

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2007-2008

5 MAART 2008

**Voorstel van resolutie betreffende de
omvorming van het hypotheekregister
tot een grondboekregister**

(Ingediend door mevrouw Martine Taelman)

TOELICHTING

Dit voorstel van resolutie neemt de tekst over van een voorstel dat reeds op 8 december 2006 in de Kamer van volksvertegenwoordigers werd ingediend (stuk Kamer, nr. 51-2795/001).

A. Een gebrekkig hypotheekregister

Het hypotheekregister is een onderdeel van de FOD Financiën en de hypotheekbewaarder is een staatsrekenplichtige.

De overheid beschikt dankzij het hypotheekregister over een massa informatie over de vastgoedmarkt. Bij elke eigendomsoverdracht van een onroerend goed, moet men de notariële verkoopakte laten overschrijven in het register van de hypotheekbewaarder indien men de koop tegenstelbaar wil maken aan derden. Ook hypothecaire kredieten worden ingeschreven in het register.

Het Belgisch hypothecair systeem is echter zo omslachtig georganiseerd, dat het opzoeken van informatie over een onroerend goed geen sinecure is.

Men kan een hypothecair systeem immers op twee wijzen organiseren: een grondboekstelsel en een persoonlijk systeem (1).

(1) Dirix, E; De Corte, R., *Zekerheidsrechten*, Story-Scientia 1999, randnr. 111-119, blz. 102-104.

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2007-2008

5 MARS 2008

**Proposition de résolution relative à la
transformation du registre des
hypothèques en registre foncier**

(Déposée par Mme Martine Taelman)

DÉVELOPPEMENTS

La présente proposition de résolution reprend le texte d'une proposition qui a déjà été déposée à la Chambre des représentants le 8 décembre 2006 (doc. Chambre, n° 51-2795/001).

A. Un registre des hypothèques imparfait

Le registre des hypothèques relève du SPF Finances et le conservateur des hypothèques est un comptable de l'État.

Le registre des hypothèques fournit aux autorités une masse d'informations sur le marché immobilier. Chaque transfert de propriété d'un immeuble requiert la transcription de l'acte de vente notarié dans le registre du conservateur des hypothèques si l'on veut rendre la vente opposable aux tiers. Les crédits hypothécaires sont également inscrits au registre.

L'organisation du système hypothécaire belge est toutefois tellement complexe que la recherche d'informations sur un immeuble tient de la gageure.

En effet, un système hypothécaire peut être organisé de deux manières: un système foncier ou un système personnel (1).

(1) Dirix, E; De Corte, R., *Zekerheidsrechten*, Story-Scientia 1999, points 111-119, pp. 102-104.

1. Grondboekstelsel

Een grondboekstelsel of zakelijk stelsel wordt perceelsgewijs opgebouwd. Degene die om inlichtingen verzoekt moet enkel de identificatie van het goed kennen. Op grond hiervan kan de bewaarder hem het juridische statuut meedelen van dat onroerend goed.

Aan dit stelsel zijn aanzienlijke voordelen verbonden :

a) De ligging van het grondperceel is een stabiel element. Terwijl andere elementen (eigenaar, bestemming, bebouwing, ...) kunnen wijzigen, geldt dit niet voor de ligging. Het geeft een stabiel aanknopingspunt voor opzoekingen;

b) In het grondsysteem is het veel eenvoudiger alle gegevens samen te brengen in verband met het zakenrechtelijk statuut van een bepaald perceel (eigendom, erfdiensbaarheid, vruchtgebruik, stedenbouwkundige toestand, onteigeningen);

c) Het grondboekstelsel heeft in de landen waar het bestaat een belangrijker functie dan louter informatieverstrekking. Soms kan men ook zakelijke rechten doen gelden op basis van het juridisch statuut zoals het in het grondboek beschreven staat (1).

2. Persoonlijk stelsel

Het hypothecair stelsel kan ook worden georganiseerd op basis van de persoonsidentificatie van de titularissen van de zakelijke onroerende rechten en bezwaarde eigenaars. Indien wordt gekozen voor dit stelsel, kan men slechts gegevens verkrijgen indien men opzoekingen doet op naam van de persoon zoals die voorkomt in de registers op een gegeven ogenblik.

De nadelen van dit persoonlijk stelsel zijn opvallend :

a) Identificatie van eigenaars is minder stabiel dan identificatie van percelen: niet alleen veranderen percelen van eigenaar, maar de identificatie van de eigenaars is op zichzelf al moeilijker (mede-eigendom, multi-eigendom, appartementseigendom, ...);

b) Indien de actuele eigenaar niet is gekend in het register (overgang ingevolge verjaring, erfrecht, ...), moeten de opzoekingen worden verricht op naam van de laatst ingeschreven eigenaar;

c) Door navraag te doen op naam van de titularis die op het hypotheekkantoor is gekend, krijgt men niet

(1) In een persoonlijk stelsel kan men er slechts zakelijke rechten uit putten jegens derden.

1. Systeem van register foncier

Un système de registre foncier ou un système fondé sur le droit réel est constitué en fonction des parcelles. La personne qui demande les informations doit uniquement connaître l'identification du bien. Sur la base de celle-ci, le conservateur peut lui communiquer le statut juridique de ce bien immobilier.

