e-mail: publications@laChambre.be	<i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i> Bestellingen: Natieplein 2 1008 Brussel Tel.: 02/ 549 81 60 Fax: 02/549 82 74 www.deKamer.be e-mail: publicaties@deKamer.be

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Nous évoluons dans une société où le commerce électronique est devenu monnaie courante. Tant les opérations bancaires que l'achat ou la vente de produits s'effectuent actuellement de plus en plus par Internet. La vente des biens meubles peut également s'effectuer par Internet. En ce qui concerne la vente publique des biens immeubles, la possibilité de formuler des enchères sous une forme dématérialisée n'existe pas encore.

La présente proposition de loi a pour objectif de permettre à toute personne de pouvoir formuler des enchères sous une forme dématérialisée dans un cadre réglementaire bien défini qui offre un maximum de garanties en faveur tant du candidat acquéreur que du vendeur.

Afin d'éviter une différence de traitement entre les personnes qui ne disposent pas d'un accès à internet et celles qui ont un accès à internet, un système particulier est mis en œuvre dans lequel chaque candidat-acquéreur a la possibilité de formuler des offres sous forme dématérialisée.

Le candidat-acquéreur se voit octroyer un code, qui lui permet d'accéder au module dédié à la formulation des enchères sous forme dématérialisée. À l'égard des personnes qui ont une carte d'identité électronique, le notaire doit seulement activer le code pin pour leur permettre l'accès à ce module. Les enchères sont anonymes et elles peuvent avoir lieu à partir de n'importe quel ordinateur pour autant que cet ordinateur dispose d'une connexion internet et, le cas échéant, d'un lecteur de carte IED. Si le candidat-acquéreur ne dispose pas de connexion internet ou ne souhaite pas en faire usage, il dispose de la possibilité de formuler des offres sous forme dématérialisée en l'étude du notaire.

En outre, le candidat-acquéreur ne peut formuler d'enchères sous forme dématérialisée qu'après avoir pris connaissance des conditions de vente. À cet effet, il est tenu de se présenter en l'étude du notaire instrumentant afin que ce dernier puisse opérer les vérifications d'usage imposées par la loi ventôse.

Il est prévu que la période au cours de laquelle les enchères sous forme dématérialisée peuvent être formulées, se clôture en tout état de cause par une séance d'adjudication. Au cours de celle-ci, des enchères "physiques" pourront être formulées. Il appartiendra au

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

We leven steeds meer in een maatschappij waar de elektronische handel voortdurend aanwezig is. Zowel bankverrichtingen als de aankoop of verkoop van producten gebeuren actueel steeds meer via het internet. De verkoop van roerende goederen kan eveneens via internet gebeuren. Voor de openbare verkoop van onroerende goederen bestaat de mogelijkheid om biedingen in gedematerialiseerde vorm te formuleren nog niet.

Dit wetsvoorstel beoogt dat elke persoon de mogelijkheid heeft om biedingen in gedematerialiseerde vorm te doen. Dit gebeurt binnen een duidelijk gedefinieerd wettelijk kader dat een maximum van waarborgen moet bieden zowel ten behoeve van de kandidaat-koper als van de verkoper.

Teneinde een verschil in behandeling te vermijden tussen personen die niet over een internettoegang beschikken en personen die wel over een internettoegang beschikken, wordt een bijzonder systeem ingevoerd waarbij elke kandidaat-koper de mogelijkheid heeft om te bieden in gedematerialiseerde vorm.

De kandidaat-koper ontvangt een code waarmee toegang verkregen wordt tot de module waarop de biedingen in gedematerialiseerde vorm gedaan kunnen worden. Voor de personen die over een elektronische identiteitskaart beschikken, moet de notaris enkel de pincode ervan activeren om toegang te geven tot deze module. De biedingen gebeuren anoniem en kunnen uitgebracht worden van op eender welke computer voorzover deze over een internetaansluiting en, in voorkomend geval, een eID-kaartlezer beschikt. Indien een kandidaat-koper geen internetverbinding heeft, of deze niet wenst te gebruiken, bestaat de mogelijkheid om via het notariskantoor gedematerialiseerd te bieden.

Bovendien zal de kandidaat-koper slechts biedingen in gedematerialiseerde vorm kunnen doen na kennis te hebben genomen van de verkoopsvoorwaarden. Om deze reden is de kandidaat-koper ertoe gehouden zich op het kantoor van de instrumenterende notaris aan te melden opdat deze laatste de gebruikelijke verificaties kan uitvoeren zoals opgelegd door de Ventôsewet.

