

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2010-2011

27 OCTOBRE 2010

Proposition de loi instaurant une procédure accélérée de détermination de la valeur d'un bien immobilier en indivision entre époux ou cohabitants en vue d'une liquidation-partage en cas de séparation

(Déposée par M. Guy Swennen)

DÉVELOPPEMENTS

La présente proposition de loi reprend le texte d'une proposition qui a déjà été déposée au Sénat le 7 octobre 2009 (doc. Sénat, n° 4-1448/1 - 2008/2009).

En ne retenant plus la faute comme cause de divorce, la nouvelle loi sur le divorce en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2007 désamorce préventivement de nombreux divorces qui s'annoncent conflictuels.

Grâce à différentes lois et au changement des mentalités qui en découle, le régime de résidence et la pension alimentaire allouée en faveur des enfants à la suite d'une séparation constituent de plus en plus rarement une pomme de discorde susceptible d'entraîner d'interminables procédures de divorce conflictuelles.

Il est vrai que dans un nombre de cas relativement limité, la question de la pension alimentaire personnelle est la cause durable et tenace de très longues procédures de divorce conflictuelles. Cette cause de divorces conflictuels se fait de plus en plus rare, car le modèle du ménage à double revenu est aujourd'hui la norme. En outre, la dernière réforme de la procédure de divorce a encore introduit une série de règles qui contribuent à réduire fortement ce type de litiges.

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2010-2011

27 OKTOBER 2010

Wetsvoorstel houdende invoering van een snelle procedure tot waardebeoordeling van een onroerend goed dat in onverdeeldheid is tussen echtgenoten en samenwonenden met het oog op de verdeling en vereffening bij scheiding

(Ingediend door de heer Guy Swennen)

TOELICHTING

Dit wetsvoorstel neemt de tekst over van een voorstel dat reeds op 7 oktober 2009 in de Senaat werd ingediend (stuk Senaat, nr. 4-1448/1 - 2008/2009).

De nieuwe echtscheidingswet die van kracht is sinds 1 september 2007 haalt preventief de lont uit het kruitvat van veel vechtscheidingen in wording aangezien de schuldvraag niet meer meespeelt als grond tot echtscheiding.

Door diverse wetten en een daarmee samenhangende mentaliteitsverandering vormen ook de verblijfsregeling en onderhoudsgeld betreffende de kinderen na scheiding steeds minder een twistappel welke de spreekwoordelijke langdurige vechtscheidingen opleveren.

Feit is dat in een relatief beperkt aantal gevallen de kwestie van het persoonlijke onderhoudsgeld een blijvende en hardnekkige oorzaak is van langgerekte vechtscheidingsprocedures. Voormelde bron van vechtscheidingen wordt meer en meer gemarginaliseerd in aantal, omdat het tweeverdienersmodel steeds meer de zeer brede werkelijkheid geworden is. De recentste echtscheidingshervorming voerde daarenboven ook nog een aantal regels in, waardoor deze betwistingen erg ingeperkt worden.

Dans l'état actuel de la législation, le partage des biens, en particulier immobiliers, demeure assurément la cause des divorces conflictuels. La détermination de la valeur du bien immobilier constitue le facteur d'incertitude qui provoque et fait durer la méfiance et, partant, le conflit entre les époux en instance de divorce, mais aussi entre les cohabitants, légaux ou de fait, qui choisissent de se séparer. Ce phénomène est encore amplifié par la précarité financière en ces temps de crise économique. D'une manière très spécifique, l'incertitude qui règne sur le marché de l'immobilier est encore une source supplémentaire de méfiance et de conflits. Actuellement, la loi ne prévoit aucun moyen rapide et objectif d'obtenir une évaluation définitive de la valeur du bien immobilier à partager. C'est ainsi que l'on assiste au phénomène étrange des partenaires en instance de séparation qui, ayant trouvé un accord sur tous les points — en premier lieu sur les enfants et le partage des biens mobiliers — se disputent sur le partage du ou des biens immobiliers, avec toutes les conséquences que cela peut avoir sur les points déjà convenus.