Ce système présente des avantages considérables :

a) L'emplacement de la parcelle est un élément stable. Alors que d'autres éléments (propriétaire, destination, construction, ...) peuvent changer, l'emplacement est immuable. Cet élément offre un point de départ stable pour les recherches;

b) Dans le système foncier, il est beaucoup plus simple de réunir toutes les données relatives au statut d'une parcelle particulière au regard du droit réel (propriété, servitude, usufruit, statut urbanistique, expropriations);

c) Le système du registre foncier a, dans les pays où il existe, une fonction qui dépasse la simple valeur informative. Parfois, on peut également faire valoir des droits réels sur la base du statut juridique tel qu'il est décrit dans le registre foncier (1).

2. Systeem op de persoon gebaseerd

Le système hypothécaire peut également être organisé sur la base de l'identification personnelle des titulaires des droits immobiliers réels et des propriétaires grevés. Si l'on opte pour ce système, on ne peut obtenir des données que si l'on effectue des recherches au départ du nom de la personne tel qu'il apparaît dans les registres à un moment donné.

Les désavantages de ce système personnel sont évidents :

a) L'identification de propriétaires est moins stable que l'identification de parcelles: non seulement les parcelles changent de propriétaire, mais l'identification des propriétaires est déjà en soi plus compliquée (copropriété, multipropriété, propriété d'appartement, ...);

b) Si le propriétaire actuel n'est pas connu dans le registre (mutation à la suite d'une prescription, droit de succession, ...), les recherches doivent être effectuées au nom du dernier propriétaire inscrit;

c) En demandant des renseignements sur la base du nom du titulaire connu au bureau des hypothèques, on

(1) Dans un système fondé sur la personne, on ne peut y puiser que des droits réels vis-à-vis de tiers.

noodzakelijk het actueel zakenrechtelijk statuut van dat goed.

Het Belgisch hypothecair systeem is helaas een persoonlijk systeem. Dit is ongetwijfeld het minst adequate systeem. Het heeft tot gevolg dat bij navraag naar de hypothecaire staat van een onroerend goed, men geen volledig zicht krijgt op het volledig juridisch statuut. Men zal dus op basis van de naam van de actuele titularis, de opeenvolgende eigenaars gedurende de laatste 30 jaar moeten reconstrueren.

Wanneer een notaris dus een notariële koop-verkoopsakte moet opstellen, zal hij :

— zich tot het kadaster moeten richten om de juiste identificatie te krijgen van het goed (ligging en kadastrale gegevens) en de naam van de persoon die als titularis vermeld staat op de legger;

— met deze gegevens naar de ontvanger van registratie en domeinen gaan en verzoeken hem de naam mee te delen van de actuele eigenaar;

— op basis van naam van de eigenaar moet hij dan de dertigjarige keten van eigenaars samenstellen, en ten slotte de hypothecaire staat lichten (1).

Deze formaliteiten lopen gemakkelijk op tot drie maanden. Het persoonlijk systeem is ook een negatief systeem met beperkte gevolgen. De hypothecaire overschrijving is slechts een administratieve formaliteit, waaruit men geen rechten kan putten. Eventuele gebreken die de rechtshandeling aantasten worden niet verholpen door de overschrijving. De hypothecaire overschrijving betreft dus louter de tegenwerpelijkeid aan derden. Het is louter een instrument om derden kennis te geven.

B. Rechtsvergelijkend : het hypothecair register in Duitsland en Frankrijk

1. Duitsland

Duitsland kent wel een grondboekstelsel, het *Grundbuch*.

Bij de overdracht van een onroerend goed, kan men het huidige zakenrechtelijk statuut (eigendom, erfdiensbaarheid, vruchtgebruik, stedenbouwkundige toestand, onteigeningen) eenvoudigweg opzoeken op basis van de ligging van het goed.

Het *Amtsgericht* garandeert bovendien de juistheid van het *Grundbuch*. Dit noemt men de « *Guter Glaube* » van het *Grundbuch*. Men mag er van uitgaan

(1) Artikel 13, tweede lid, van de wet van 10 oktober 1913 tot wijziging van de hypotheekwet bepaalt dat elke aankoopakte melding moet maken van de eigendomstitel van de voorganger.

n'obtient pas nécessairement le statut de droit réel actuel de ce bien.

Le système hypothécaire belge est malheureusement un système personnel. Il s'agit indubitablement du système le moins adéquat. Dans ce système, lorsqu'on demande l'état hypothécaire d'un bien immobilier, on n'obtient pas un aperçu global de l'ensemble du statut juridique du bien. On devra donc reconstituer, sur la base du nom du titulaire actuel, la liste des propriétaires successifs pendant les 30 dernières années.

Lorsqu'un notaire doit établir un acte d'achat-vente notarial, il doit dès lors :

— s'adresser au cadastre pour obtenir l'identification exacte du bien (situation et données cadastrales) ainsi que le nom de la personne mentionnée comme titulaire sur la matrice;

— aller chez le receveur de l'enregistrement et des domaines avec ces données et lui demander le nom de l'actuel propriétaire;

— sur la base du nom du propriétaire, reconstituer la liste des propriétaires sur trente ans, et, enfin, lever l'état hypothécaire (1).

