

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1999-2000

9 NOVEMBRE 1999

Proposition de loi modifiant l'article 209 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe

(Déposée par M. Olivier de Clippele)

DÉVELOPPEMENTS

La convention qui constate la résolution amiable d'une vente d'immeuble est assujettie au droit proportionnel de 12,5 % ou 25 % selon les cas.

Il en est de même des conventions de vente d'immeubles qui ne sont pas exécutées :

- en cas de faillite du vendeur;
- en cas de non-obtention d'un prêt hypothécaire par l'acheteur, si la convention ne contient pas expressément de condition suspensive;
- en cas de défaut de paiement du prix pour cause d'insolvabilité de l'acheteur;
- en cas de refus des créanciers hypothécaires de donner mainlevée de leurs inscriptions hypothécaires;
- en cas de vente d'un bien dont l'acquéreur découvre des vices cachés rédhibitoires ou si le bien ne satisfait pas aux lois sur l'urbanisme;
- en cas de méconnaissance d'un droit de préemption non indiqué dans le compromis;
- et, en général, en cas de survenance après la signature du compromis de vente, d'un fait nouveau qui remet en cause la convention.

Si au lieu de convenir d'une résolution amiable, une des parties assigne l'autre en résolution judiciaire, le

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1999-2000

9 NOVEMBER 1999

Wetsvoorstel tot wijziging van artikel 209 van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten

(Ingediend door de heer Olivier de Clippele)

TOELICHTING

Op een overeenkomst die de ontbinding met wederzijdse toestemming van een verkoop van een onroerend goed vaststelt, wordt een evenredig recht geheven van 12,5 % of 25 % afhankelijk van het geval.

Dat gebeurt ook wanneer een overeenkomst betreffende de verkoop van een onroerend goed niet wordt uitgevoerd :

- wegens faillissement van de verkoper;
- omdat de koper geen hypothecaire lening krijgt, tenzij de overeenkomst een uitdrukkelijke opschortende voorwaarde bevat;
- bij wanbetaling omdat de koper onvermogen is;
- omdat de hypothecaire schuldeisers weigeren opheffing van hun hypothecaire inschrijvingen te verlenen;
- omdat de koper koopvernietigende verborgen gebreken ontdekt in het goed of omdat het goed niet beantwoordt aan de wetten op de stedenbouw;
- omdat een recht van voorkoop wordt miskend dat niet vermeld is in de voorlopige koopakte;
- in het algemeen, omdat na de ondertekening van de voorlopige koopakte een nieuw feit opduikt dat de overeenkomst op de helling zet.

Wanneer de ontbinding niet in der minne wordt geregeld, maar een van de partijen de andere dag-

droit proportionnel sera restitué à condition que cette demande soit faite au tribunal dans l'année de la conclusion de la convention (article 209, 3°, du Code des droits d'enregistrement).

À défaut de pareille demande dans l'année, il sera dû un droit de mutation de 12,5% sur la première vente et encore une fois un droit de 12,5% sur la « restitution » du bien dans certains cas, ce qui porte le droit d'enregistrement à 25%, augmenté d'une amende de 25%, alors que l'immeuble n'a civilement pas changé de propriétaire!

Imaginons la vente d'un appartement au prix de 4 000 000 de francs, dont l'acte authentique devant notaire ne sera jamais passé pour défaut de paiement du prix par l'acheteur.

Légalement, le vendeur sera tenu de payer 1 000 000 de francs de droit d'enregistrement, augmenté le cas échéant de 250 000 à 1 000 000 de francs d'amende.

Il aura bien entendu un recours contre l'acheteur, mais qui est bien souvent insolvable.

Le fait que la résolution amiable est soumise au tribunal ne met pas obstacle à la perception de l'impôt.

Il faut pour cela un vrai procès, et pas un simulacre de procédure judiciaire, ce qui oblige les citoyens à avoir recours à la justice, là où de commun accord, ils ne le souhaitent pas.

De plus, l'administration des Finances n'étant pas partie à la procédure, il n'y a aucune raison objective d'imposer ce passage devant le juge.

Jusqu'il y a quelques années, l'administration tolérait une absence de perception si elle constatait que la partie poursuivie était manifestement de bonne foi.

Toutefois cette tolérance semble terminée. À bon droit. Aucun texte légal n'autorise l'administration de remettre un impôt — aussi abusif soit-il — sous prétexte que le contribuable est irréprochable et entièrement de bonne foi.

Une modification de la loi s'impose dès lors si l'on veut arrêter cet abus légal.