Les partenaires en instance de séparation demandent l'avis de leurs amis, de leurs connaissances, voire de leur avocat, qui y vont chacun de leur propre estimation. Dans bien des cas, les partenaires finissent par se rendre chez un agent immobilier ou un notaire qui donne, là encore, son estimation personnelle. Naturellement, eu égard à l'objet de l'évaluation et au manque de paramètres objectifs, cette estimation comporte toujours une part de subjectivité. Lors de la négociation, les partenaires présentent évidemment le montant qui leur est le plus profitable, ce qui entraîne généralement disputes et méfiance. Il arrive parfois également qu'une somme d'argent considérable soit déboursée pour payer les services d'un expert immobilier, expert judiciaire ou non. Le fait est que toutes ces tentatives d'estimation et d'argumentation sont unilatérales et n'ont pas la moindre force contraignante. En plus d'être inutiles, elles compliquent fortement la recherche d'un compromis. Dans certains cas aussi, les partenaires désignent un expert d'un commun accord, ce qui non seulement entraîne également des frais considérables mais ne fait pas non plus avancer les choses, l'évaluation de cet expert n'étant pas contraignante. Cette façon de procéder cause, elle aussi, plus de problèmes qu'elle n'en résout. Parfois aussi, les partenaires concluent un accord au début de leur séparation, en utilisant ou non une ou plusieurs des méthodes précitées, et leur accord vole ensuite en éclats à cause d'une nouvelle estimation.

Il est évident que l'incertitude relative à la détermination de la valeur du bien immobilier a un effet néfaste dans les procédures de divorces potentiellement consensuels et qu'elle est donc souvent à l'origine de divorces conflictuels. La présente proposition de loi a pour but de permettre une procédure accélérée d'estimation ou de détermination de la valeur

Zonder twijfel is in de huidige stand van de wetgeving de verdeling van de goederen, in het bijzonder van de onroerende goederen, de overblijvende bron van vechtscheidingen. De waardebepaling van het onroerend goed is de onzekere factor die het wantrouwen en dus het conflict tussen de scheidende echtgenoten, maar ook tussen de scheidende samenwonenden, zowel wettelijke als feitelijke, veroorzaakt en langdurig doet aanhouden. Dit wordt nog verstrekt door de geldelijke gevoeligheid in tijden van economische crisis. Zeer in het bijzonder is de onzekerheid op de vastgoedmarkt nog een bijkomende bron van wantrouwen en conflicten. Er is in de huidige stand van de wetgeving absoluut geen snel en objectief middel om uitsluitsel te krijgen over de waarde van het te verdelen onroerend goed. Zo doet zich het bizarre fenomeen voor dat scheidende partners over alles een akkoord hebben, in eerste instantie over de kinderen en de verdeling van de roerende goederen, maar de verdeling van het onroerend goed of de onroerende goederen ruzie veroorzaakt, met alle gevolgen van dien op die dingen waarover een akkoord is.

De scheidende partners gaan raad vragen bij vrienden, kennissen, of zelfs bij hun raadsman, en krijgen daar (uiteenlopende) schattingsbedragen te horen; in veel gevallen belanden ze bij een vastgoedmakelaar of notaris, die ieder hun schatting van het onroerend goed geven. Uiteraard is een dergelijke waardeschatting door de aard der zaken steeds voor een stuk subjectief, bij gebreke van objectieve parameters. De scheidende partners weerhouden in de discussie uiteraard het bedrag dat het best in hun kraam past. Ruzie en wantrouwen is veelal het gevolg. Soms wordt ook veel geld uitgegeven aan schatters van vastgoed, al dan niet gerechtsdeskundigen. Feit is dat al deze pogingen tot schatting en argumentatie eenzijdig zijn, en geen enkele bindende waarde hebben en dus niet alleen nutteloos blijken te zijn, maar ook een mogelijk compromis extreem bemoeilijken. Verder is er de praktijk — die soms gehanteerd wordt — om in gezamenlijk overleg een schatter aan te wijzen, wat ook aanzienlijke kosten veroorzaakt, maar ook geen zoden aan de dijk brengt omdat er geen bindend karakter is. Ook deze werkwijze veroorzaakt meer problemen dan ze oplost. En soms bereiken de partners zelfs een akkoord in het begin van hun scheiding, al dan niet gebaseerd op één of meer van de voornoemde werkwijzen, maar wordt dit in een latere fase al dan niet getorpedeerd door een nieuwe inschatting.