Ces formalités prennent facilement trois mois. Le système personnel est aussi un système négatif qui a des effets limités. La transcription hypothécaire n'est qu'une formalité administrative, dans laquelle on ne peut puiser des droits. La transcription ne corrige pas les vices qui pourraient entacher l'acte juridique. La transcription hypothécaire concerne donc uniquement l'opposabilité aux tiers. Il s'agit uniquement d'un instrument permettant d'informer les tiers.

B. En droit comparé : le registre hypothécaire en Allemagne et en France

1. Allemagne

L'Allemagne connaît effectivement un système de registre foncier, le *Grundbuch*.

En cas de transfert d'un bien immobilier, on peut rechercher tout simplement le statut actuel de droit réel (propriété, servitude, usufruit, situation urbanistique, expropriations) en fonction de l'emplacement du bien.

L'*Amtsgericht* garantit en outre l'exactitude du *Grundbuch*. C'est ce que l'on appelle la « *Guter Glaube* » du *Grundbuch*. On peut postuler que le

(1) L'article 13, alinéa 2, de la loi du 10 octobre 1913 apportant des modifications à la loi hypothécaire prévoit que chaque acte d'achat doit faire mention du titre de propriété du précédent propriétaire.

dat het *Grundbuch* de huidige zakenrechtelijke toestand van het onroerend goed correct weergeeft. Dit komt doordat juridische medewerkers de notariële akten nagaan op hun juistheid wanneer zij ter registratie worden aangeboden.

De ambtenaar die de grondboeken bijhoudt heeft dus geen louter passieve rol (inschrijven van wat hem wordt aangeboden) maar voert actief een onderzoek naar de intrinsieke geldigheid van de akten die worden aangeboden. Dit noemt men het «positieve» grondboekstelsel: men kan zakelijke rechten laten gelden op een onroerend goed op basis van een uittreksel van het *Grundbuch*.

De registratie in het *Grundbuch* heeft dan ook een constitutief effect: zonder registratie gaat de eigendom niet over. Het geven van publiciteit aan de verkoopakte is dus een noodzakelijke voorwaarde om de eigendom te doen overgaan (1).

Door de efficiënte organisatie, worden de administratieve formaliteiten ook veel sneller afgerond: de registratie duurt doorgaans slechts 3 weken. Globaal gaat men uit van 1% à 2% notaris- en registratiekosten. Daar komt wel nog de overdrachtsbelasting (*Grunderwerbsteuer*) van 3,5% bovenop (2).

In de Duitse deelstaat Nordrhein-Westfalen, werd het hypotheekregister overigens in recordtempo geïnfomatiseerd. Sinds 2004 is het elektronisch *Grundbuch* (*e-Grundbuch*) er operationeel. Meer dan 125 000 Grondboek-bladzijden werden in het systeem ingevoerd (3).

Momenteel wordt het *e-Grundbuch* overigens gekoppeld aan de gegevens in het *Liegenschaftsbuch* van het *Katasteramt*, zodat nog meer gegevens worden gecentraliseerd. Niettemin kan men nu al opzoeken verrichten op basis van het kadastraal perceel, het gerechtelijk arrondissement, de natuurlijke persoon, de rechtspersoon.

Rechtbanken, notarissen, landmeters en banken kunnen via het internet het *e-Grundbuch* raadplegen. Zij kunnen dit evenwel niet wijzigen. Dat is voorbehouden aan de juridische medewerkers van het *Amtsgericht*, die de notariële akten immers eerst moeten nagaan op hun juistheid. Notarissen moeten dus nog altijd eerst hun akten op papier aan het *Amtsgericht* overmaken, die dan de relevante informatie overschrijft in het *e-Grundbuch*.

(1) § 873 BGB (*Bürgerliches Gesetzbuch*).

(2) «Een huis kopen in Duitsland», een uitgave van EUR-EGIO, Grensoverschrijdende Consumenten-advisering.

(3) www.grundbuch.nrw.de

Grundbuch reflète correctement la situation de droit réel de bien immobilier et ce, du fait que des collaborateurs juridiques vérifient l'exactitude des actes notariés lorsqu'ils sont présentés à l'enregistrement.

Le fonctionnaire qui tient à jour les registres fonciers n'a donc pas de rôle purement passif (c'est-à-dire inscrire les actes qui lui sont présentés), mais procède de manière active à un examen de la validité intrinsèque des actes qui lui sont présentés. C'est ce que l'on appelle le système du registre foncier «positif»: on peut faire valoir des droits réels sur un bien immobilier sur la base d'un extrait du *Grundbuch*.

L'enregistrement dans le *Grundbuch* a dès lors également un effet constitutif: sans enregistrement, il n'y a pas de transfert de propriété. Donner de la publicité à l'acte de vente est donc une condition indispensable pour faire procéder au transfert de la propriété (1).

Grâce à l'efficacité de l'organisation, les formalités administratives sont également bien plus vite remplies: l'enregistrement ne dure généralement que 3 semaines. De manière globale, on se base sur 1% à 2% des frais de notaire et d'enregistrement, auxquels il faut encore bien sûr ajouter les droits de mutation (*Grunderwerbsteuer*) de 3,5% (2).

