

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2002-2003

14 OKTOBER 2002

Wetsvoorstel tot invoeging in het Burgerlijk Wetboek van een artikel 1584*bis*, met betrekking tot de koopovereenkomst van een woning

(Ingediend door de heer Olivier de Clippele)

TOELICHTING

Volgens het Burgerlijk Wetboek is de koop tussen partijen voltrokken zodra er overeenkomst is omtrent de zaak en de prijs.

Die bepaling stamt uit het Romeins recht, waar de koopakte bestond in een belofte, gedaan in het bijzijn van getuigen.

Vandaag zijn de zaken enigszins geëvolueerd. Dat valt wellicht te betreuren. Een gegeven woord heeft immers niet meer dezelfde waarde als in het verleden.

Bij strikte toepassing van het burgerlijk recht, komt de koop tot stand zodra er wederzijdse toestemming is.

De koopakte dient enkel als bevestiging van een mondelinge overeenkomst.

Hoewel deze handelswijze geen aanbeveling verdient, laten vastgoedmakelaars tegenwoordig een bod tekenen door de kandidaat-koper, waarna het ook door de verkoper wordt ondertekend, althans indien hij akkoord gaat met de geboden prijs.

De beroepsmakelaar verantwoordt die handelswijze als volgt: bij gebrek aan een getekend docu-

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2002-2003

14 OCTOBRE 2002

Proposition de loi insérant un article 1584*bis* dans le Code civil relative à la convention de vente d'une habitation

(Déposée par M. Olivier de Clippele)

DÉVELOPPEMENTS

Selon notre droit civil, la vente est définitive dès qu'il y a accord sur la chose et le prix.

Cette disposition nous vient du droit romain où la parole donnée devant témoins faisait office d'acte de vente.

Aujourd'hui, les choses ont évolué. On peut certes le regretter, mais la parole donnée n'a plus la même valeur qu'autrefois.

Selon une stricte application du droit civil, un bien est définitivement vendu dès que l'échange de consentement a eu lieu.

L'écrit n'est là que pour prouver l'existence d'une convention verbale.

Bien qu'elle ne soit pas à conseiller, la pratique actuelle des agents immobiliers est de faire signer une offre par des amateurs, laquelle offre est contresignée par le vendeur s'il est d'accord sur le prix offert.

L'explication donnée par le professionnel de l'immobilier est qu'à défaut de document signé, une

ment, zou een van de partijen zich kunnen terugtrekken en kunnen weigeren de onderhandse overeenkomst te ondertekenen die steeds vaker bij de notaris wordt getekend.

Het door de verkoper getekende bod vormt echter al een vaststaande, definitieve koopovereenkomst. De koper kan zich niet meer terugtrekken. Velen weten dat niet.

In 2001 zijn er in België 81 751 woningen verkocht, waarvan 68 313 kleine en middelgrote. Alle onderhandelingen hebben hetzij rechtstreeks tussen de partijen plaatsgevonden, hetzij met een makelaar als tussenpersoon, of nog bij een notaris.

Dat getal houdt geen rekening met de onderhandelingen voor woningen, die zonder resultaat zijn gebleven.

Het afbreken van die onderhandelingen is meestal te wijten aan:

- de onmogelijkheid om een lening aan te gaan;
- de scheiding of echtscheiding van de kandidaat-kopers;
- de onmogelijkheid voor een der echtgenoten om in zijn persoonlijke naam een goed te kopen, wanneer hij gehuwd is in het wettelijk stelsel en de echtscheiding nog niet is uitgesproken. In dat geval kan hij zelfs het betaalde voorschot kwijtspelen;
- de onbekwaamheid van een der echtgenoten, gehuwd in het wettelijk stelsel (faillissement, voorlopig bewind, verlengde minderjarigheid, ...);
- de onmogelijkheid om een lening te krijgen omdat de koper belasting schuldig is waarover een langdurig geschil voor de rechtbank kan lopen, enz.

Indien de koper geen hypothecaire lening krijgt, is hij zijn voorschot kwijt of moet hij evenwel de verkoper schadeloos stellen voor die onverwachte ommekeer.

Bovendien is hij wettelijk verplicht om de registratierechten van de koop te betalen. Indien de koper niet solvabel is, kan de fiscus zich voor die registratierechten tot de verkoper richten.

Het lijkt dus gerechtvaardigd om bij wijze van stilzwijgend beding een opschortende voorwaarde op te laten nemen. Voor zowel de koper als de verkoper betekent dat meer rechtszekerheid.

Dit voorstel vormt een aanvulling. De partijen kunnen er dus ook voor kiezen om van de wet af te wijken, hetzij door de koper een langere termijn toe te staan, hetzij door die mogelijkheid uitdrukkelijk te schrappen.

des parties pouvait manger sa parole et refuser de signer un compromis de vente qui, selon une pratique de plus en plus fréquente, se signe devant le notaire.

Or, cette offre contresignée par le vendeur est déjà une convention de vente ferme et définitive. L'acheteur ne peut plus se rétracter, ce que beaucoup ignorent.

En 2001, la Belgique a connu 81 751 ventes d'habitations, dont 68 313 ventes de petites et moyennes habitations. Toutes ces négociations sont faites, soit directement entre les parties, soit par l'intermédiaire d'un agent immobilier, soit chez un notaire.

