

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

11 mei 2015

WETSVOORSTEL

**tot opheffing van de artikelen 1659 tot
1673 van het Burgerlijk Wetboek, teneinde
de verkoop met recht van wederinkoop te
verbieden**

(ingediend door mevrouw Karine Lalieux c.s.)

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

11 mai 2015

PROPOSITION DE LOI

**abrogeant les articles 1659 à 1673 du Code
civil afin d'interdire la vente à réméré**

(déposée par Mme Karine Lalieux et consorts)

SAMENVATTING

Het wetsvoorstel strekt ertoe een verbod in te stellen op verkoop met recht van wederinkoop. De artikelen 1659 tot 1673 van het Burgerlijk Wetboek regelen een dergelijke verkoop, die inhoudt dat de verkoper, na een goed te hebben verkocht, het later kan of moet terugnemen tegen betaling van de prijs en de kosten.

Krachtens een bepaling van het Burgerlijk Wetboek geldt immers dat de verkoper:

- om zijn goed terug te krijgen, méér zal moeten betalen dan de oorspronkelijk betaalde prijs, ofwel dat hij*
- minder betaalt dan de reële waarde van het goed, wat in zijn nadeel is als hij later niet tot de wederinkoop kan overgaan.*

De indieners stellen vast dat dit aanleiding geeft tot misbruiken, vooral wanneer de koper op die manier vanuit een machtspositie de maatregelen tot bescherming van de consumenten inzake leningen wil omzeilen.

RÉSUMÉ

La proposition de loi vise à interdire la vente à réméré, prévue par certaines dispositions du Code civil, où il est stipulé que le vendeur, après avoir vendu la chose, peut ou doit la récupérer plus tard moyennant le paiement du prix et des frais.

Une disposition du Code civil permet en effet de stipuler:

- soit que le vendeur devra payer, pour récupérer son bien, un prix supérieur à celui payé initialement;*
- soit que le vendeur paie un prix inférieur à la valeur réelle du bien, ce qui lui est préjudiciable s'il ne peut pas effectuer le rachat ultérieurement.*

Les auteurs constatent que cela donne lieu à des abus, principalement lorsque l'acheteur en position de force cherche ainsi à contourner les dispositions protectrices en faveur des consommateurs en matière de prêt.

N-VA	:	Nieuw-Vlaamse Alliantie
PS	:	Parti Socialiste
MR	:	Mouvement Réformateur
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten
sp.a	:	socialistische partij anders
Ecolo-Groen	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
cdH	:	centre démocrate Humaniste
VB	:	Vlaams Belang
PTB-GOI	:	Parti du Travail de Belgique – Gauche d'Ouverture
FDF	:	Fédéralistes Démocrates Francophones
PP	:	Parti Populaire

Afkortingen bij de nummering van de publicaties:

DOC 54 0000/000:	Parlementair document van de 54 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA:	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV:	Voorlopige versie van het Integraal Verslag
CRABV:	Beknopt Verslag
CRIV:	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)
PLEN:	Plenum
COM:	Commissievergadering
MOT:	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)

Abréviations dans la numérotation des publications:

DOC 54 0000/000:	Document parlementaire de la 54 ^e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif
QRVA:	Questions et Réponses écrites
CRIV:	Version Provisoire du Compte Rendu intégral
CRABV:	Compte Rendu Analytique
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:	Séance plénière
COM:	Réunion de commission
MOT:	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers

Bestellingen:
Natieplein 2
1008 Brussel
Tel.: 02/ 549 81 60
Fax: 02/549 82 74
www.dekamer.be
e-mail: publicaties@dekamer.be

De publicaties worden uitsluitend gedrukt op FSC gecertificeerd papier

Publications officielles éditées par la Chambre des représentants

Commandes:
Place de la Nation 2
1008 Bruxelles
Tél.: 02/ 549 81 60
Fax: 02/549 82 74
www.lachambre.be
courriel: publications@lachambre.be

Les publications sont imprimées exclusivement sur du papier certifié FSC

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De verkoop met recht van wederinkoop, zoals bepaald bij artikel 1659 van het Burgerlijk Wetboek, is een overeenkomst waarbij de verkoper zich het recht voorbehoudt om het verkochte goed binnen een bepaalde termijn terug te nemen, tegen betaling aan de koper van de prijs en van bepaalde bijkomende kosten.

In feite gaat het om een verkoop onder uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde: de verkoper komt met de koper overeen dat de verkoop onmiddellijk wordt ontbonden indien de verkoper binnen de voorgeschreven termijn aangeeft het goed te willen terugnemen.

De eigendom van het goed wordt aldus in eerste instantie overgedragen aan de koper, maar dat gaat met een ontbindende voorwaarde gepaard.

