

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1995-1996

23 NOVEMBER 1995

Wetsvoorstel tot wijziging van de artikelen 1582, 1583 en 1589 van het Burgerlijk Wetboek (1)

(Ingediend door mevr. Milquet)

TOELICHTING

Dit voorstel wil de koop van onroerende goederen aan bepaalde vormvoorschriften onderwerpen en zodoende de verplichting invoeren om een notaris te betrekken bij het opmaken van dat soort van contract.

In het Belgisch recht zijn de gewone beginselen van het contractenrecht van toepassing op de koop van onroerende goederen. Wat de geldigheid betreft, wijkt de koop niet af van de andere soorten van overeenkomsten. Koop berust op wilsovereenstemming van de contracterende partijen. Artikel 1583 van het Burgerlijk Wetboek, dat de koop regelt, voert geen onderscheid in naargelang de koop betrekking heeft op een onroerend of een roerend goed. Het volgt gewoon uit de artikelen 1108 en 1138 van hetzelfde Wetboek, waarvan het de toepassing vormt. Het geschrift geldt uitsluitend als bewijsstuk en dat het overgeschreven moet worden volgt uit de vereiste dat het aan derden tegengeworpen moet kunnen worden.

Kenmerkend voor de koop van onroerende goederen is onder meer dat de partijen een voorlopig koopcontract kunnen sluiten dat in het merendeel van de gevallen neerkomt op een gewone koop. Artikel 1589 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt immers dat

(1) Dit wetsvoorstel werd in de Senaat reeds ingediend op 19 februari 1992, onder het nummer 183-1 (B.Z. 1991-1992).

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1995-1996

23 NOVEMBRE 1995

Proposition de loi modifiant les articles 1582, 1583 et 1589 du Code civil (1)

(Déposée par Mme Milquet)

DÉVELOPPEMENTS

La présente proposition tend à solenniser la vente d'immeuble et imposer de la sorte l'intervention du notaire au niveau de l'établissement de ce type de contrat.

En droit belge, la vente d'immeuble est régie par les principes traditionnels du droit des contrats. Elle ne se différencie guère quant à sa validité d'autres types de conventions; elle est consensuelle et, à ce titre, l'article 1583 du Code civil qui réglemente la vente (sans distinguer selon que l'objet est un meuble ou un immeuble) constitue la simple application des articles 1108 et 1138 du même Code. L'écrit n'a d'autre valeur que probatoire et sa transcription procède d'une exigence d'opposabilité.

L'une des caractéristiques de la vente d'immeuble tient dans la pratique du «compromis de vente» que les parties établissent et qui, la plupart du temps, consiste en une vente pure et simple. En effet, comme l'article 1589 du Code le stipule, les promesses de

(1) La présente proposition de loi a déjà été déposée au Sénat le 19 février 1992, sous le numéro 183-1 (S.E. 1991-1992).

verkoopbelofte geldt als koop wanneer er wederzijdse toestemming van de partijen is omtrent de zaak en omtrent de prijs; zulks betekent dat de eigendom op die manier overgaat. Vaak kent men dat essentieel beginsel van het kooprecht niet. Gelet op de gebruikte termen is dat ook volstrekt logisch. Hoe kan men immers weten dat men door het ondertekenen van een voorlopig koopcontract of van een verbintenis om te kopen in feite een onroerend goed heeft gekocht en het dan ook moet betalen?

Zoals hierboven werd gezegd, moet de notaris optreden bij de koop van een onroerend goed: hij stelt de authentieke koopakte op die vereist is om de koop over te schrijven (artikel 2 van de wet van 16 december 1851). Sluiten de partijen evenwel een voorlopig contract, dan is de koop aangegaan en heeft het optreden van de notaris geen enkele invloed op de betrekkingen tussen de partijen, ofschoon het contract zonder diens optreden niet aan derden tegenovergevoerd kan worden. Ook al moet de notaris bij het opmaken van een authentieke akte de bekwaamheid van de partijen nagaan, alsook de afwezigheid van wilsgebreken of van benadeling, de oorsprong van de eigendom, enz., toch blijft de koop gesloten en hebben de gegevens die hij aan de partijen meedeelt betrekking op definitief aangegane verbintenissen.

Zoals men ziet is de gebruikelijke handelwijze bij het kopen van een onroerend goed verre van bevredigend. Zij leidt tot tal van geschillen en tot heel wat kritiek van hen die erbij betrokken zijn.