Ce chiffre ne reprend pas les ventes d'habitations qui n'ont pas pu aboutir.

Les cas les plus nombreux sont les suivants :

- impossibilité de trouver un financement;
- séparation ou divorce du ménage acheteur;
- impossibilité pour un époux marié sous le régime légal de communauté, d'acheter un bien à son nom personnel lorsque le divorce n'est pas encore prononcé. Dans ce cas, il risque même de perdre l'acompte;
- incapacité d'un des époux mariés sous le régime de la communauté légale (faillite, administration provisoire, minorité prolongée, ...);
- impossibilité d'obtenir un financement, car l'acheteur est redevable d'impôts qui font éventuellement l'objet d'une longue contestation devant les tribunaux, etc.

Si l'acheteur n'a pas obtenu de prêt hypothécaire, il devra abandonner l'acompte, ou le cas échéant, indemniser le vendeur de son revirement.

En outre, il est légalement tenu de supporter les droits d'enregistrement de la vente. Si l'acquéreur est insolvable, l'administration est en droit de se retourner contre le vendeur pour le paiement de ces droits d'enregistrement.

Il paraît dès lors équitable de prévoir une condition suspensive par défaut. Cela offrira une meilleure sécurité juridique, tant à l'acheteur, qu'au vendeur.

La proposition qui est faite est supplétive, de sorte que les parties peuvent convenir de déroger à la loi, soit en accordant un délai plus long à l'acheteur, soit en supprimant expressément cette possibilité.

De koper moet uitdrukkelijk van de opschortende voorwaarde afzien. Zij mag niet worden opgenomen bij de kleine lettertjes van een voorgedrukte tekst op de ommezijde van een overeenkomst.

*
* *

WETSVORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

In het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1584*bis* ingevoegd, luidende:

«Artikel 1584*bis*. — Iedere koopovereenkomst betreffende een woning, wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat een hypothecaire lening wordt toegestaan, tenzij de koper uitdrukkelijk afziet van die mogelijkheid of tenzij de verkoopprijs in zijn geheel is betaald.

Behoudens andersluidende overeenkomst tussen de partijen, luidt de opschortende voorwaarde als volgt:

1° de opschortende voorwaarde geldt voor een termijn van één maand vanaf de dag waarop de koop wordt aangegaan bij onderhandse akte;

2° het bedrag van de hypothecaire lening ligt niet hoger dan de koopprijs, met uitzondering van de kosten en lasten verbonden aan de koop;

3° aan de opschortende voorwaarde wordt geacht te zijn voldaan ofwel door het verkrijgen van de lening vóór het einde van de termijn van een maand, ofwel door het verstrijken van die termijn zonder dat de koper de verkoper kennis heeft gegeven van het feit dat hij de lening niet heeft verkregen;

4° door de kennisgeving van het niet-verkrijgen van de lening aan de verkoper binnen de voornoemde termijn van één maand, wordt de koop nietig en moet de verkoper het voorschot of de daarmee gelijkgestelde gestorte waarborg teruggeven, onder aftrek van een vast bedrag van schadeloosstelling dat één procent van de kostprijs bedraagt en dat de verkoper behoudt;

5° de koper kan eisen dat het voorschot of de daarmee gelijkgestelde gestorte waarborg in consignatie wordt gegeven aan een door hem aangeduide notaris

La renonciation de l'acquéreur à cette condition suspensive doit être expresse. Elle ne peut pas être reprise dans un texte pré-imprimé en petit caractère au verso d'un contrat.

Olivier de CLIPPELE.

*
* *

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art. 2

Il est inséré dans le Code civil un article 1584*bis*, libellé comme suit:

«Article 1584*bis*. — Toute convention de vente d'une habitation, est conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un crédit hypothécaire, à moins que l'acheteur ait renoncé à cette condition de façon expresse ou que le prix de vente ait été payé intégralement.

Sauf convention différente entre les parties, cette condition suspensive est conclue dans les termes suivants:

1° la durée de la condition est d'un mois à compter de la conclusion de la vente par convention sous seing privé;

2° le montant du prêt hypothécaire ne dépasse pas le prix de vente, à l'exclusion des frais et charges liés à l'achat;

3° la condition suspensive est supposée réalisée, soit par l'obtention du prêt avant la fin du délai d'un mois, soit par l'écoulement du délai précité sans que l'acheteur n'ait notifié la non-obtention du prêt hypothécaire au vendeur;

4° la notification de la non-obtention du prêt qui est faite au vendeur dans le délai précité d'un mois, entraîne la nullité de la vente et l'obligation par le vendeur de restituer l'acompte ou la garantie équivalente qui a été versée, sous réserve d'une indemnité forfaitaire équivalente à un pour cent du prix de vente, qui reste acquise au vendeur;

5° l'acquéreur peut exiger que l'acompte ou la garantie équivalente qu'il a versée soit consignée chez un notaire de son choix jusqu'à la signature de l'acte

tot het tijdstip waarop de authentieke koopakte wordt getekend die de eigendomsoverdracht vaststelt.»

8 juli 2002.

authentique de vente qui constate le transfert de propriété.»

8 juillet 2002.

Olivier de CLIPPELE.