Er wordt bepaald dat de periode tijdens dewelke de biedingen in gedematerialiseerde vorm kunnen gebeuren, in elk geval wordt afgesloten met een zitdag. Op deze zitdag zullen "fysieke" biedingen geformuleerd kunnen worden. De notaris zal in de algemene

notaire de déterminer dans les conditions générales de vente si des enchères sous forme dématérialisée peuvent être formulées à cette séance.

Le principe de la séance unique avec faculté de surenchère obligatoire est maintenu.

Le principe de l'octroi d'une prime tel que prévu dans la loi du 15 mai 2009 modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la vente publique d'immeubles est également maintenu, mais adapté au principe des enchères sous forme dématérialisée.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

TITRE 1^{ER}

Dispositions générales

Article 2

Article 2, § 1^{er}. Cet article stipule que le principe de la séance unique avec faculté de surenchère obligatoire, tel qu'institué par la loi du 15 mai 2009 visant à modifier le Code judiciaire en ce qui concerne la vente publique d'immeubles, est d'application pour l'ensemble des ventes publiques d'immeubles. Ceci traduit l'intention du législateur telle que celle-ci a été formulée par le ministre de la Justice à l'occasion d'une question parlementaire.¹

Article 2, § 2. Le principe du droit fondamental pour chaque personne, tant personne physique que personne morale, de formuler des enchères sous forme dématérialisée est introduit dans cette disposition. Pour pouvoir formuler une enchère sous forme dématérialisée, il est prévu que tout candidat-acquéreur est tenu de prendre connaissance préalablement des conditions de vente. Il est tenu en ce cas de se présenter en l'étude du notaire instrumentant.

Il y a lieu de préciser que deux phases sont envisagées pour la formulation d'enchères sous forme dématérialisée. Une première phase consiste à permettre en tout état de cause à chaque personne de formuler une enchère sous forme dématérialisée préalablement à la séance d'adjudication. Une seconde phase consiste à éventuellement permettre à chaque personne de formuler une enchère sous forme dématérialisée lors de la séance d'adjudication en même temps que les enchères "physiques". Cette possibilité de formuler

¹ *Questions et Réponses*, Chambre, 2009-2010, 28 octobre 2009, 685, n° 15437.

verkoopsvoorwaarden bepalen of op deze zitdag ook nog biedingen in gedematerialiseerde vorm mogelijk zijn.

Het principe van de enige zitdag met de mogelijkheid van een recht van hoger bod blijft behouden.

Het principe van de toekenning van een premie, zoals bepaald in de wet van 15 mei 2009 tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek wat de openbare verkoop van onroerende goederen betreft, blijft behouden maar wordt aangepast aan de principes van de biedingen in gedematerialiseerde vorm.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

TITEL 1

Algemene bepalingen

Artikel 2

Artikel 2, § 1. Dit artikel bepaalt uitdrukkelijk dat het principe van de enige zitdag met de mogelijkheid van een recht van hoger bod, zoals ingevoerd door de wet van 15 mei 2009 tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek wat de openbare verkopen van onroerende goederen betreft, van toepassing is op alle openbare verkopen van onroerende goederen. Dit verwoordt de bedoeling van de wetgever zoals deze ook geformuleerd werd door de minister van Justitie naar aanleiding van een parlementaire vraag.¹

Artikel 2, § 2. Het principe van het basisrecht voor elke persoon, zowel fysieke als rechtspersoon, om biedingen in gedematerialiseerde vorm te doen, wordt in deze bepaling ingevoerd. De kandidaat-koper moet kennis nemen van de algemene verkoopsvoorwaarden vooraleer hij een bod in gedematerialiseerde vorm kan doen. Hij is ertoe gehouden zich in dat geval aan te melden op het kantoor van de instrumenterende notaris.

Er moet benadrukt worden dat twee fases beoogd worden voor het doen van biedingen in gedematerialiseerde vorm. Een eerste fase bestaat erin in elk geval aan elke persoon toe te laten om een bod in gedematerialiseerde vorm te doen voorafgaand aan de zitting. Een tweede fase bestaat erin om eventueel aan elke persoon toe te laten om een bod in gedematerialiseerde vorm te doen tijdens de zitdag, tegelijkertijd met de "fysieke" biedingen. Deze mogelijkheid om biedingen in gedematerialiseerde vorm te doen tijdens de zitdag

¹ *Vragen en Antwoorden*, Kamer, 2009-2010, 28 oktober 2009, 685, nr. 15437.

des enchères sous forme dématérialisée au cours de la séance d'adjudication dépend principalement des possibilités techniques qu'offre le lieu où est organisée la séance d'adjudication. C'est la raison pour laquelle, ceci n'est prévu que facultativement par le biais des conditions générales de vente.