D'ailleurs, dans le Land allemand de la Rhénanie-du-Nord-Westphalie, le registre des hypothèques a été informatisé en un temps record. Depuis 2004, le *Grundbuch* électronique (*e-Grundbuch*) y est opérationnel. Plus de 125 000 pages du Livre foncier ont été introduites dans le système (3).

Actuellement, le *Grundbuch* électronique est d'ailleurs lié aux données inscrites dans le *Liegenschaftsbuch* du *Katasteramt* (Bureau du Cadastre), de manière à ce que plus de données encore soient centralisées. Néanmoins, l'on peut déjà faire des recherches sur la base de la parcelle cadastrale, de l'arrondissement judiciaire, de la personne physique et de la personne morale.

Les tribunaux, les notaires, les géomètres et les banques peuvent consulter le *Grundbuch* électronique sur Internet. Ils ne peuvent cependant pas le modifier. Les modifications sont réservées aux collaborateurs juridiques de l'*Amtsgericht*, qui doit en effet d'abord vérifier l'exactitude des actes notariés. Les notaires doivent donc toujours transmettre leurs actes sur papier à l'*Amtsgericht*, qui transcrit les informations pertinentes dans le *Grundbuch* électronique.

(1) § 873 BGB (*Bürgerliches Gesetzbuch*).

(2) «Een huis kopen in Duitsland», Édition Euregio, Grensoverschrijdende Consumentenadvisering.

(3) www.grundbuch.nrw.de

2. Frankrijk

Frankrijk had vroeger een persoonlijk systeem zoals België. Om het nadeel te verhelpen dat men enkel opzoekingen kon doen op basis van naam, en niet op basis van het perceel werd reeds in 1955 het «*fichier immobilier*» gecreëerd. Dit systeem houdt het midden tussen een persoonlijk systeem zoals in België, en een grondboekstelsel zoals in Duitsland (1).

Het «*fichier immobilier*» bestaat uit enerzijds een «*fichier personnel*» en een «*fichier réel*».

Het «*fichier personnel*» verzamelt alle zakelijke rechten op naam van dezelfde persoon.

— Tableau I: geeft een lijst met alle stedelijke onroerende goederen waarvan die persoon eigenaar is;

— Tableau II: geeft een lijst met alle landelijke onroerende goederen waarvan die persoon eigenaar is;

— Tableau III: geeft een omlijsting van de erfdiensbaarheden, voorrechten en hypotheek.

Het «*fichier réel*» verzamelt alle akten die betrekking hebben op hetzelfde onroerend goed :

— Tableau I: geeft de aard van het goed (stedelijk of landelijk onroerend goed, kadastraal nummer, tekening van het perceel);

— Tableau II: beschrijving van de ligging van het goed en karakteristieke kenmerken;

— Tableau III: erfdiensbaarheden, voorrechten en hypotheek (2).

Men kan dus zowel opzoeken op basis van de naam van personen, als op basis van de ligging van de onroerende goederen. De hypotheekbewaarder geeft doorgaans slechts uitreksels, en niet de integrale akten ter inzage.

C. België: na informatisering, nog steeds een gebrekkig hypotheekregister

De wet van 9 februari 1995 tot wijziging van de hypotheekwet van 16 december 1851 (3) zou de Hypotheekwet fundamenteel hervormen.

(1) Franse Decreten van 4 januari 1995 en 14 oktober 1955.

(2) Simler, Ph., Delebecque, Ph., *Droit Civil: les sûretés, la publicité foncière*, Dalloz 2004, blz. 725 e.v.

(3) Wet 9 februari 1995 tot wijziging van de hypotheekwet van 16 december 1851, *Belgisch Staatsblad* 18 maart 1995.

2. France

La France avait jadis un système personnel à l'instar de la Belgique. Pour remédier à l'inconvénient que l'on ne pouvait effectuer de recherches que sur la base du nom et pas sur la base de la parcelle, les Français ont créé le «*fichier immobilier*» dès 1955. Ce système se situe à mi-chemin entre le système personnel, comme en Belgique, et un système de livre foncier, comme en Allemagne (1).

Le «*fichier immobilier*» se compose d'un «*fichier personnel*» et d'un «*fichier réel*».

Le «*fichier personnel*» rassemble tous les droits réels au nom d'une même personne.

— Tableau I: donne une liste de tous les biens immobiliers urbains dont cette personne est propriétaire;

— Tableau II: donne une liste de tous les biens immobiliers ruraux dont cette personne est propriétaire;

— Tableau III: répertorie les servitudes, privilèges et hypothèques.

Le «*fichier réel*» rassemble tous les actes qui portent sur le même bien immobilier :

— Tableau I: donne la nature du bien (bien immobilier urbain ou rural, numéro cadastral, dessin de la parcelle);

— Tableau II: décrit l'emplacement du bien et ses caractéristiques;

— Tableau III: servitudes, privilèges et hypothèques (2).

Il est donc possible d'effectuer des recherches aussi bien sur la base du nom des personnes que de l'emplacement des biens immobiliers. Le conservateur des hypothèques ne laisse généralement consulter que des extraits, pas les actes dans leur intégralité.

C. Situation en Belgique: le registre des hypothèques toujours imparfait après son informatisation

La loi du 9 février 1995 modifiant la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 (3) devait opérer une réforme fondamentale de la Loi hypothécaire.

