

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE RAAD

GEWONE ZITTING 2001-2002

2 JANUARI 2002

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**houdende vrijstelling van het evenredige
registratierecht voor verkoopovereenkomsten
betreffende onroerende goederen
die vóór de eigendomsoverdracht
in der minne worden ontbonden**

(ingediend door de heer Olivier de CLIPPELE (F))

Toelichting

De overeenkomst waarbij de minnelijke vernietiging van de verkoop van een onroerend goed wordt vastgesteld, is onderworpen aan het evenredige registratierecht van 12,5% of 25% naargelang van het geval.

Hetzelfde geldt voor de verkoopovereenkomsten van onroerende goederen die niet uitgevoerd worden:

- ingeval de verkoper failliet is
- ingeval de koper geen hypothecaire lening verkregen heeft, als de overeenkomst niet uitdrukkelijk een opschortende voorwaarde bevat
- ingeval de verkoopprijs niet betaald wordt omdat de koper onvermogen is
- ingeval de hypothecaire schuldeisers weigeren opheffing te verlenen van hun hypothecaire inschrijvingen
- ingeval een onroerend goed wordt verkocht waarin de koper koopvernietigende verborgen gebreken ontdekt of als het onroerend goed niet voldoet aan de wetten op de stedenbouw

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2001-2002

2 JANVIER 2002

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**visant à exonérer du droit
d'enregistrement proportionnel,
la convention de vente
d'immeuble résolue amiablement
avant tout transfert de propriété**

(déposée par M. Olivier de CLIPPELE (F))

Développements

La convention qui constate l'annulation 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

- in geval van schending van een recht van voorkoop dat niet in de verkoopovereenkomst is vermeld
- en, in het algemeen, ingeval er zich na de ondertekening van de verkoopovereenkomst een nieuw feit voordoet dat de overeenkomst op de helling zet.

Als een van de partijen geen minnelijke ontbinding wenst, maar de andere partij dagvaardt met het oog op een gerechtelijke ontbinding, wordt het evenredige registratierecht teruggegeven, op voorwaarde dat de eis tot ontbinding binnen een jaar na de overeenkomst bij de rechtbank is ingesteld (artikel 209, 3° van het Wetboek van Registratierechten).

Als er binnen het jaar geen eis tot ontbinding is ingesteld, is een recht van overgang van 12,5% verschuldigd op de eerste verkoop en nog eens een recht van 12,5% op de «teruggave» van het onroerend goed in bepaalde gevallen, wat het registratierecht op 25% brengt, vermeerderd met een boete van 25%, hoewel het onroerend goed volgens het burgerlijk recht niet van eigenaar is veranderd!

Commentaar bij het enig artikel

Artikel 2 van deze ordonnantie heeft tot doel een onrechtvaardigheid weg te werken. In het kader van de verkoop van een onroerend goed moeten de burgers die te goeder trouw handelen zich immers tot de rechtbank wenden als zij in onderlinge overeenstemming een verkoopsovereenkomst hebben gesloten die in der minne wordt ontbonden voor de overdracht van de eigendom.

Laten we als voorbeeld de verkoop van een appartement voor 99.157,41 euro (4.000.000 frank) nemen, waarvan de authentieke akte nooit voor de notaris verleden wordt, omdat de koper de prijs niet betaald heeft.

Volgens de wet moet de verkoper 24.789,35 euro (1.000.000 frank) registratierechten betalen, eventueel verhoogd met een boete van 6.197,34 tot 24.789,35 euro (250.000 tot 1.000.000 frank).

Hij heeft natuurlijk een verhaal tegen de koper, die echter vaak onvermogen is.

Het feit dat de minnelijke ontbinding aan de rechtbank wordt voorgelegd belet niet dat de belasting geïnd wordt.

Daartoe is een echt proces en geen schijnprocedure nodig. Dit noopt de burgers ertoe zich tot de rechtbank te wenden, terwijl ze dat in onderlinge overeenstemming niet wensen.

Bovendien is het bestuur van financiën geen partij in het geding en is er bijgevolg geen enkele objectieve reden om deze zaak voor de rechter te brengen.

- en cas de méconnaissance d'un droit de préemption nonindiqué 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 droit proportionnel sera restitué à condition que cette demande soit faite au Tribunal dans l'année de la convention (article 209, 3° du Code des Droits d'Enregistrement).

A 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!

Commentaire de l'article unique

L'article 2 de la présente proposition d'ordonnance vise à corriger une situation d'injustice qui, en matière de vente immobilière, oblige les citoyens de bonne foi à recourir à la justice, alors que, de commun accord, ils ont conclu une convention de vente d'immeuble résolue amiablement avant tout transfert de propriété.

Imaginons la vente d'un appartement au prix de 99.157,41 euros (4.000.000 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 24.789,35 euros (1.000.000 francs) de droit d'enregistrement, augmenté le cas échéant de 6.197,34 à 24.789,35 euros (250.000 à 1.000.000 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.

Tot voor enkele jaren duldde het bestuur van financiën dat het registratierecht niet geïnd werd als het vaststelde dat de vervolgte partij kennelijk te goeder trouw was.

Aan deze tolerantie lijkt echter een einde te zijn gekomen. Met recht. Geen enkele wettekst staat de administratie toe om een belasting, hoe onrechtmatig ze ook is, kwijt te schelden omdat er op de belastingplichtige niets aan te merken valt en dat hij volkomen te goeder trouw is.

De wet moet bijgevolg gewijzigd worden om een einde te maken aan dit wettelijk misbruik.

Om bedrog te voorkomen moeten de partijen de vernietigde verkoopovereenkomsten ter registratie neerleggen. Het registratiekantoor kan dan kennis nemen van de oorspronkelijk overeengekomen prijs en zal aan de hand daarvan kunnen vaststellen dat de schatting te laag is als het onroerend goed later in een akte voor een lagere prijs zou worden verkocht.

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. A 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 annulée 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.

Olivier de CLIPPELE (F)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**houdende vrijstelling van het evenredige
registratierecht voor verkoopovereenkomsten
betreffende onroerende goederen
die vóór de eigendomsoverdracht
in der minne worden ontbonden**

Artikel 1

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Artikel 2

In artikel 209 van het Wetboek van registratierechten worden na het eerste lid, 3°, de volgende bepalingen ingevoegd :

«Het recht voor de verkopeningen, ruilingen en alle overeenkomsten onder bezwarende titel, waarbij eigendom of vruchtgebruik van onroerende goederen wordt overgedragen zijn eveneens vatbaar voor teruggaaf als de overeenkomst vernietigd wordt binnen het jaar na het sluiten van de overeenkomst en op voorwaarde dat de meest gerede partij binnen die termijn van een jaar de volledig vernietigde overeenkomst ter registratie aanbiedt.

Het recht wordt echter niet teruggegeven als de vernietigde overeenkomst reeds volledig uitgevoerd was door alle partijen of als uit die overeenkomst een definitieve overdracht van eigendom aan de koper blijkt.»

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**visant à exonérer du droit
d'enregistrement proportionnel,
la convention de vente
d'immeuble résolue amialement
avant tout transfert de propriété**

Article 1^{er}

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Article 2

A l'article 209 du Code des droits d'enregistrement, les alinéas suivants sont insérés après l'alinéa 1^{er}, 3° :

«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 l'annulation de cette convention intervient dans l'année de sa conclusion, et à condition que la partie la plus diligente dépose dans ce délai d'un an, aux fins d'enregistrement, la convention annulée dans son intégralité.

Cette restitution n'intervient toutefois pas si la convention annulée avait déjà 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 (F)