Article 2, § 3. Lorsque le notaire décide de fixer une mise à prix de départ, il est prévu que celui-ci est également tenu de fixer une période de 7 jours au cours de laquelle les candidats-acquéreurs peuvent formuler des enchères sous forme dématérialisée d'un montant au minimum égal au montant de la mise à prix. Afin d'inciter les candidats-acquéreurs à formuler une enchère sous forme dématérialisée durant ce délai de 7 jours, il est prévu que la prime est octroyée à tout candidat-acquéreur qui formule une enchère durant cette période pour autant qu'il soit adjudicataire final. La prime s'élève à 1 pour cent du montant de sa dernière enchère sous forme dématérialisée formulée durant le délai de 7 jours. L'option du législateur de n'accorder la prime qu'à l'adjudicataire final, telle qu'instituée par la loi du 15 mai 2009 visant à modifier le Code judiciaire en ce qui concerne la vente publique d'immeubles, est maintenue.

Pour des raisons techniques, il est toutefois prévu que, lorsqu'aucun candidat-acquéreur ne formule une enchère sous forme dématérialisée durant le délai de 7 jours, les opérations de vente doivent se dérouler conformément à la procédure décrite à l'article 2, § 4 (voir ci-après).

Article 2, § 4. Cette disposition vise l'hypothèse où le notaire ne fixe pas une mise à prix de départ. Le principe de l'octroi de la prime tel qu'institué par la loi du 15 mai 2009 modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la vente publique d'immeubles est maintenu. En cette hypothèse, cela suppose que tant l'enchérisseur physique que l'enchérisseur électronique peut se voir octroyer une prime.

Il est toutefois précisé que le notaire a la possibilité de fixer un montant en dessous duquel aucune enchère sous forme dématérialisée ne peut être formulée. Cette enchère minimum ne peut être considérée comme une offre de vente.

Article 2, § 5. Cette disposition reprend le principe du statut de frais de justice privilégiés au sens de l'article 17 de la loi hypothécaire en ce qui concerne les primes octroyées dans le cadre des modifications

hangt hoofdzakelijk af van de technische mogelijkheden op de plaats waar de zitdag georganiseerd wordt. Om deze redenen wordt hier enkel facultatief in voorzien via de algemene verkoopsvoorwaarden.

Artikel 2, § 3. Wanneer de notaris beslist om een instelprijs te bepalen, wordt bepaald dat hij eveneens een termijn van zeven dagen moet vaststellen binnen dewelke kandidaat-kopers biedingen in gedematerialiseerde vorm van minstens de instelprijs kunnen doen. Om de kandidaat-kopers ertoe aan te zetten om dergelijke biedingen gedurende deze termijn van zeven dagen te doen, wordt bepaald dat een premie wordt toegekend aan iedere kandidaat-koper die gedurende deze termijn een bod doet voorzover het goed definitief aan hem wordt toegewezen. De premie bedraagt één procent van het bedrag van zijn laatste gedane bod in gedematerialiseerde vorm gedurende deze termijn van zeven dagen. De optie van de wetgever, zoals ingevoerd door de wet van 15 mei 2009 tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek wat de openbare verkoop van onroerende goederen betreft, om de premie enkel toe te kennen aan de persoon aan wie het goed definitief wordt toegewezen, wordt behouden.

Om technische redenen wordt echter bepaald dat, wanneer geen enkele kandidaat-koper een dergelijk bod in gedematerialiseerde vorm doet gedurende de termijn van zeven dagen, de verkoopswerkzaamheden verdergezet moeten worden overeenkomstig de procedure beschreven in artikel 2, § 4 (zie hierna).

Artikel 2, § 4. Deze bepaling viseert de hypothese waarbij de notaris geen instelprijs vaststelt. Het principe van de toekenning van een premie zoals ingevoerd door de wet van 15 mei 2009 tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek wat de openbare verkoop van onroerende goederen betreft, blijft behouden. De premie kan zowel toegekend worden voor fysieke biedingen als voor biedingen in gedematerialiseerde vorm.

Er wordt echter gepreciseerd dat de notaris de mogelijkheid heeft een bedrag vast te stellen waaronder geen enkel bod in gedematerialiseerde vorm gedaan kan worden. Dit minimumbod kan niet beschouwd worden als een aanbod tot verkopen.

Artikel 2, § 5. Deze bepaling herneemt het principe van het statuut van de bevoorrechte gerechtskosten in de zin van artikel 17 van de Hypotheekwet voor wat betreft de premies die worden toegekend in het kader

proposées tel que déjà introduit par la loi du 15 mai 2009 modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la vente publique d'immeubles.