(1) Décrets français des 4 janvier 1995 et 14 octobre 1955.

(2) Simler, Ph., Delebecque, Ph., *Droit Civil: les sûretés, la publicité foncière*, Dalloz 2004, p. 725 e.s.

(3) Loi du 9 février 1995 modifiant la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, *Moniteur belge* du 18 mars 1995.

De basisdoelstelling van de wet is de modernisering van de werking van de hypotheekkantoren. De thans gangbare methodes, waarbij de akten door scribeuten met de hand worden over- of ingeschreven in de registers van het hypotheekkantoor, werden terecht als middeleeuws bestempeld. Bovendien is het met de hand overschrijven van akten tijdrovend en duur en kan het aanleiding geven tot vergissingen en leemten.

Daarnaast wil men ook de betrouwbaarheid van de akten verhogen door een standaardisering van de documenten die worden gebruikt voor de aanlevering en de opvraging van informatie. Er kwam een uniforme vermelding van de identiteit van de partijen en de onroerende goederen.

De invoering van een degelijk en goed functionerend informaticasysteem bleek echter niet eenvoudig. De inwerkingtreding van de wet werd dan ook bepaald bij koninklijk besluit.

Het heeft bijna zes jaar geduurd vooraleer de wet grotendeels uiteindelijk in werking kon treden (1). Deze lange periode was blijkbaar nodig om de hypotheekkantoren uit te rusten met degelijk informaticamateriaal. Het koninklijk besluit bepaalde dan ook dat het register van de overschrijvingen, het register van de inschrijvingen en het repertorium van de bezwaarde eigenaars vanaf 1 januari 2001 op magnetische informatiedragers werd bijgehouden. Enkel het register van de neergelegde titels wordt voorlopig nog bijgehouden in de oude papieren vorm.

De akten die worden aangeboden ter overschrijving, inschrijving of kantmelding worden gescand en aan een database gekoppeld op basis van de naam van de contractpartijen en datum van de akte.

(1) Koninklijk besluit 12 december 2000 tot vaststelling van de datum van het in werking treden van sommige bepalingen van de wet van 9 februari 1995 tot wijziging van de hypotheekwet van 16 december 1851, en tot uitvoering van artikel 144, 4^o, van de hypotheekwet van 16 december 1851 (*Belgisch Staatsblad* 21 december 2000). Er bestaat hierover evenwel terughoudendheid bij bepaalde rechtsleer. Het is immers moeilijk om op objectieve wijze vast te stellen welke delen van de akte overbodig zijn en dus niet dienen overgeschreven te worden. Bovendien zouden deze niet-overgeschreven delen dan niet tegenstelbaar zijn aan derden te goeder trouw. Deze benadering verliest evenwel uit het oog dat de inhoud van een overeenkomst als rechtsfeit, in de gevallen waar geen publiciteit voorzien is, naar gemeen recht wel zonder meer inroepbaar is tegen derden als rechtsfeit. (Byttebier, K., *Voorrechten & hypotheeken*, Maklu Antwerpen 2005, blz. 141-142, randnr. 101).

Cette loi vise principalement à moderniser le fonctionnement des bureaux des hypothèques, les méthodes utilisées à l'heure actuelle — transcription ou inscription manuelle des actes dans les registres du bureau des hypothèques — ayant été qualifiées à juste titre de moyenâgeuses. La transcription manuelle d'actes est en outre longue et coûteuse et elle peut être à l'origine d'erreurs ou de lacunes.

La loi tend également à renforcer la fiabilité des actes en standardisant les documents utilisés pour la transmission et la demande d'informations. Elle instaure un mode de désignation uniforme des immeubles et de l'identité des parties.

Mais la mise en place d'un système informatique efficace et de qualité s'est avérée complexe. L'entrée en vigueur de la loi a donc été fixée par arrêté royal.

Il a fallu attendre pratiquement six ans pour que l'essentiel de la loi puisse enfin entrer en vigueur (1). Ce délai était apparemment nécessaire pour équiper les bureaux des hypothèques de matériel informatique de qualité. L'arrêté royal prévoyait donc que le registre des transcriptions, le registre des inscriptions et le répertoire des propriétaires grevés seraient tenus sur support informatique à partir du 1^{er} janvier 2001. Seul le registre des dépôts est encore conservé provisoirement en version papier.

Les actes présentés en vue d'être transcrits, inscrits ou de faire l'objet d'une mention marginale sont scannés et reliés à la banque de données sur la base du nom des parties contractantes et de la date de l'acte.

(1) Arrêté royal du 12 décembre 2000 fixant la date de l'entrée en vigueur de certaines dispositions de la loi du 9 février 1995 modifiant la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, et portant exécution de l'article 144, 4^o, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 (*Moniteur belge* du 21 décembre 2000). Une certaine doctrine se montre toutefois réticente en la matière. Il est en effet difficile de déterminer objectivement quels passages de l'acte sont superflus et ne doivent dès lors pas être transcrits. En outre, dans ce cas, ces passages non transcrits ne seraient pas opposables aux tiers de bonne foi. Cette approche perd toutefois de vue qu'au regard du droit commun, lorsqu'aucune publicité n'est prévue, la teneur d'une convention en tant que fait juridique est bel et bien opposable sans plus aux tiers en tant que fait juridique au regard du droit commun. (Byttebier, K., *Voorrechten & hypotheeken*, Maklu Anvers 2005, pp. 141-142, n^o 101).