Indien de voorwaarde vervuld wordt doordat de verkoper gebruik maakt van zijn recht van wederinkoop, zal de door de partijen gesloten verkoopsovereenkomst met terugwerkende kracht worden beëindigd.

Uit die verkoop onder ontbindende voorwaarde vloeit voort dat *“le prix à payer par le vendeur à l’acheteur, lors de l’exercice du réméré, soit le même prix que le prix de la vente elle-même. Comme il n’y a que résolution, il ne peut y avoir lieu qu’à remboursement.”*¹.

Krachtens artikel 1673 van het Burgerlijk Wetboek moet de “verkoper die van het beding van wederinkoop gebruik maakt, (...) niet alleen de koopprijs vergoeden, maar ook de wettig gemaakte kosten van de koop, de noodzakelijke herstellingen, alsmede de herstellingen die de waarde van het erf vermeerderd hebben, ten belope van die vermeerdering”.

De uitoefening van het recht van wederinkoop biedt de koper bijgevolg de mogelijkheid de volgende bedragen te vorderen:

- de terugbetaling van de betaalde prijs;
- de wettig gemaakte kosten van de koop;
- de noodzakelijke kosten: het betreft de uitgaven, verrichtingen, werkzaamheden en herstellingen zonder welke het goed zou zijn stukgegaan of ernstige schade

¹ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de Droit Civil Belge*, Tome II, Bruylant, 1938, bladzijde 303.

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La vente à réméré, telle que définie par l’article 1659 du Code civil, est un contrat par lequel le vendeur se réserve le droit de reprendre, dans un délai déterminé, la chose vendue, moyennant restitution à l’acheteur du prix et de certains accessoires.

Elle est en réalité une vente sous condition résolutoire expresse: le vendeur convient avec l’acheteur que la vente sera résolue immédiatement si, dans le délai prescrit, il déclare vouloir reprendre la chose.

La propriété de la chose est ainsi initialement transférée à l’acquéreur mais est assortie d’une condition résolutoire.

Si la condition se réalise car le vendeur exerce le réméré, il sera mis fin au contrat de vente conclu par les parties, de façon rétroactive.

Il résulte de cette vente sous condition résolutoire que *“le prix à payer par le vendeur à l’acheteur, lors de l’exercice du réméré, soit le même prix que le prix de la vente elle-même. Comme il n’y a que résolution, il ne peut y avoir lieu qu’à remboursement”*¹.

L’article 1673 du Code civil dispose que “le vendeur qui use du pacte de rachat, doit rembourser non seulement le prix principal, mais encore les frais et loyaux coûts de la vente, les réparations nécessaires, et celles qui ont augmenté la valeur du fonds, jusqu’à concurrence de cette augmentation.”.

L’exercice du réméré autorise par conséquent l’acheteur à réclamer les montants suivants:

- le remboursement du prix payé;
- les frais et loyaux coûts de la vente;
- les impenses nécessaires: il s’agit des dépenses, opérations, travaux et réparations, sans lesquelles le bien aurait péri ou se serait détérioré gravement; ce

¹ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de Droit Civil Belge*, Tome II, Bruylant, 1938, page 303.

zou hebben opgelopen; dit zijn de uitgaven die de eigenaar had moeten doen indien hij in bezit was gebleven van het goed;

— de nuttige kosten: het betreft de uitgaven, verrichtingen, werkzaamheden en herstellingen die het goed een meerwaarde hebben bezorgd; De Page merkt in dat verband het volgende op: *“des améliorations (impenses utiles) exagérées faites dans le but d’empêcher le vendeur d’être à même de remplir les obligations qui lui incombent en cas d’exercice du réméré, et par conséquent, de paralyser cet exercice, ne donnent pas lieu à restitution”*².

In de praktijk kan het echter gebeuren dat de terug te betalen koopprijs meer bedraagt dan de verkoopprijs.

Die prijsverhoging is niet gerechtvaardigd op grond van het mechanisme van de verkoop met recht van wederinkoop, maar op grond van *“l’article 1134 du Code civil qui ne s’oppose pas à ce que des clauses spéciales soient adjointes à la vente à réméré, si ces clauses répondent à une base objective.”*³.

Het verschil tussen de verkoopprijs en de wederinkoopprijs zou met andere woorden neerkomen op een ontbindingsvergoeding of een vergoeding voor derving van de winst die de koper had mogen verwachten indien geen gebruik was gemaakt van het recht van wederinkoop.

De Page preciseerd nochtans: *“si la clause envisagée n’a pas ces bases objectives, ou si, isolée ou jointe à d’autres éléments, elle cache un prêt usuraire, nous ne nous trouvons évidemment plus devant une vente à réméré, mais devant un autre contrat, dont les règles propres seront seules applicables”*⁴.

