

**PARLEMENT DE LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE**

SESSION ORDINAIRE 2012-2013

4 JUIN 2013

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**visant à modifier l'article 209, 3° du Code des
droits d'enregistrement**

(déposée par MM. Olivier de CLIPPELE (F) et
Jacques BROTCHI (F))

Développements

La Région flamande, par son décret du 23 novembre 2007, et par la suite, la Région Wallonne, par son décret du 30 avril 2009, ont modifié l'article 209 du Code des droits d'enregistrement dans la mesure où les droits de mutation ne sont dorénavant pas réclamés si la mutation n'est pas effective et que les parties ont entrepris des démarches en ce sens dans l'année de la convention.

Ces deux décrets prouvent que cette matière est de compétence régionale.

L'article 209, 3° du Code (bruxellois) de l'enregistrement prévoit que les droits d'enregistrement sont sujets à restitution uniquement lorsque la convention a été « résolue ou révoquée » par un jugement ou un arrêt passé en force de chose jugée, à condition qu'il résulte de la décision que la convention n'est pas antérieure de plus d'un an à une demande en résolution ou en révocation, même si elle a été introduite devant un juge incompétent.

Tel que rédigé, l'article impose que la demande en résolution soit déposée ab initio ou par voie reconventionnelle dans l'année de la convention.

C'est un problème majeur pour les acheteurs qui souhaitent faire valider leur compromis de vente contre des vendeurs défaillants ou mal intentionnés ; ces acheteurs veulent poursuivre leur vente jusqu'à son terme en réclamant en justice la délivrance d'un titre authentique qui leur permettra d'être pleinement reconnu comme nouveau propriétaire à la conservation des hypothèques.

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

GEWONE ZITTING 2012-2013

4 JUNI 2013

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot wijziging van artikel 209, 3° van het
Wetboek van Registratierechten**

(ingediend door de heren Olivier de CLIPPELE (F) en
Jacques BROTCHI (F))

Toelichting

Het Vlaams Gewest en het Waals Gewest hebben respectievelijk met hun decreet van 23 november 2007 en 30 april 2009 artikel 209 van het Wetboek van Registratierechten gewijzigd: de rechten van overgang worden voortaan niet opgeëist indien de overgang niet echt plaatsheeft en de partijen stappen in die zin hebben gedaan binnen het jaar na het sluiten van de overeenkomst.

Die twee decreten tonen aan dat die aangelegenheid tot de bevoegdheden van de Gewesten behoort.

Artikel 209, 3° van het (Brussels) Wetboek van Registratierechten bepaalt dat de registratierechten enkel vatbaar zijn voor teruggaaf wanneer de overeenkomst werd « ontbonden of herroepen » door een in kracht van gewijsde gegaan vonnis of arrest, mits uit de beslissing blijkt dat ten hoogste één jaar na de overeenkomst een eis tot ontbinding of herroeping, zelfs bij een onbevoegd rechter, is ingesteld.

In zijn huidige formulering, bepaalt het artikel dat de eis tot ontbinding ab initio of via een tegenvordering wordt ingediend binnen het jaar na het sluiten van de overeenkomst.

Dat is een groot probleem voor kopers die hun verkoopovereenkomst wensen te laten gelden tegenover in gebreke blijvende of kwaadwillige verkopers. Die kopers wensen de verkoop te laten doorgaan en eisen voor de rechtbank dat er een authentieke titel wordt afgegeven waarmee ze ten volle erkend kunnen worden als nieuwe eigenaar bij de bewaring van de hypotheeken.

Si après ce fatidique délai d'un an, il s'avère que la vente ne pourra jamais avoir lieu, par exemple parce que le tribunal reconnaît qu'un des vendeurs n'a pas valablement donné son consentement, ou qu'un autre acquéreur est finalement retenu par la décision de justice, cet acquéreur évincé ne pourra plus échapper au paiement des droits de mutation, alors qu'il ne deviendra jamais le propriétaire du bien.

L'objet de la présente proposition est de réparer cette injustice en permettant la restitution dans tous les cas où une action judiciaire a été introduite dans l'année de la convention litigieuse et qu'à la suite de cette action ou de toute action ultérieure dont le litige a le même objet, la décision coulée en force de chose jugée constate l'absence définitive d'exécution de la convention ou de transfert des biens.

Ainsi, il sera dorénavant possible pour un acheteur de poursuivre l'exécution de la convention contre un vendeur mal intentionné ou défaillant, tout en conservant la possibilité d'obtenir un jugement de résolution de la vente pour le cas où le premier jugement qu'il aurait obtenu ne peut pas être exécuté.

Olivier de CLIPPELE (F)
Jacques BROTCHE (F)

Indien na die termijn van een jaar blijkt dat de verkoop nooit zal plaatshebben, bijvoorbeeld omdat de rechtbank erkent dat de toestemming van een van de verkopers niet geldig is of omdat er uiteindelijk een andere koper is aangewezen krachtens de gerechtelijke beslissing, kan de uitgewonnen koper niet meer ontsnappen aan de betaling van de rechten van overgang, hoewel hij nooit eigenaar van het goed zal worden.

Het voorstel strekt ertoe die onrechtvaardigheid uit de wereld te helpen door de teruggaaf toe te staan in alle gevallen waarin een rechtsvordering is ingeleid binnen het jaar na het sluiten van de omstreden overeenkomst en dat de in kracht van gewijsde gegane beslissing ten gevolge van die vordering of van een latere vordering met betrekking tot hetzelfde geding definitief vaststelt dat de overeenkomst niet is uitgevoerd of dat de goederen niet zijn overgedragen.

Voortaan zal het aldus voor een koper mogelijk zijn om de overeenkomst verder uit te voeren tegen een in gebreke blijvende of kwaadwillige verkoper en tegelijk de mogelijkheid te behouden om een vonnis tot ontbinding van de verkoop te verkrijgen voor het geval dat het eerste vonnis dat hij verkrijgt, niet kan worden uitgevoerd.

PROPOSITION D'ORDONNANCE**visant à modifier l'article 209, 3° du Code des droits d'enregistrement***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, le 3° est remplacé par le texte suivant : « les droits proportionnels perçus lorsque la convention est résolue ou révoquée par une décision judiciaire coulée en force de chose jugée, pour autant que l'instance ait été portée devant le juge, fût-il incompétent, dans l'année de la convention ou pour autant que cette décision de résolution ou révocation fasse suite à une autre décision de justice dont l'instance a été introduite dans l'année de la convention. ».

Olivier de CLIPPELE (F)
Jacques BROTCHE (F)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**tot wijziging van artikel 209, 3° van het Wetboek van Registratierechten***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 wordt het 3° vervangen door de volgende tekst : « het evenredig recht geheven wanneer de overeenkomst wordt ontbonden of herroepen door een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing, mits het geding is ingeleid, zelfs bij een onbevoegd rechter, binnen het jaar na het sluiten van de overeenkomst of voor zover de beslissing tot ontbinding of herroeping voortvloeit uit een andere rechterlijke beslissing waarvan het geding werd ingeleid binnen het jaar na het sluiten van de overeenkomst. ».