Afin d'éviter les fraudes, les parties devront déposer la convention résolue à l'enregistrement qui prendra dès lors connaissance du prix initialement convenu lui permettant de relever une insuffisance au cas où l'immeuble sera vendu à un prix inférieur dans un acte ultérieur.

vaardt teneinde de gerechtelijke ontbinding te verkrijgen, wordt het evenredig recht teruggegeven op voorwaarde dat deze eis ten hoogste een jaar na het sluiten van de overeenkomst bij de rechtbank is ingesteld (artikel 209, 3°, van het Wetboek der registratierechten).

Wanneer binnen een jaar geen eis is ingesteld, is op de eerste verkoop een mutatierecht van 12,5% verschuldigd en in bepaalde gevallen nog een recht van 12,5% op de «teruggave» van het goed. Dat brengt het registratierecht op 25%, vermeerderd met een boete van 25%, terwijl het onroerend goed burgerrechtelijk gezien niet eens van eigenaar is veranderd!

Nemen we als voorbeeld de verkoop van een appartement voor 4 000 000 frank, waarvan de authentieke akte nooit voor de notaris wordt verleden omdat de koper de koopprijs niet betaalt.

Volgens de wet moet de verkoper 1 000 000 frank registratierechten betalen plus eventueel een boete van 250 000 tot 1 000 000 frank.

Natuurlijk kan de verkoper dan wel verhaal uitoefenen op de koper, maar die is vaak onvermogen.

Het feit dat de ontbinding in der minne aan de rechtbank wordt voorgelegd, belet echter niet dat de belasting wordt geïnd.

Om dat te verhinderen is een volwaardig proces nodig en geen gerechtelijke schijnprocedure, zodat de burgers verplicht zijn zich tot het gerecht te wenden, terwijl ze dat juist in onderling overleg willen vermijden.

Bovendien is de fiscus geen partij in deze procedure en is er dus geen enkele objectieve reden om deze verplichte omweg via de rechtbank te rechtvaardigen.

Tot vóór enkele jaren zag de fiscus het niet-betalen van deze belasting door de vingers als de gedaagde kennelijk te goeder trouw bleek.

Naar het zich laat aanzien kijkt de fiscus — terecht overigens — thans niet meer lijdzaam toe. Geen enkele wettekst staat de fiscus toe een belasting, hoe onrechtvaardig ook, kwijt te schelden onder het voorwendsel dat de belastingplichtige niets te verwijten valt en dat hij te goeder trouw is.

Om aan dit misbruik een einde te maken, dient de wet gewijzigd te worden.

Om fraude te voorkomen, moeten de partijen de onthouden overeenkomst aan de diensten van de registratie voorleggen, die zo kennis nemen van de oorspronkelijk overeengekomen prijs zodat zij een tekort kunnen vaststellen als het onroerend goed in een latere akte tegen een lagere prijs wordt verkocht.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art. 2

L'article 209, alinéa 1^{er}, 3^o, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, inséré par la loi du 23 décembre 1958, est complété par les dispositions suivantes :

«Le droit pour les ventes, échanges et toutes conventions translatives à titre onéreux de propriété ou d'usufruit de biens immeubles est également sujet à restitution si la résolution de la convention intervient dans les quatre mois de sa conclusion, et à condition que la partie la plus diligente dépose dans ce délai de quatre mois, aux fins d'enregistrement, la convention résolue dans son intégralité.

La restitution n'intervient toutefois pas si la convention résolue a été entièrement exécutée par toutes les parties ou si cette convention constatait un transfert définitif de propriété au profit de l'acquéreur.»

Olivier de CLIPPELE.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

Artikel 209, eerste lid, 3^o, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, ingevoegd bij de wet van 23 december 1958, wordt aangevuld als volgt :

«Het recht op verkopen, ruilingen en alle overeenkomsten onder bezwarende titel waarbij eigendom of vruchtgebruik van onroerende goederen wordt overgedragen, is eveneens vatbaar voor teruggaaf als de ontbinding van de overeenkomst geschiedt binnen vier maanden na het sluiten ervan, en op voorwaarde dat de meest gerede partij binnen die termijn van vier maanden de ontbonden overeenkomst in haar geheel voor registratie voorlegt.

Teruggaaf geschiedt evenwel niet indien de ontbonden overeenkomst door alle partijen volledig is uitgevoerd of indien die overeenkomst een definitieve overdracht van eigendom ten voordele van de koper vaststelt.»