De artikelen 1 en 2 van de wet van 9 februari 1995 zijn evenwel nog steeds niet in werking getreden. Deze artikelen wilden het mogelijk maken om akten niet meer in hun geheel, maar enkel bij uittreksel over te schrijven. Dit vergt een koninklijk besluit dat vaststelt in welke mate en voor welke materies de gedeeltelijke overschrijving wordt toegelaten, en de modaliteiten waarop deze overschrijving bij uittreksel dient te gebeuren (1).

De regering lijkt echter niet meteen van plan om deze artikels in werking te laten treden, en geeft voorrang aan de integratie van het bestaande informatiesysteem in de patrimoniale databank (2).

Hierdoor zitten we echter nog steeds met een inefficiënt hypotheekregister. Voor de eigendomsoverdrachten vanaf 2001 zitten we met een database waarin men enkel opzoeken kan doen op basis van de datum van de akte en op basis van de naam van de contractpartijen. Als resultaat van een zoekopdracht krijgt men dan een link naar de ingescande notariële akte.

Men kan dus nog steeds geen opzoeken doen op basis van de ligging van het goed.

Indien de Koning zou beslissen dat er meer informatie uit de ingescande akte in de database zelf moest worden ingevoerd, zoals de ligging van het goed en de verkoopprijs, dan zouden we met een veel performanter hypotheekregister te maken hebben.

D. Een gesloten kadaster

Ook over de waarde van onroerende goederen geeft het kadaster een schat aan informatie (3).

In het « authentiek kadaster » worden de houders van zakelijke rechten en de betrokken onroerende goederen geïdentificeerd op basis van juridische akten en documenten (notariële akten, onderhandse akten, vonnis).

De Patrimoniumdocumentatie wil zelfs de documentatie van het Kadaster, de Registratie, de Domeinen en de Hypotheken integreren in één informatiesysteem. Men wil het fiscale kadastrale percelenplan

(1) Met de schrapping van de woorden « in hun geheel » van artikel 1 van de Hypotheekwet van 16 december 1851 zou men de overschrijving kunnen beperken tot de onderdelen van de akten die betrekking hebben op de tegenstelbaarheid van de onroerende zakelijke rechten aan derden te goeder trouw.

(2) Schriftelijke vraag nr. 752 van 22 april 2005 van Fons Borginon aan de minister van Financiën, Bulletin van *Vragen en Antwoorden* nr. B085, blz. 14750.

(3) Jaarverslag activiteiten patrimoniumdocumentatie 2004.

Les articles 1^{er} et 2 de la loi du 9 février 1995 ne sont toutefois toujours pas entrés en vigueur. Ces articles visaient à permettre la transcription d'actes non plus dans leur intégralité, mais uniquement par extraits. À cette fin, un arrêté royal doit fixer dans quelle mesure et pour quelles matières la transcription partielle est autorisée ainsi que les modalités à respecter pour la transcription par extraits (1).

Le gouvernement ne semble cependant pas avoir l'intention d'assurer, dans l'immédiat, l'entrée en vigueur de ces articles et accorde la priorité à l'intégration des systèmes informatiques existants dans la banque de données patrimoniales (2).

Il s'ensuit cependant que notre registre des hypothèques manque toujours d'efficacité. Pour ce qui est des transferts de propriété à partir de 2001, la banque de données permet uniquement des recherches sur la base de la date de l'acte et sur la base du nom des parties contractantes. La recherche donne alors comme résultat un lien vers l'acte notarié scanné.

Il est dès lors toujours impossible d'effectuer des recherches sur la base de la localisation du bien.

Si le Roi décidait que la banque de données même doit contenir davantage d'informations provenant de l'acte scanné, telles que la localisation du bien et le prix de vente, nous disposerions d'un registre des hypothèques nettement plus performant.

D. Un cadastre fermé

Le cadastre contient également un trésor d'informations en ce qui concerne la valeur de biens immobiliers (3).

Dans le « cadastre authentique », les titulaires de droits réels et les biens immobiliers concernés sont identifiés sur la base d'actes et de documents juridiques (actes notariés, actes sous seing privé, jugement).

La Documentation patrimoniale entend même intégrer la documentation du Cadastre, de l'Enregistrement, des Domaines et des Hypothèques dans un système informatique unique. On veut faire évoluer le

(1) La suppression des mots « en entier » dans l'article 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 permettrait de limiter la transcription aux passages des actes ayant trait à l'opposabilité des droits réels immobiliers aux tiers de bonne foi.

(2) Question écrite n° 752 de M. Alfons Borginon du 22 avril 2005 au vice-premier ministre et ministre des Finances, Bulletin des *Questions et Réponses* n° B085, p. 14750.

(3) Rapport annuel activités documentation patrimoniale 2004.

laten evolueren naar een plan met een rechtszekerder karakter.

Vreemd genoeg komt men zo, echter via het kadaster, in de buurt van een grondboekstelsel. Het zal echter nog jaren duren vóór deze integratie een feit is.