Ten einde « concurrenten » bij de verkoop uit te schakelen, stellen de partijen veelal inderhaast een voorlopig koopcontract op en plaatsen er hun handtekening onder, waarmee zij dus in feite een koop tot stand brengen. Zij nemen niet de tijd of zijn niet voorzichtig genoeg om na te gaan of zij bekwaam dan wel voldoende draagkrachtig zijn, of de titel van eigendom rechtsgeldig is, wat de hypothecaire of stedenbouwkundige toestand van het gebouw is, op hoeveel de waarde en de inhoud geraamd kunnen worden, of er eventueel erfdiensbaarheden bestaan, enz.

Bovendien is het zo dat het betalen van een voorschot bij het sluiten van een voorlopig contract voor de koper gevaarvol kan zijn. Van zijn kant kan de verkoper niet weten of de wederpartij solvabel is.

Tenslotte bestaat er ook een groot risico van belastingfraude. Hoe dikwijls gebeurt het niet dat de partijen in de authentieke akte een prijs vermelden die lager is dan die in het voorlopig contract en zodoende een deel van de registratierechten weten te ontduiken?

Daarom wil dit voorstel de koop van een onroerend goed aan bepaalde vormvoorschriften

vente faisant état d'un accord réciproque sur la chose et le prix valent vente et opèrent de ce fait transfert de propriété. Ce principe élémentaire du droit de la vente est hélas souvent ignoré. Quoi de plus normal du reste, au vu de la terminologie employée: comment peut-on penser, lorsqu'on signe un « compromis de vente » ou un « engagement d'achat », que l'on vient en réalité d'acheter un immeuble et qu'il s'agit désormais de le payer?

D'autre part, comme il est rappelé ci-dessus, la vente d'immeuble requiert l'intervention d'un notaire qui établira l'acte authentique de vente, nécessaire à la transcription de celle-ci (article 2 de la loi du 16 décembre 1851). Mais de par le « compromis », la vente est déjà conclue et l'intervention du notaire, nécessaire à l'opposabilité de l'acte, demeure sans incidence sur les relations qui se sont établies entre les parties. Si le notaire, pour rédiger un acte authentique régulier, doit vérifier la capacité des parties, l'absence de vice de consentement ou de lésion, l'origine de propriété, etc., la vente n'en reste pas moins conclue et les informations qu'il donne aux parties concernent des engagements définitivement pris.

Ainsi décrite, la pratique de la vente d'immeuble est loin d'être satisfaisante. Elle provoque quantité de litiges et suscite bon nombre de critiques de la part des milieux concernés.

En effet, nombreux sont les « compromis » (en réalité les « ventes ») que les parties, pour échapper à la concurrence à l'achat, rédigent et signent à la hâte, sans prendre le temps ou sans avoir la prudence de vérifier leurs capacités juridiques et financières respectives, ni la régularité du titre de propriété, la situation hypothécaire ou urbanistique de l'immeuble, l'estimation de sa valeur et de sa contenance, l'existence éventuelle de servitudes, etc.

De plus, la pratique du versement d'un acompte au moment du compromis peut s'avérer d'un grand danger pour l'acquéreur. Inversement, le vendeur ne possède aucune information quant à la solvabilité de son cocontractant.

Enfin, les risques de fraude fiscale sont importants. Il est fréquent de voir les parties dissimuler dans l'acte authentique une partie du prix convenu dans le compromis et se soustraire ainsi partiellement aux droits d'enregistrement.

Aussi est-il proposé de solenniser la vente d'immeuble en imposant aux parties le détour par le

onderwerpen door de partijen te verplichten een beroep te doen op de notaris, niet alleen meer om de akte te laten overschrijven, maar ook om haar rechts-geldigheid te verlenen.

Zo'n regeling biedt heel wat voordelen. De notaris aangewezen om de aan vorm gebonden koopakte op te maken, kan alle informatie inwinnen die nodig is om het contract op te stellen: de burgerlijke staat van de partijen, de titel van eigendom, de fiscale verplichtingen van de toekomstige koper inzake het betrokken onroerend goed, de kadastrale omschrijving en de administratieve en hypothecaire toestand van het goed, stuk voor stuk gegevens dus die dienstig zijn om een koopcontract volgens de regels op te stellen.

De koop van een onroerend goed aan vormvoorschriften onderwerpen komt in feite neer op het invoeren van een zekerder, duidelijker en logischer handelwijze dan die welke wij nu kennen. Zij biedt meer zekerheid omdat het optreden van de notaris bij het opmaken van het contract veel geschillen zal voorkomen. Zij is voorts ook duidelijker en logischer omdat het opleggen van vormvoorschriften een eind maakt aan de verwarring scheppende gewoonte om voorlopige koopcontracten te sluiten en volledige rechtsgevolgen verbindt aan het optreden van de notaris.