Het is overduidelijk dat de onzekerheid over de waardebepaling van het onroerend goed een nefaste rol speelt in het proces van mogelijke akkoordechtscheidingen, en dus een heel grote bron is van vechtscheidingen. Het doel van huidig wetsvoorstel is een procedure tot snelle schatting of waardebepaling van het onroerend goed of de onroerende goederen

du ou des biens immobiliers des partenaires en instance de séparation, qu'ils soient mariés ou cohabitants sous quelque forme que ce soit, afin de tuer dans l'oeuf tout conflit à cet égard et, par voie de conséquence, de réduire spectaculairement le nombre de divorces conflictuels. Cela ne signifie pas pour autant qu'un accord sera conclu immédiatement, mais la situation aura au moins le mérite d'être claire, ce qui en soi est de nature à dissiper l'incertitude et à faire disparaître les conflits où chacun campe sur ses positions.

Il est important que cette procédure soit à la fois la plus accessible, la plus simple et la moins onéreuse possible. Il faut aussi que son résultat soit contraignant pour la suite des opérations, même dans le cadre de la liquidation-partage. Il doit donc s'agir d'une estimation définitive. Enfin, il faut veiller à ce que la procédure d'évaluation proprement dite soit contradictoire et de nature à éviter autant que possible d'envenimer le conflit. C'est la raison pour laquelle on prévoit également un délai d'attente avant de pouvoir demander unilatéralement l'estimation, à savoir trois mois à compter du moment où les partenaires en instance de séparation n'habitent plus sous le même toit. En revanche, ceux-ci peuvent recourir d'un commun accord à la procédure d'évaluation accélérée dès l'instant où ils ne partagent plus le même domicile. Ils doivent joindre à leur demande la preuve de la cohabitation antérieure au moyen d'un certificat de domicile. Le but de cette vérification est de garantir que seuls les partenaires en instance de séparation aient recours à la procédure d'évaluation. Selon les conditions définies, la procédure est accessible aux personnes mariées comme aux cohabitants légaux ou de fait.

L'auteur de la présente proposition de loi opte pour une procédure dans le cadre de la justice de paix, comportant un minimum de formalités. Par le biais d'une simple requête, unilatérale ou commune, les partenaires en instance de séparation peuvent demander au juge de paix de désigner un expert. Le juge désigne directement, sans audience, un expert en la matière, à charge pour celui-ci de transmettre au greffe de la justice de paix, dans un délai d'un mois, un rapport d'estimation dont le coût et les modalités sont fixés par arrêté royal, étant entendu que le coût doit être le moins élevé possible. Le but n'est pas de fournir un rapport volumineux basé sur des points de référence, comme le font assez habituellement certains experts lorsqu'ils évaluent des biens mobiliers. En effet, dans l'optique de la nouvelle procédure proposée, les experts en question seront régulièrement chargés de réaliser ce type d'évaluations et seront donc censés se baser sur des points de référence fixes. Une note justificative de quelques pages sera suffisante, et ce pour un coût réduit compte tenu du fait que les experts seront amenés à traiter un grand volume d'estimations. Une fois que le (greffe du) juge de paix

van de scheidende partners, zowel gehuwden als samenwoners, onder welke vorm ook, mogelijk te maken, waardoor conflicten in dat verband in de kiem worden gesmoord en dus het aantal vechtscheidingen spectaculair zal verminderen. Dat betekent niet dat er daarom onmiddellijk een akkoord tot stand zal komen, maar dan is er ten minste duidelijkheid en dat op zich is al van aard om de onzekerheid en het welles-nietesspelletje uit de wereld te helpen.

Het is belangrijk dat dergelijke procedure zo laagdrempelig mogelijk is en tegelijkertijd zo eenvoudig en zo goedkoop mogelijk. Het resultaat van de procedure moet echter ook bindend zijn wat betreft de verdere procedure, zelfs in het kader van de vereffening en verdeling. Het moet dus eigenlijk een definitief oordeel zijn. En *last but not least* dient erover gewaakt dat de schattingsprocedure zelf tegenprekelijk is en conflictvergroting zoveel mogelijk dient te vermijden. Daarom wordt ook in tijd een bufferperiode, een zeker tijdsverloop ingebouwd om de schatting eenzijdig te kunnen vragen, hetzij drie maanden te rekenen vanaf het tijdstip dat de scheidende partners een aparte domicilie hebben. In onderling overleg kunnen de scheidende partners een beroep doen op de snelle schattingsprocedure vanaf het ogenblik dat ze een aparte domicilie hebben. De scheidenden dienen bij hun aanvraag het bewijs van voorafgaand samenwonen aan de hand van een attest van woonst te voegen. Dit om te garanderen dat de schattingsprocedure enkel door scheidende partners gebruikt wordt. Door de geschetste voorwaarden kunnen dus zowel gehuwden, wettelijke en feitelijke samenwoners gebruik maken van de procedure.