IBM realiseerde nog maar een voorstudie voor dit PATRIS-project. Dat moet dan worden gevolgd door de implementatie van een systeem dat al de werkprocessen en de databanken van de Patrimoniumdocumentatie zal integreren. Dit geïntegreerd systeem zal de naam STIPAD dragen. Het werd nog maar in 2005 uitbesteed. Daarnaast moet ook nog worden gewerkt aan de ontwikkeling van Geografische Informatiesystemen (GIS).

Men is nu echter al wel begonnen met de digitalisering van de kadastrale leggers in het digitaal kadastraal percelenplan: CADMAP. Momenteel werden reeds 80% van de 28 733 planbladen van het volledige Belgische grondgebied gevectoriseerd. 59% of 17 000 planbladen werden al geladen op de centrale server. Sinds de digitalisering, begin 1999, moesten door verkavelingen en dergelijke al 90 000 mutaties worden aangebracht aan de gedigitaliseerde plannen. Vanaf 2005 staat het digitaal kadastraal percelenplan gratis ter beschikking van de gemeenten.

Achter die percelen zitten evenwel nog geen gegevens. Dat kan pas na de integratie van de systemen. Het is wel de bedoeling dat men in de toekomst bij het aanklikken van het perceel, ook informatie krijgt over rechten die het goed bezwaren, grondvervuiling, ... al zal deze informatie waarschijnlijk beperkt blijven tot notarissen, vastgoedpromotoren, landmeters en mogelijk betalend zijn.

In dit kader mag men ook de vraag stellen waarom het verplichte samenwerkingsakkoord tot oprichting van een Agentschap voor Patrimoniale Informatie zo lang op zich laat wachten? (1) We kunnen enkel hopen dat de oprichting van dergelijk Agentschap gepaard zal gaan met de omvorming van onze hypothecaire registers tot een grondboekstelsel.

(1) Vraag nr. 541 van volksvertegenwoordiger Borginon, van 23 november 2004, Bulletin van *Vragen en Antwoorden* nr. B091, van 5 september 2005, blz. 16141. Artikel 92bis, § 3, e), van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen.

plan parcellaire cadastral fiscal vers un plan doté d'une plus grande sécurité juridique.

Curieusement, on en arrive ainsi, par le biais du cadastre, toutefois, à une sorte de système de livre foncier. Cela durera cependant encore des années avant que cette intégration ne devienne un fait.

IBM n'a encore réalisé qu'une étude préliminaire pour ce projet PATRIS. Cette étude doit être suivie de l'implémentation d'un système qui intégrera tous les processus de fonctionnement et toutes les bases de données de la Documentation patrimoniale. Ce système intégré portera le nom de STIPAD. Il n'a été sous-traité qu'en 2005. Il faudra en outre également développer des systèmes d'information géographique (SIG).

On a cependant d'ores et déjà entamé la digitalisation des matrices cadastrales dans le plan parcellaire cadastral digitalisé: CADMAP. Actuellement, 80% des 28 733 feuilles de plan de l'ensemble du territoire belge ont déjà été vectorisées. Cinquante-neuf pour cent, ou 17 000 feuilles de plan, ont déjà été chargés sur le serveur central. Depuis la digitalisation début 1999, 90 000 mutations ont déjà dû être apportées aux plans digitalisés du fait de lotissements et autres. Depuis 2005, le plan parcellaire cadastral digitalisé est gratuitement à la disposition des communes.

Aucune donnée n'est toutefois encore associée à ces parcelles. Cette étape ne pourra intervenir qu'après l'intégration des systèmes. L'objectif est cependant qu'à l'avenir, en cliquant sur une parcelle, on obtiendra également des informations relatives aux droits qui grèvent le bien, à la pollution du sol, ... même si l'accès à cette information sera probablement limité aux notaires, aux promoteurs immobiliers et aux géomètres, moyennant paiement peut-être.

Dans ce contexte, on peut également se demander pourquoi l'accord de coopération obligatoire créant l'Agence de l'information patrimoniale se fait attendre si longtemps (1). Nous ne pouvons qu'espérer que la création d'une telle Agence ira de pair avec la conversion de nos registres des hypothèques en un système de registre foncier.

(1) Question n° 541, du député Borginon, du 23 novembre 2004, Bulletin des *Questions et Réponses* n° B091 du 5 septembre 2005, p. 16141. Article 92bis, § 3, e), de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980.

Momenteel is er enkel een informele samenwerking via een strategisch comité, bestaande uit vertegenwoordigers van de Patrimoniumdocumentatie, het Nationaal Geografisch Instituut en de drie gewesten om het beheer van de patrimoniale informatie te coördineren.

Martine Taelman.