Toen al besloot De Page, met een citaat van Baudry-Lacantinerie, dat *“la vente à réméré est un mauvais système de crédit. Depuis l’apparition des régimes hypothécaires modernes, elle n’est plus qu’un anachronisme, et c’est ce qui explique son emploi à des fins occultes, plutôt que normales”*⁵. Helaas vallen die slechte toepassingen het vaakst voor. Meer, verkoop met recht van wederinkoop *“entraîne inévitablement l’acheteur à spéculer sur l’impossibilité, pour le vendeur, d’exercer le réméré, éventualité qui aurait pour conséquence de le rendre propriétaire irrévocable”*⁶.

² H. DE PAGE, *ibidem*, blz. 320.

³ H. DE PAGE, *ibidem*, blz. 303.

⁴ H. DE PAGE, *ibidem*, blz. 304.

⁵ H. DE PAGE, *ibidem*, blz. 305; BAUDRY – LACANTINERIE, Vente, nr. 606.

⁶ H. DE PAGE, *ibidem*, blz. 305.

sont des dépenses que le propriétaire aurait dû faire si le bien était resté entre ses mains;

— les impenses utiles: il s’agit des dépenses, opérations, travaux et réparations qui ont conféré une plus-value au bien; à cet égard, DE PAGE note que *“des améliorations (impenses utiles) exagérées faites dans le but d’empêcher le vendeur d’être à même de remplir les obligations qui lui incombent en cas d’exercice du réméré, et par conséquent, de paralyser cet exercice, ne donnent pas lieu à restitution”*².

Dans la pratique cependant, il se peut que le prix principal à rembourser soit supérieur à celui de la vente.

Cette augmentation du prix ne se justifie pas sur la base du mécanisme de la vente à réméré mais *“par l’article 1134 du Code civil qui ne s’oppose pas à ce que des clauses spéciales soient adjointes à la vente à réméré, si ces clauses répondent à une base objective.”*³

La différence entre le prix de vente et le prix de rachat correspondrait en d’autres termes à une indemnité de résolution ou à une indemnité pour suppression du bénéfice sur lequel l’acquéreur aurait pu compter s’il n’y avait pas eu exercice du réméré.

De Page précise cependant que *“si la clause envisagée n’a pas ces bases objectives, ou si, isolée ou jointe à d’autres éléments, elle cache un prêt usuraire, nous ne nous trouvons évidemment plus devant une vente à réméré, mais devant un autre contrat, dont les règles propres seront seules applicables”*⁴.

Et De Page de conclure, déjà à l’époque, en citant Baudry-Lacantinerie que la *“la vente à réméré est un mauvais système de crédit. Depuis l’apparition des régimes hypothécaires modernes, elle n’est plus qu’un anachronisme, et c’est ce qui explique son emploi à des fins occultes, plutôt que normales”*⁵. Ces mauvais usages sont malheureusement les plus fréquents. En outre, la vente à réméré *“entraîne inévitablement l’acheteur à spéculer sur l’impossibilité, pour le vendeur, d’exercer le réméré, éventualité qui aurait pour conséquence de le rendre propriétaire irrévocable”*⁶.

² H. DE PAGE, *ibidem*, p. 320.

³ H. DE PAGE, *ibidem*, p. 303.

⁴ H. DE PAGE, *ibidem*, p. 304.

⁵ H. DE PAGE, *ibidem*, p. 305; BAUDRY – LACANTINERIE, Vente, n°606.

⁶ H. DE PAGE, *ibidem*, p. 305.

Veel recenter, in 2013, merkt Paul-Alain Foriers in diezelfde zin op dat *“avec la législation définitive du prêt à intérêt par le législateur révolutionnaire et le développement du crédit hypothécaire, la vente à réméré est tombée dans l’oubli”*⁷.

Zo kan verkoop met recht van wederinkoop allerlei andere zaken verhullen, zoals een woekerlening. De Page beschrijft de wederinkoopovereenkomst praktisch als volgt: *“la personne qui veut emprunter, vend à réméré son bien au prêteur, soit à un prix bien inférieur à sa valeur réelle, soit en acceptant de payer un prix supérieur, lors de l’exercice du rachat, à la valeur qu’a payé l’acheteur. Dans le premier cas, l’acheteur escompte que le vendeur ne pourra pas exercer le réméré, et qu’il deviendra ainsi propriétaire d’un bien d’une valeur de loin supérieure à celle qu’il a déboursée. La différence entre les deux constitue l’intérêt du capital prêté. Dans le second cas, l’acheteur trouvera son intérêt dans le supplément de prix payé par le vendeur lors de l’exercice du réméré”*⁸.