Er wordt geopteerd voor een procedure in de schoot van het vredegerecht, met een minimum aan formaliteiten. Met een eenvoudig verzoekschrift, eenzijdig of gezamenlijk, kunnen de scheidende partners de vrederechter verzoeken tot aanstelling van een deskundige schatter. De vrederechter wijst zonder zitting rechtstreeks een ter zake bevoegde deskundige aan, die binnen de periode van één maand een schattingsverslag aan de griffie van het vredegerecht moet bezorgen. De kostprijs en modaliteiten van dit schattingsverslag worden vastgesteld bij koninklijk besluit; de kostprijs dient zo beperkt mogelijk te zijn. Het is niet de bedoeling een volumineus document met referentiepunten af te leveren, zoals dat nogal eens gebruikelijk is bij sommige experts inzake schatting van roerende goederen. Omdat de experts in kwestie dit werk in de optiek van de nieuwe procedure regelmatig doen, worden zij geacht te vertrekken van vaste referentiepunten. Een motiverende nota van een beperkt aantal pagina's volstaat en vanuit het gegeven dat zij een volume aan schattingen te verwerken krijgen, wordt de kostprijs gedrukt. Nadat de vrederechter (griffie) het ontwerpverslag ontvangen heeft,

aura reçu le projet de rapport, il le transmettra aux parties, qui disposeront d'un délai d'un mois pour transmettre leur observations par écrit. Le juge de paix statuera ensuite par ordonnance, sans audience, et enverra sa décision aux parties. Cette décision n'est pas susceptible de recours. La présente proposition de loi opte, d'une part, pour la procédure en justice de paix en raison de son accessibilité et, d'autre part, pour la piste judiciaire, fût-ce à un degré minimal, pour donner plus de poids et de fiabilité à l'estimation en accordant un droit de contrôle au juge de paix.

*
* *

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art. 2

Dans la partie IV, livre IV, chapitre XI, du Code judiciaire, la section IV, abrogée par la loi du 27 avril 2007, est rétablie dans la formulation suivante :

« Section IV. — Requêtes en détermination accélérée de la valeur des biens immobiliers en indivision entre partenaires. »

Art. 3

Dans la section IV, insérée par l'article 2, l'article 1309 est rétabli dans la formulation suivante :

« Art. 1309. — § 1^{er}. À la demande de l'une ou des deux parties, le juge de paix du dernier lieu de résidence commun des parties détermine la valeur des biens immobiliers que les parties possèdent en indivision.

§ 2. Les parties peuvent déposer la requête en commun dès leur inscription à une adresse séparée. Si une seule des parties souhaite déposer la requête, celle-ci ne peut l'être qu'après une durée de trois mois à compter de l'inscription à une adresse séparée.

§ 3. Il est joint à la requête une attestation d'inscription séparée de chaque partie, une attestation de

maakt hij het over aan de partijen, die een termijn van een maand krijgen om hun schriftelijke bedenkingen te bezorgen. De vrederechter beslist dan bij beschikking, zonder dat er een zitting voor georganiseerd wordt en stuurt het op aan de partijen. Beroep is niet mogelijk. Er is in dit wetsvoorstel geopteerd voor de vrederechter, wegens de laagdrempeligheid, en er is voor de gerechtelijke piste, hoewel minimaal, geopteerd om extra kracht en vertrouwen te geven aan de schatting, met aldus een controlerecht door de vrederechter.

Guy SWENNEN.