*
* *

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

De Senaat,

A. overwegende dat het Belgisch hypotheekregister persoonsgebonden en bijgevolg inefficiënt georganiseerd is;

B. overwegende dat om efficiënte opzoekingen te kunnen doen en de informatieve taak van een openbaar register te kunnen vervullen, het hypotheekregister grondgebonden moet zijn; dat de ervaringen in Duitsland en Frankrijk aantonen dat een indeling op basis van perceel de meeste voordelen biedt;

C. overwegende dat de wet van 9 februari 1995 het hypotheekregister wel beperkt informatiseerde, maar dat deze wet vooralsnog niet volledig is uitgevoerd en dat ze ook de inefficiënte werkmethode van het persoonsgebonden hypotheekregister onverkort laat;

D. overwegende dat er bij de FOD Financiën wel vage plannen bestaan om de huidige informaticasystemen te koppelen via het PATRIS-project maar dat er voor dit project enkel een voorstudie werd gerealiseerd; dat er nog een overheidsopdracht werd uitgeschreven en er ook geen duidelijke timing bestaat voor de realisatie van dit project;

E. overwegende dat het niet duidelijk is of het PATRIS-project louter een koppeling is van de bestaande informaticasystemen, of dat het ook wijzigingen zal aanbrengen in het hypotheekregister om te kunnen opzoeken op basis van de ligging van het goed;

F. overwegende dat de toegang beperkt zou worden tot notarissen, vastgoedmakelaars en landmeters, terwijl ook gewone particulieren toegang zouden moeten hebben tot informatie die volgens de wet publiek moet zijn;

G. overwegende dat de gewesten inspraak moeten hebben in de oprichting van een patrimoniale database wegens hun bevoegdheden inzake ruimtelijke ordening en leefmilieu;

Pour l'heure, il n'existe qu'une collaboration informelle par l'intermédiaire d'un comité stratégique, composé de représentants de la Documentation patrimoniale, de l'Institut géographique national et des trois régions pour coordonner la gestion des informations patrimoniales.

*
* *

PROPOSITION DE RÉOLUTION

Le Sénat,

A. considérant que le registre belge des hypothèques est fondé sur la personne et, par conséquent, organisé de manière inefficace;

B. considérant que pour permettre des recherches efficaces et remplir la fonction informative d'un registre public, le registre des hypothèques doit être lié au sol et que les expériences allemande et française démontrent qu'une classification parcellaire offre le plus d'avantages;

C. considérant que si la loi du 9 février 1995 a informatisé le Registre des hypothèques de manière limitée, elle n'a pas encore été totalement appliquée et qu'elle laisse subsister les méthodes de travail inefficaces du registre des hypothèques lié à la personne;

D. considérant que de vagues projets existent au sein du SPF Finances pour interconnecter les systèmes informatiques actuels par le biais du projet PATRIS, mais que ce projet a seulement fait l'objet d'une étude préalable, qu'aucun marché public n'a encore été lancé et qu'il n'existe aucun calendrier précis quant à la réalisation dudit projet;

E. considérant que l'on ignore si le projet PATRIS constitue uniquement une interconnexion des systèmes informatiques existants ou s'il apportera également des modifications au registre des hypothèques afin de pouvoir effectuer des recherches sur la base de l'emplacement du bien;

F. considérant que l'accès serait limité aux notaires, agents immobiliers et géomètres, alors que de simples particuliers devraient également avoir accès à ces informations qui doivent être publiques aux termes de la loi;

G. considérant que les régions doivent pouvoir participer à la constitution d'une base de données patrimoniale en raison de leurs compétences en matière d'aménagement du territoire et d'environnement;

Vraagt de federale regering :

1. het persoonsgebonden hypotheekregister om te vormen tot een grondgebonden hypotheekregister;
2. een duidelijke timing naar voor te brengen voor het PATRIS-project, en het project niet te beperken tot een loutere koppeling van de bestaande informaticasystemen, maar te komen tot een fundamentele integratie van de verschillende ICT-systemen van het Kadaster, de Registratie, de Domeinen en de Hypotheken;
3. ervoor te zorgen dat dit informaticasysteem ook de functionaliteit zou bieden van een GIS (Geografische Informaticasysteem);
4. gewone particulieren ook toegang te bieden tot informatie die wettelijk gezien publiek is, en éénmalige consultatie mogelijk te maken door betaling via sms-diensten;
5. zich in te spannen om het verplichte samenwerkingsakkoord tot oprichting van een Agentschap voor Patrimoniale Informatie zo snel mogelijk te laten goedkeuren door het Parlement;
6. in afwachting daarvan daadwerkelijke inspraak van de gewesten te garanderen bij de oprichting van een patrimoniale databank, waarin per perceel informatie verwerkt zit van verschillende bestuursniveaus.

14 februari 2008.

Martine Taelman.

Demande au gouvernement fédéral :

1. de convertir le registre des hypothèques lié à la personne en un registre des hypothèques lié au sol;
2. de prévoir un échéancier clair pour la mise en œuvre du projet PATRIS et de ne pas limiter ce projet à une simple interconnexion des systèmes informatiques existants, mais de parvenir à une intégration fondamentale de différents systèmes TIC du Cadastre, de l'Enregistrement, des Domaines et des Hypothèques;
3. de faire en sorte que ce système informatique offre également la fonctionnalité de SIG (Système d'information géographique);
4. de donner également aux simples particuliers accès aux informations qui sont publiques d'un point de vue légal et de permettre la consultation unique moyennant paiement par le biais de systèmes SMS;
5. de s'investir pour que l'Accord de coopération créant l'Agence de l'information patrimoniale soit approuvé par le Parlement le plus rapidement possible;
6. de garantir, dans l'intervalle, que les Régions soient réellement associées à la constitution d'une banque de données patrimoniales comprenant, par parcelle, des informations émanant de différents niveaux de pouvoir.

14 février 2008.