TITRE 2

Dispositions modificatives

Article 3

Cet article ne concerne qu'une adaptation technique de l'article 1192 afin de se conformer à la modification proposée. En effet, dans l'hypothèse des ventes publiques autorisées conformément aux articles 1186 à 1190 du Code judiciaire, le notaire est tenu, en vertu de l'article 1192 du Code judiciaire, de donner connaissance au juge de paix, huit jours au moins avant la séance, des conditions de vente. Si l'on maintient ce principe, cela a pour conséquence que les conditions de vente pourraient être soumises à l'approbation du juge de paix à un moment où la possibilité de formuler des enchères sous forme dématérialisée a déjà commencé. En vue de se conformer à la modification proposée qui impose que le candidat-acquéreur ne peut formuler d'enchère sous forme dématérialisée qu'après avoir pris connaissance des conditions générales de vente définitives, il faut que celle-ci soient soumises à l'approbation du juge de paix avant le début des enchères sous forme dématérialisée.

Art. 4 à 7

Ces articles adaptent techniquement les articles 1193, 1211, 1220 et 1587 du Code judiciaire afin de se conformer à la modification proposée.

Art. 8

Cet article adapte l'article 1590 du Code judiciaire de sorte que le notaire doit déterminer le dernier délai pour assigner un mandant dans les conditions de vente.

Cet article est dès lors en conformité avec les dispositions fiscales de l'article 159, 1°, du Code des droits d'enregistrement.

van de voorgestelde wijzigingen en zoals reeds ingevoerd door de wet van 15 mei 2009 tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek wat de openbare verkoop van onroerende goederen betreft.

TITEL 2

Wijzigingsbepalingen

Artikel 3

Dit artikel betreft enkel een technische wijziging van het artikel 1192 om deze met de voorgestelde wijziging in overeenstemming te brengen. In de hypothese van openbare verkopeningen gemachtigd overeenkomstig de artikelen 1186 tot 1190 van het Gerechtelijk Wetboek, is de notaris ertoe gehouden om de vrederechter acht dagen voor de zitdag, kennis te geven van de verkoopsvoorwaarden. Als men dit principe behoudt, heeft dit tot gevolg dat de verkoopsvoorwaarden ter goedkeuring aan de vrederechter voorgelegd zouden moeten worden op een ogenblik dat de mogelijkheid om biedingen in gedematerialiseerde vorm te doen al een aanvang heeft genomen. Om dit in overeenstemming te brengen met de voorgestelde wijziging die aan de kandidaat-koper oplegt om slechts een bod in gedematerialiseerde vorm uit te brengen na kennis te hebben genomen van de definitieve algemene verkoopsvoorwaarden, zullen de verkoopsvoorwaarden ter goedkeuring aan de vrederechter moeten voorgelegd worden voor de aanvang van de biedingen in gedematerialiseerde vorm.

Art. 4 tot 7

Deze artikelen passen de artikelen 1193, 1211, 1220 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek technisch aan om overeenstemming te krijgen met de voorgestelde wijziging.

Art. 8

Dit artikel past artikel 1590 Ger. W. aan waardoor de notaris de uiterlijke termijn voor het aanwijzen van een lastgever in de verkoopsvoorwaarden moet bepalen.

Hierdoor wordt dit artikel in overeenstemming gebracht met de fiscale bepalingen in art. 159, 1°, van het Wetboek Registratierechten.

Art. 9

Cet article maintient le droit de surenchérir, mais facultatif, en vertu de l'article 1592 du Code judiciaire.

Art. 9

Dit artikel behoudt het recht van hoger bod, zij het facultatief, in de zin van artikel 1592 Ger. W.

Sarah SMEYERS (N-VA)
Siegfried BRACKE (N-VA)
Sophie DE WIT (N-VA)
Kristien VAN VAERENBERGH (N-VA)

PROPOSITION DE LOI**TITRE 1^{ER}***Dispositions générales***Article 1^{er}**

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

§ 1^{er}. Pour toute vente publique d'immeubles, l'adjudication se fait en une seule séance, sous réserve de ce qui est dit aux articles 1592, 1593 et 1594. Les articles 1589 et 1590 sont d'application à cette adjudication.

§ 2. Préalablement à la séance et au plutôt à partir de la publicité, toute personne a le droit d'enchérir sous forme dématérialisée selon les formes et conditions visées dans les conditions de vente. En ce cas, le candidat-acquéreur est tenu de se faire enregistrer auprès du notaire instrumentant.

Les conditions de vente déterminent si lors de la séance, des enchères sous forme dématérialisée peuvent également être formulées. Le cas échéant, mention en est faite dans la publication.

§ 3. Préalablement à l'ouverture des enchères sous forme dématérialisée, le notaire instrumentant peut fixer une mise à prix de départ, éventuellement après avis d'un expert désigné par lui.