Die formelere aanpak van de koop van onroerende goederen krijgt bevestiging in de vergelijkbare buitenlandse wetgeving. Ook al geldt in het merendeel van de Europese landen de wilsovereenstemming als beginsel bij het contractenrecht, toch is het naleven van vormvoorschriften de regel wanneer er een onroerend goed wordt gekocht.

— In Italië is een koopcontract alleen geldig als een geschrift wordt opgemaakt (artikelen 1350 en 1351 van het Italiaans Burgerlijk Wetboek);

— In Nederland worden er bij de koop van een onroerend goed twee overeenkomsten gesloten. De eerste berust op de wilsovereenstemming van de partijen en brengt de verbintenissen tot stand. De andere voldoet aan vormvoorschriften en brengt de overdracht van het eigendomsrecht tot stand; deze overeenkomst moet worden overgeschreven, waardoor ze aan derden kan worden tegengeworpen en de eigendom effectief doet overgaan (artikelen 633 en 671 van het Burgerlijk Wetboek);

— Ook het Britse recht legt formaliteiten op: het eist dat er een contract wordt opgemaakt en dat een titel van eigendomsoverdracht wordt afgegeven;

— Het Duitse recht stelt wel de meeste eisen: er moeten twee aan vorm gebonden contracten worden opgemaakt waarbij een notaris of zelfs een rechter aanwezig moet zijn. Bovendien is het zo dat de eigendom eerst overgaat na de inschrijving van de koop in het *Grundbuch* (artikelen 873 en 925 van het B.G.B.);

notaire, non plus seulement en vue de la transcription de l'acte, mais pour sa validité même.

Les avantages qui peuvent en résulter sont considérables. Le notaire désigné pour rédiger le contrat solennel de vente pourra réunir toutes les informations nécessaires à l'établissement du contrat: l'état civil des parties, le titre de propriété, les obligations fiscales du futur acheteur quant à l'immeuble en cause, la désignation cadastrale du bien et sa situation administrative et hypothécaire, autant d'éléments utiles à l'élaboration d'un contrat de vente régulier.

Solenniser la vente d'immeuble revient en somme à mettre sur pied une procédure plus sûre, plus claire et plus logique que celle que l'on connaît pour l'heure. Plus sûre, car le recours au notaire dans l'établissement du contrat permettra d'éviter bien des causes de litiges. Plus claire aussi, et plus logique, car la solennité met un terme à la pratique ambiguë du compromis et donne à l'intervention notariale sa pleine efficacité.

Cette optique plus formelle de la vente d'immeuble est confortée par l'analyse des législations étrangères. Si, dans la plupart des pays européens, le consensualisme est de principe dans le droit des contrats, le formalisme devient la règle lorsqu'il s'agit de vente immobilière.

— En Italie, un écrit est nécessaire pour la validité du contrat de vente (articles 1350 et 1351 du Code civil italien);

— Aux Pays-Bas, la vente d'un immeuble fait l'objet de deux conventions, l'une consensuelle, créatrice d'obligations, l'autre solennelle, déclarative de la transmission du droit de propriété, et d'une transcription, qui règle la question de l'opposabilité et assure le transfert effectif de la propriété (articles 633 et 671 du Code civil);

— Le système anglais est également formaliste, dès lors qu'il exige la rédaction d'un contrat et la remise d'un titre de transfert de propriété;

— Le droit allemand est un des plus rigoureux: deux contrats solennels doivent être rédigés, qui imposeront la présence d'un notaire, voire d'un juge; en outre, la propriété n'est transférée qu'à l'inscription de la vente dans le *Grundbuch* (articles 873 et 925 du B.G.B.);

— Het Zwitserse recht eist dat het contract en de verkoopbelofte in een authentieke akte worden gegoeten; de eigendom gaat over door de inschrijving in het Register der onroerende goederen (artikel 216 van de *Code des obligations* en artikel 656 van het Burgerlijk Wetboek);

— Zelfs in België en Frankrijk, waar de koop van een onroerend goed nog steeds berust op de wilsovereenkomst van de partijen, wat veeleer op historische dan op juridische grondslagen berust, kan men vormvoorschriften niet zonder meer uitsluiten omdat die vereist zijn om de koop aan derden te kunnen tegenwerpen. Bovendien is het in Frankrijk gangbaar dat de prijs wordt betaald nadat de akte is overgeschreven.