*
* *

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

In het Gerechtelijk Wetboek, deel IV, boek IV, hoofdstuk XI, wordt de afdeling IX, opgeheven bij de wet van 27 april 2007, hersteld als volgt :

« Afdeling IV. — Verzoeken tot snelle waardebeoordeling van onroerende goederen in onverdeeldheid tussen partners. »

Art. 3

In afdeling IV, ingevoegd bij artikel 2, wordt het artikel 1309 hersteld als volgt :

« Art. 1309. — § 1. Op verzoek van de partijen of van een van de partijen bepaalt de vrederechter van de laatste gezamenlijke verblijfplaats van de partijen de waarde van de onroerende goederen die de partijen in onverdeeldheid bezitten.

§ 2. De partijen kunnen het verzoekschrift gezamenlijk indienen onmiddellijk na de inschrijving op een apart adres. Indien slechts één van de partijen het verzoekschrift wenst neer te leggen, kan zulks slechts nadat drie maanden verlopen zijn sinds de inschrijving op een apart adres.

§ 3. Bij het verzoekschrift wordt een attest van de afzonderlijke inschrijving van elke partij, evenals een

domicile prouvant que les parties ont cohabité pendant un certain temps, ainsi qu'une copie de l'acte attestant que le ou les biens immobiliers en indivision sont la propriété des deux parties.

§ 4. Dans les sept jours suivant le dépôt de la requête, le juge de paix désigne un expert qui, dans un délai d'un mois, transmet au greffe du juge de paix une estimation de la valeur des biens immobiliers, accompagnée d'une note justificative succincte, conformément aux directives définies par arrêté royal.

§ 5. Le greffe transmet sans délai cette estimation aux parties, en leur indiquant qu'elles disposent d'un délai d'un mois à compter de la date d'envoi de l'estimation pour faire parvenir leurs observations par écrit.

§ 6. Au plus tard dans les sept jours suivant le délai visé au paragraphe 5, le juge de paix détermine par ordonnance la valeur des biens immobiliers. Cette ordonnance n'est pas susceptible de recours.

§ 7. Le Roi définit les modalités auxquelles doivent satisfaire l'estimation et la note justificative qui l'accompagne, ainsi que la rétribution de l'expert.

Les frais incombent aux parties, chacune pour moitié.»

Art. 4

Dans la partie IV, article 1256, du même Code, il est inséré, entre les alinéas 1^{er} et 2, un alinéa rédigé comme suit :

«Le cas échéant, il convient de tenir compte de la détermination de la valeur des biens immobiliers, visée au chapitre XI, section IV, du présent Code, qui est contraignante pour les parties.».

24 septembre 2010.

attest van woonst toegevoegd waaruit blijkt dat de personen gedurende een tijd samengewoond hebben, evenals een afschrift van de akte waaruit blijkt dat het onroerend goed of de onroerende goederen in onverdeeldheid eigendom zijn van beide partijen.

§ 4. Binnen de zeven dagen na de neerlegging van het verzoekschrift wijst de vrederechter een expert-schatter aan, die binnen de maand een waardebeoordeling met een beknopte motiverende nota, overeenkomstig de richtlijnen vastgesteld bij koninklijk besluit, van de onroerende goederen overmaakt aan de griffie van het vrederecht.

§ 5. De griffie bezorgt deze waardebeoordeling onverwijld aan de partijen, met de mededeling dat zij over een maand, te rekenen vanaf de verzending van de waardebeoordeling, beschikken om schriftelijk hun bedenkingen mede te delen.

§ 6. Uiterlijk binnen de zeven dagen na verloop van de termijn in paragraaf 5, bepaalt de vrederechter bij beschikking de waarde van de onroerende goederen. Tegen deze beschikking staat geen hoger beroep open.

§ 7. De Koning bepaalt de nadere regels waaraan de waardebeoordeling en de bijhorende verklarende nota dient te voldoen, evenals de vergoeding voor de schatter-expert.

De kosten komen ten laste van de partijen, elk voor de helft.»

Art. 4

In artikel 1256, deel IV, van hetzelfde Wetboek, wordt tussen het eerste en het tweede lid een lid ingevoegd, luidende :

«In voorkomend geval dient hierbij rekening gehouden te worden met de waardebeoordeling van de onroerende goederen overeenkomstig hoofdstuk XI, afdeling IV van dit Wetboek, die bindend is voor de partijen.».

24 september 2010.

Guy SWENNEN.