Une prime est octroyée à tout enchérisseur qui formule une enchère sous forme dématérialisée égale ou supérieure au montant de la mise à prix de départ pendant un délai de sept jours à compter de l'ouverture des enchères sous forme dématérialisée. Cette prime n'est exigible que si le bien est adjugé définitivement à l'un de ces enchérisseurs et s'élève à 1 % de sa dernière enchère sous forme dématérialisée formulée à l'expiration du délai fixé. Elle est à charge de la masse.

Si personne n'a formulé une enchère sous forme dématérialisée à l'expiration du délai visé au § 3, alinéa 2, le notaire poursuivra les opérations de vente de la manière visée au § 4.

WETSVOORSTEL**TITEL 1***Algemene bepalingen***Artikel 1**

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

§ 1. Bij alle openbare verkopingen van onroerende goederen geschiedt de toewijzing in één enkele zitting, onder voorbehoud van hetgeen bepaald in de artikelen 1592, 1593 en 1594. De artikelen 1589 en 1590 zijn van toepassing op die toewijzing.

§ 2. Voorafgaandelijk aan de zitting en ten vroegste vanaf de bekendmaking, heeft elke persoon het recht via gedematerialiseerde vorm te bieden volgens de vormen en voorwaarden bepaald in de verkoopvoorwaarden. In dit geval dient de kandidaat-koper zich te laten registreren bij de instrumenterende notaris.

De verkoopvoorwaarden bepalen of op de zitting in gedematerialiseerde vorm kan worden geboden. In voorkomend geval wordt hiervan melding gemaakt in de bekendmaking.

§ 3. Voorafgaand aan de aanvang van de biedingen in gedematerialiseerde vorm, kan de instrumenterende notaris, eventueel na advies van een door hem aangestelde deskundige, een instelprijs bepalen.

Een premie wordt toegekend aan elke bidder die een bod via gedematerialiseerde vorm doet van minstens of hoger dan de instelprijs gedurende een termijn van zeven dagen na de aanvang van de biedingen in gedematerialiseerde vorm. Deze premie is slechts opeisbaar indien het goed definitief aan een van deze bidders wordt toegewezen en bedraagt 1 procent van zijn laatste gedane bod in gedematerialiseerde vorm bij het verstrijken van de vermelde termijn. Deze premie is ten laste van de verkoopmassa.

Als niemand een bod in gedematerialiseerde vorm gedaan heeft bij het verstrijken van de termijn vermeld in § 3, tweede lid, zal de notaris de verkoopswerkzaamheden verder zetten zoals vermeld in § 4.

§ 4. Si le notaire instrumentant ne fixe pas de mise à prix de départ, il peut préalablement à l'ouverture des enchères sous forme dématérialisée, fixer une enchère minimum.

Le notaire peut octroyer une prime à l'enchérisseur qui offre le prix le plus élevé à la fin de la séance. Cette prime s'élève à 1 % du montant offert et est à charge de la masse. Elle n'est exigible que si le bien est adjugé définitivement à cet enchérisseur.

§ 5. Les primes visées aux § 3, alinéa 2, et § 4, alinéa 2, sont considérées comme des frais de justice au sens de l'article 17 de la loi hypothécaire.

TITRE 2

Dispositions modificatives

Art. 3

Dans l'article 1192, alinéa 1^{er}, du Code judiciaire, les mots "la séance" sont remplacés par les mots "l'ouverture des enchères".

Art. 4

Dans l'article 1193 du même Code, modifié par les lois du 24 juin 1970, du 18 février 1981, du 8 août 1997 et du 15 mai 2009, les modifications suivantes sont apportées:

1° les alinéas 2 à 8 sont remplacés par ce qui suit:

"L'adjudication se fait en une seule séance, sous réserve de ce qui est défini aux articles 1592, 1593 et 1594. Les articles 1589 et 1590 sont applicables à cette adjudication.

Préalablement à la séance et au plus tôt à partir de la publication, toute personne a le droit d'enchérir sous une forme dématérialisée selon les formes et conditions visées dans les conditions de vente. En ce cas, le candidat-acquéreur est tenu de se faire enregistrer auprès du notaire instrumentant.

Les conditions de vente déterminent si, lors de la séance, des enchères sous une forme dématérialisée peuvent être formulées. En ce cas, mention en est faite dans la publication.";

§ 4. Wanneer de instrumenterende notaris geen instelprijs bepaalt, kan hij, voorafgaand aan de aanvang van de biedingen in gedematerialiseerde vorm, een minimumbod bepalen.

De notaris kan een premie toekennen aan de bieder die het hoogste bedrag biedt op het einde van de zitting. Deze premie bedraagt 1 procent van dit geboden bedrag en is ten laste van de massa. Deze premie is slechts opeisbaar indien het goed definitief wordt toegewezen aan deze bieder.