Het pandcontract is dan weer een andere manier om een verkoop met recht van wederinkoop te verhullen, waarbij de schuldeiser de verplichting om het pand via gerechtelijke weg te gelde te maken, kan ontlopen.

De koper is er immers zeker van dat hij zijn pand te gelde zal kunnen maken, aangezien hij er de eigenaar van is.

Dat contract kan worden gecombineerd met een leningovereenkomst⁹.

Verkoop met recht van wederinkoop wordt dus gehanteerd als een instrument om schamteloos misbruik te maken van kwetsbare burgers, die noodgedwongen moeten instemmen met bepaalde verkoopvoorwaarden die hen ernstig nadeel berokkenen.

Bovendien wordt een dergelijke verkoop vaak gebruikt om de kredietverstrekkers hun verantwoordelijkheid te doen ontlopen en om de krachtens de wet op het consumentenkrediet verleende bescherming van de consument te omzeilen.

Beaucoup plus récemment, en 2013, Paul-Alain Foriers écrit dans le même sens qu’ *“avec la législation définitive du prêt à intérêt par le législateur révolutionnaire et le développement du crédit hypothécaire, la vente à réméré est tombée dans l’oubli”*⁷.

Parmi les fins occultes, la vente à réméré pourrait ainsi cacher un prêt usuraire. Pratiquement, De Page décrit le contrat comme suit: *“la personne qui veut emprunter, vend à réméré son bien au prêteur, soit à un prix bien inférieur à sa valeur réelle, soit en acceptant de payer un prix supérieur, lors de l’exercice du rachat, à la valeur qu’a payé l’acheteur. Dans le premier cas, l’acheteur escompte que le vendeur ne pourra pas exercer le réméré, et qu’il deviendra ainsi propriétaire d’un bien d’une valeur de loin supérieure à celle qu’il a déboursée. La différence entre les deux constitue l’intérêt du capital prêté. Dans le second cas, l’acheteur trouvera son intérêt dans le supplément de prix payé par le vendeur lors de l’exercice du réméré”*⁸.

Le contrat pignoratif est quant à lui une autre forme de dissimulation d’une vente à réméré qui permet au créancier d’éluder l’obligation relative à la réalisation du gage par voie judiciaire.

L’acheteur est en effet certain de pouvoir réaliser son gage puisqu’il en est propriétaire.

Ce contrat peut se combiner avec un contrat de prêt⁹.

La vente à réméré permet ainsi essentiellement d’abuser de manière éhontée de populations fragilisées qui n’ont d’autre choix que d’accepter certaines conditions de vente qui les lèsent gravement.

De plus, elle est largement utilisée afin de détourner les prêteurs de leurs responsabilités et d’éluder la protection du consommateur conférée par la loi sur le crédit à la consommation.

⁷ P.-A. FORIERS, “Aspects des ventes conditionnelles”, in *La vente, Développements récents et questions spéciales*, 2013, P. WERY, J.F. GERMAIN, blz. 197.

⁸ H. DE PAGE, *ibidem*, blz. 306.

⁹ H. DE PAGE, *ibidem*, blz. 307.

⁷ P.-A. FORIERS, “Aspects des ventes conditionnelles”, in *La vente, Développements récents et questions spéciales*, 2013, P. WERY, J.F. GERMAIN, p. 197.

⁸ H. DE PAGE, *ibidem*, p. 306.

⁹ H. DE PAGE, *ibidem*, p. 307.

De indieners zijn derhalve van mening dat verkoop met recht van wederinkoop niet langer bestaansrecht heeft en moet worden verboden.

C'est pourquoi les auteurs estiment que la vente à réméré n'a plus lieu d'être et doit être interdite.

Karine LALIEUX (PS)
Jean-Marc DELIZÉE (PS)
Fabienne WINCKEL (PS)
Paul-Olivier DELANNOIS (PS)

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 74 van de Grondwet.

Art. 2

De artikelen 1659 tot 1673 van het Burgerlijk Wetboek worden opgeheven.

Art. 3

Deze wet treedt in werking op de vijftiende dag na die waarop ze in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

27 april 2015

PROPOSITION DE LOIArticle 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 74 de la Constitution.

Art. 2

Les articles 1659 à 1673 du Code civil sont abrogés.

Art. 3

La présente loi entre en vigueur le 15^e jour du mois qui suit sa publication au *Moniteur Belge*.

27 avril 2015

Karine LALIEUX (PS)
Jean-Marc DELIZÉE (PS)
Fabienne WINCKEL (PS)
Paul-Olivier DELANNOIS (PS)