Die verschillende wettelijke regelingen steunen op dezelfde overwegingen. Bij de koop van een onroerend goed moet men de partijen doen inzien dat het om een gewichtige beslissing gaat vóór zij een handeling aangaan die uit financieel oogpunt uiterst belangrijk is. Het gaat hier om de rechtszekerheid van de partijen die de kans moeten krijgen hun wil uit te spreken met kennis van zaken. Voor bepaalde contracten (huwelijkscontract, schenking en in mindere mate de verkoop van roerende goederen op afbetaling) gelden die overwegingen nu reeds in het Belgische recht. Het is ten zeerste wenselijk ze te verruimen tot de koop van onroerende goederen, wat trouwens tegemoet zou komen aan de verwachtingen van rechtsbeoefenaars en particulieren.

Om dat doel te bereiken dient men in het Burgerlijk Wetboek drie bepalingen te wijzigen:

1. Artikel 1582, tweede lid, dat bepaalt dat de koop bij authentieke of bij onderhandse akte kan worden aangegaan. Voortaan dient het te vermelden dat bij de koop van onroerende goederen een authentieke akte moet worden opgemaakt.

2. Artikel 1583, dat bepaalt dat de koop tussen partijen voltrokken is zodra er overeenkomst is omtrent de zaak en de prijs. Voortaan dient het de voltrekking van de koop van een onroerend goed bovendien te onderwerpen aan het opmaken van een authentieke akte.

3. Van zijn kant behoort artikel 1589 te worden aangepast in het licht van de wijzigingen aangebracht in de artikelen 1582, tweede lid, en 1583.

*
* *

— Le droit suisse exige quant à lui la forme authentique pour le contrat et la promesse de vente; le transfert de propriété est assuré par l'inscription au Registre foncier (article 216 du Code des obligations et article 656 du Code civil);

— Même la Belgique et la France, où la vente d'immeuble est restée consensuelle (un consensualisme que l'histoire justifie mieux que le droit), n'ont pu faire abstraction de tout formalisme, puisqu'on le retrouve au niveau de l'opposabilité de la vente; de plus, en France, la pratique est établie du versement postposé du prix à la date de la transcription de l'acte.

Les inspirations de ces différentes législations se rejoignent. Il s'agit dans la vente d'immeuble d'aider les parties à saisir la gravité de leur décision avant de passer un acte qui, financièrement, est des plus importants. Il y va de la sécurité juridique des parties qui doivent pouvoir exprimer leur volonté en toute connaissance de cause. Cette *ratio legis* existe déjà en droit belge pour certains contrats (le contrat de mariage, la donation et, dans un formalisme moins rigoureux, la vente mobilière à tempérament). La développer à l'endroit de la vente immobilière est hautement souhaitable, et répondrait à l'attente des praticiens et des particuliers.

Solenniser la vente d'immeuble implique la modification de trois dispositions du Code civil:

1. L'article 1582, alinéa 2, qui stipule que la vente peut être faite par acte authentique ou sous seing privé, devra tenir compte en matière d'immeubles de l'obligation de recourir à un acte authentique.

2. L'article 1583, qui assure la perfection de la vente si l'accord des parties existe sur la chose et le prix, devra prévoir que la vente d'immeuble dépendra en outre pour sa perfection de l'établissement d'un acte authentique.

3. L'article 1589 doit être adapté pour tenir compte des modifications apportées aux articles 1582, alinéa 2, et 1583.

Joëlle MILQUET.

*
* *

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

Artikel 1582, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling:

«Hij kan bij authentieke of bij onderhandse akte worden aangegaan, behalve de koop van onroerende goederen, die alleen bij authentieke akte kan worden aangegaan.»

Art. 3

Artikel 1583 van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld met het volgende lid:

«Wanneer de koop evenwel een onroerend goed betreft, moet hij bovendien bij authentieke akte worden vastgesteld.»

Art. 4

Artikel 1589 van hetzelfde Wetboek wordt vervangen door de volgende bepaling:

«Onverminderd het bepaalde in artikel 1583, tweede lid, geldt verkoopbelofte als koop wanneer er wederzijdse toestemming van de partijen is omtrent de zaak en omtrent de prijs.»

PROPOSITION DE LOI

Article premier

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

Art. 2

L'article 1582, alinéa 2, du Code civil est remplacé par la disposition suivante:

«Elle peut être faite par acte authentique ou sous seing privé, à l'exception de la vente d'immeuble qui ne peut avoir lieu que par acte authentique.»

Art. 3

L'article 1583 du même Code est complété par l'alinéa suivant:

«Toutefois, lorsqu'elle a pour objet un immeuble, elle doit, en outre, être constatée par acte authentique.»

Art. 4

L'article 1589 du même Code est remplacé par la disposition suivante:

«Sans préjudice de l'article 1583, alinéa 2, la promesse de vente vaut vente lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et le prix.»

Joëlle MILQUET.