§ 5. De in het § 3, tweede lid en § 4, tweede lid, bedoelde premies worden beschouwd als gerechtskosten als bedoeld in artikel 17 van de Hypotheekwet.

TITEL 2

Wijzigingsbepalingen

Art. 3

In artikel 1192, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek worden de woorden "de zitting" vervangen door de woorden "de aanvang van de biedingen".

Art. 4

In artikel 1193 van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wetten van 24 juni 1970, 18 februari 1981, 8 augustus 1997 en 15 mei 2009, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het tweede tot achtste lid wordt vervangen als volgt:

"De toewijzing geschiedt in één enkele zitting, onder voorbehoud van hetgeen bepaald in de artikelen 1592, 1593 en 1594. De artikelen 1589 en 1590 zijn van toepassing op die toewijzing.

Voorafgaandelijk aan de zitting en ten vroegste vanaf de bekendmaking, heeft elke persoon het recht via gedematerialiseerde vorm te bieden volgens de vormen en voorwaarden bepaald in de verkoopsvoorwaarden. In dit geval dient de kandidaat-koper zich te laten registreren bij de instrumenterende notaris.

De verkoopsvoorwaarden bepalen of op de zitting in gedematerialiseerde vorm kan worden geboden. In voorkomend geval wordt hiervan melding gemaakt in de bekendmaking.";

2° l'article, dont le texte existant devient le § 1^{er}, est complété par les §§ 2, 3 et 4 rédigés comme suit:

“§ 2. Préalablement à l'ouverture des enchères sous une forme dématérialisée, le notaire instrumentant peut fixer une mise à prix de départ, éventuellement après avis d'un expert désigné par lui.

Une prime est octroyée à tout enchérisseur qui formule une enchère sous une forme dématérialisée au moins égale ou supérieure au montant de la mise à prix durant un délai de 7 jours après l'ouverture des enchères sous une forme dématérialisée. Cette prime n'est exigible que si le bien est adjudgé définitivement à l'un de ces enchérisseurs et s'élève à 1 % de sa dernière enchère formulée sous une forme dématérialisée à l'expiration du délai visé. Elle est à charge de la masse.

Si personne n'a formulé d'enchère sous une forme dématérialisée à l'expiration du délai visé au § 2, alinéa 2, le notaire poursuivra les opérations de vente de la manière visée au § 3.

§ 3. Si le notaire instrumentant ne fixe pas de mise à prix de départ, il peut, préalablement à l'ouverture des enchères sous une forme dématérialisée, fixer une enchère minimum.

Le notaire peut octroyer une prime à l'enchérisseur qui offre le prix le plus élevé à la fin de la séance. Cette prime s'élève à 1 % du montant offert et est à charge de la masse. Elle n'est exigible que si le bien est adjudgé définitivement à cet enchérisseur.

§ 4. Les primes visées aux §§ 2, alinéa 2, et 3, alinéa 2, sont considérées comme des frais de justice au sens de l'article 17 de la loi hypothécaire.”

Art. 5

Dans l'article 1211, alinéa 2, du même Code, modifié par les lois du 24 juin 1970 et du 15 mai 2009, les modifications suivantes sont apportées:

1° les mots “article 1193, alinéas 2 à 7”, sont remplacés par les mots “article 1193, § 1^{er}, alinéas 2 à 4, et §§ 2 à 4”;

2° les mots “et à l'article 1193, alinéa 8”, sont abrogés.

2° het artikel waarvan de bestaande tekst paragraaf 1 zal vormen, wordt aangevuld met de paragrafen 2, 3 en 4 luidende:

“§ 2. Voorafgaand aan de aanvang van de biedingen in gedematerialiseerde vorm, kan de instrumenterende notaris, eventueel na advies van een door hem aangestelde deskundige, een instelprijs bepalen.

Een premie wordt toegekend aan elke bidder die een bod via gedematerialiseerde vorm doet van minstens of hoger dan de instelprijs gedurende een termijn van zeven dagen na de aanvang van de biedingen in gedematerialiseerde vorm. Deze premie is slechts opeisbaar indien het goed definitief aan een van deze bidders wordt toegewezen en bedraagt 1 procent van zijn laatste gedane bod in gedematerialiseerde vorm bij het verstrijken van de vermelde termijn. Deze premie is ten laste van de verkoopmassa.

Als niemand een bod in gedematerialiseerde vorm gedaan heeft bij het verstrijken van de termijn vermeld in § 2, tweede lid, zal de notaris de verkoopswerkzaamheden verder zetten overeenkomstig § 3.

§ 3. Wanneer de instrumenterende notaris geen instelprijs bepaalt, kan hij, voorafgaand aan de aanvang van de biedingen in gedematerialiseerde vorm, een minimumbod bepalen.

De notaris kan een premie toekennen aan de bidder die het hoogste bedrag biedt op het einde van de zitting. Deze premie bedraagt 1 procent van dit geboden bedrag en is ten laste van de massa. Deze premie is slechts opeisbaar indien het goed definitief wordt toegewezen aan deze bidder.

§ 4. De in § 2, tweede lid en § 3, tweede lid, bedoelde premies worden beschouwd als gerechtskosten als bedoeld in artikel 17 van de Hypotheekwet.”

Art. 5

In artikel 1211, tweede lid, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wetten van 24 juni 1970 en 15 mei 2009, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de woorden “artikel 1193, tweede tot zevende lid” worden vervangen door de woorden “artikel 1193, § 1, tweede tot vierde lid, en §§ 2 tot 4”;

2° de woorden “artikel 1193, achtste lid” worden opgeheven.

Art. 6

Dans l'article 1220, alinéa 2, du même Code, modifié par les lois du 24 juin 1970 et du 15 mai 2009, les modifications suivantes sont apportées:

1° les mots "article 1193, alinéas 2 à 7", sont remplacés par les mots "article 1193, § 1^{er}, alinéas 2 à 4, et §§ 2 à 4";

2° les mots "et à l'article 1193, alinéa 8", sont abrogés.

Art. 7

Dans l'article 1587 du même Code, modifié par les lois du 24 juin 1970 et du 15 mai 2009, les modifications suivantes sont apportées:

1° les alinéas 1^{er} à 7 sont remplacés par ce qui suit:

"L'adjudication se fait suivant le mode établi par l'usage des lieux, en une seule séance, sous réserve des dispositions des articles 1592, 1593 et 1594. Elle a lieu dans les 6 mois de l'ordonnance prévue à l'article 1580.

Préalablement à la séance et au plutôt à partir de la publicité, toute personne a le droit d'enchérir sous forme dématérialisée selon les formes et conditions visées dans les conditions de vente. Dans ce cas, le candidat acquéreur est tenu de se faire enregistrer par le notaire instrumentant.

Les conditions de vente déterminent si, lors de la séance, des enchères sous forme dématérialisée peuvent également être formulées. Le cas échéant, mention en est faite dans la publication.";

2° l'article, dont le texte existant devient le § 1^{er}, est complété par les §§ 2, 3 et 4 rédigés comme suit:

"§ 2. Préalablement à l'ouverture des enchères sous forme dématérialisée, le notaire instrumentant peut fixer une mise à prix de départ, éventuellement après avis d'un expert désigné par lui.

Une prime est octroyée à tout enchérisseur qui formule une enchère sous forme dématérialisée au moins égale ou supérieure au montant de la mise à prix durant

Art. 6

In artikel 1220, tweede lid, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wetten van 24 juni 1970 en 15 mei 2009, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de woorden "artikel 1193, tweede tot zevende lid" worden vervangen door de woorden "artikel 1193, § 1, tweede tot vierde lid en §§ 2 tot 4";

2° de woorden "artikel 1193, achtste lid" worden opgeheven.

Art. 7

In artikel 1587 van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wetten van 24 juni 1970 en 15 mei 2009, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste tot zevende lid wordt vervangen als volgt:

"De toewijzing wordt gedaan op de wijze bepaald door het plaatselijk gebruik, in één enkele zitting, onder voorbehoud van de bepalingen van de artikelen 1592, 1593 en 1594. Zij geschiedt binnen zes maanden na de beschikking bedoeld in artikel 1580.

Voorafgaandelijk aan de zitting en ten vroegste vanaf de bekendmaking, heeft elke persoon het recht via gedematerialiseerde vorm te bieden volgens de vormen en voorwaarden bepaald in de verkoopsvoorwaarden. In dit geval dient de kandidaat-koper zich te laten registreren bij de instrumenterende notaris.

De verkoopsvoorwaarden bepalen of op de zitting tevens in gedematerialiseerde vorm kan worden geboden. In voorkomend geval wordt hiervan melding gemaakt in de bekendmaking.";

2° het artikel waarvan de bestaande tekst paragraaf 1 zal vormen, wordt aangevuld met de paragrafen 2, 3 en 4 luidende:

"§ 2. Voorafgaan aan de aanvang van de biedingen in gedematerialiseerde vorm, kan de instrumenterende notaris, eventueel na advies van een door hem aangestelde deskundige, een instelprijs bepalen. In dit geval dient de notaris tevens een termijn van zeven dagen te bepalen gedurende dewelke een bod in gedematerialiseerde vorm van minstens of hoger dan de instelprijs gedaan kan worden.

Een premie wordt toegekend aan elke bieder die een bod via gedematerialiseerde vorm doet van minstens of hoger dan de instelprijs gedurende een termijn

un délai de 7 jours après l'ouverture des enchères sous forme dématérialisée. Cette prime n'est exigible que si le bien est adjugé définitivement à l'un de ces enchérisseurs et s'élève à 1 % de sa dernière enchère sous forme dématérialisée formulée à l'expiration du délai visé. Elle est à charge de la masse.

Si personne n'a formulé une enchère sous forme dématérialisée à l'expiration du délai visé au § 2, alinéa 2, le notaire poursuivra les opérations de vente de la manière visée au § 3.

§ 3. Si le notaire instrumentant ne fixe pas de mise à prix de départ, il peut, préalablement à l'ouverture des enchères sous forme dématérialisée, fixer une enchère minimum.

Le notaire peut octroyer une prime à l'enchérisseur qui offre le prix le plus élevé à la fin de la séance. Cette prime s'élève à 1 % du montant offert et est à charge de la masse. Elle n'est exigible que si le bien est adjugé définitivement à cet enchérisseur.

§ 4. Les primes visées aux § 2, alinéa 2, et § 3, alinéa 2, sont considérées comme des frais de justice au sens de l'article 17 de la loi hypothécaire.”

Art. 8

Dans l'article 1590 du même Code, l'alinéa 1^{er} est remplacé par ce qui suit:

“L'adjudicataire peut élire commande à la condition d'en faire la déclaration devant le notaire commis selon les modalités des conditions générales de vente.”.

Art. 9

Dans l'article 1592 du même Code, les modifications suivantes sont apportées:

1° les alinéas 1^{er} et 2 sont remplacés par ce qui suit:

“Le requérant peut, en raison de circonstances particulières, décider séance tenante que la formalité de la surenchère est d'application.

En ce cas, toute personne a le droit de surenchérir pendant les quinze jours qui suivent l'adjudication.”;

van zeven dagen na de aanvang van de biedingen in gedematerialiseerde vorm. Deze premie is slechts opeisbaar indien het goed definitief aan een van deze bidders wordt toegewezen en bedraagt 1 procent van zijn laatste gedane bod in gedematerialiseerde vorm bij het verstrijken van de vermelde termijn. Deze premie is ten laste van de verkoopmassa.

Als niemand een bod in gedematerialiseerde vorm gedaan heeft bij het verstrijken van de termijn vermeld in § 2, tweede lid, zal de notaris de verkoopswerkzaamheden verder zetten overeenkomstig § 3.

§ 3. Wanneer de instrumenterende notaris geen instelprijs bepaalt, kan hij, voorafgaand aan de aanvang van de biedingen in gedematerialiseerde vorm, een minimumbod bepalen.

De notaris kan een premie toekennen aan de bieder die het hoogste bedrag biedt op het einde van de zitting. Deze premie bedraagt 1 procent van dit geboden bedrag en is ten laste van de massa. Deze premie is slechts opeisbaar indien het goed definitief wordt toegewezen aan deze bieder.

§ 4. De in het § 2, tweede lid en § 3, tweede lid, bedoelde premies worden beschouwd als gerechtskosten zoals bedoeld in artikel 17 van de Hypotheekwet.”.

Art. 8

Artikel 1590, eerste lid van hetzelfde Wetboek wordt vervangen als volgt:

“De koper kan een lastgever aanwijzen, op voorwaarde dat hij deze aangeeft aan de benoemde notaris volgens de regels van de algemene verkoopvoorwaarden.”.

Art. 9

In artikel 1592 van hetzelfde Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste en tweede lid wordt vervangen als volgt:

“De verzoeker kan, wegens bijzondere omstandigheden, ter zitting beslissen dat de formaliteit van het hoger bod zal worden toegepast.

In dat geval heeft eenieder gedurende vijftien dagen na de toewijzing het recht een hoger bod te doen.”;

2° l'alinéa 6 est remplacé par ce qui suit:

“Par dérogation à l'article 1593 du Code civil, les frais liés à l'organisation de la faculté de surenchère sont à charge du requérant en cas d'absence de surenchère.”.

9 novembre 2010

2° het zesde lid wordt vervangen als volgt:

“In geval van afwezigheid van een hoger bod, zijn de kosten betreffende de organisatie van de mogelijkheid tot hoger bod bij afwijking van artikel 1593 van het Burgerlijk Wetboek, ten laste van de verzoeker.”.

9 november 2010

Sarah SMEYERS (N-VA)
Siegfried BRACKE (N-VA)
Sophie DE WIT (N-VA)
Kristien VAN VAERENBERGH (N-VA)