

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1977-1978

23 MAART 1978

Voorstel van wet tot aanvulling van de wet van 25 ventôse — 5 germinal jaar XI tot regeling van het notarisambt ten einde het toekennen van een aanmoedigingspremie bij openbare verkopen te verbieden

(Ingediend door de heer Persyn c.s.)

TOELICHTING

In enkele provincies van ons land wordt ter gelegenheid van de verkoop van een onroerend goed dikwijls een instelpremie toegekend. Dit gebruik is vooral ingeburgerd in West-Vlaanderen en ook in de provincie Antwerpen. In de Waalse provincies is de toepassing van dit gebruik praktisch onbekend.

Het toekennen van een instelpremie heeft dikwijls zeer verdragende, ja zelfs rampzalige financiële en ook sociale gevolgen. Een paar voorbeelden zullen dat duidelijk maken.

Een onroerend goed wordt te koop gesteld. Het paalt aan een ander onroerend goed dat normaal, hetzij voor zijn exploitatie of woonbehoefte, van nature uit aangewezen is om bij het onroerend bezit van de aanpalende eigenaar gevoegd te worden.

Welnu, aangezien ingewijden weten dat die aanpalende eigenaar voor de uitbreiding van zijn zaak of exploitatie of voor zijn woonbehoefte dit goed zal trachten te verwerven, zullen bidders optreden op de insteldag om te trachten de vastgestelde instelpremie op te strijken. Zij hebben dus niet het inzicht het goed te verwerven.

SENAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1977-1978

23 MARS 1978

Proposition de loi complétant la loi du 25 ventôse — 5 germinal an XI contenant organisation du notariat en vue d'interdire l'octroi d'une prime d'encouragement à l'occasion de ventes publiques

(Déposée par M. Persyn et consorts)

DEVELOPPEMENTS

Dans certaines provinces de notre pays, il n'est pas rare qu'à l'occasion de la vente d'un immeuble, l'on accorde une prime de mise à prix. Cet usage est surtout répandu en Flandre occidentale et aussi dans la province d'Anvers. Il est pratiquement inconnu dans les provinces wallonnes.

L'octroi d'une prime de mise à prix a souvent de lourdes conséquences, qui peuvent même être désastreuses sur le plan financier et au point de vue social. Deux exemples permettront de s'en rendre compte.

Un immeuble est mis en vente. De par sa nature, il est normalement tout indiqué de le joindre à un autre, contigu, dont le propriétaire pourrait l'utiliser soit pour son exploitation, soit à des fins d'habitation.

Or, comme certaines personnes n'ignorent pas que ce propriétaire du bien voisin s'efforcera d'acquérir le bien mis en vente, et ce pour agrandir son commerce ou son exploitation ou à des fins d'habitation, on verra se présenter, le jour de la vente, des enchérisseurs qui tenteront de recueillir la prime de mise à prix prévue. Ils n'ont donc pas l'intention d'acquérir le bien.

Een ander voorbeeld. In een landelijke zone wordt een landbouwbedrijf verkocht. Dicht bij de bedrijfsgebouwen worden dan vaak kavels te koop gesteld, waarvan men weet dat deze omwille van de leefbaarheid of de bereikbaarheid van het bedrijf, omwille van de uitbatingvorm, omwille van de bestaande gebouwen of verbeteringswerken uitgevoerd door de huurder, moeten kunnen mede gekocht worden samen met de exploitatiezetel. In alle streken waar dit gebruik bestaat, lopen sjacheraars rond, die op die manier grof geld trachten te verdienen ten nadele van de koper van een onroerend goed.

Dit gebruik heeft ook herhaaldelijk nefaste gevolgen op andere vlakken. Dit stelsel wordt regelmatig uitgespeeld als wraakmaatregel tegenover een kandidaat koper en schept tevens een vals beeld van de werkelijke waarde van een onroerend goed.

Denken we even aan de moeilijkheden bij de berekening en schatting inzake erfenisrechten, het uit onverdeeldheid treden, onteigeningen voor openbaar nut en de vergelijkingspunten die men dan gaat zoeken in openbare verkopen, als argument voor de waardebepaling van een ander, vergelijkbaar goed.

De instelpremie werkt dus onvermijdelijk een vervalst beeld van de werkelijke waarde van een onroerend goed in de hand. Om al die redenen hebben de indianers gemeend dat dit euvel bij wet moet worden uitgeschakeld.

Het lijkt dus nuttig de wetgeving op het notariaat aan te vullen zodat het toekennen van instelpremies wordt verboden.

W. PERSYN

**

VOORSTEL VAN WET

ENIG ARTIKEL

Artikel 6 van de wet d.d. 25 ventôse — 5 germinal jaar XI tot regeling van het notarisambt, gewijzigd bij het koninklijk besluit van 13 december 1935, wordt aangevuld met een nr. 11°, luidende :

« 11° Ter gelegenheid van openbare verkopen instelpremies of andere vergoedingen aan te kondigen of toe te staan. »

W. PERSYN.
G. VAN IN.
C. VAN ELSSEN.
M. CAPOEN.

Autre exemple : une entreprise agricole est mise en vente dans une zone rurale. En pareil cas, il arrive souvent que soient également mises en vente des parcelles sises à proximité des bâtiments d'exploitation et dont on sait qu'elles doivent pouvoir être achetées en même temps que le siège de l'entreprise, pour des raisons de viabilité ou d'accessibilité de celle-ci à cause de la forme d'exploitation, ou encore compte tenu des bâtiments existants ou des travaux d'amélioration effectués par le locataire. Dans toutes les régions où ladite prime est en usage, des spéculateurs s'appliquent à réaliser ainsi de gros gains au détriment de l'acquéreur d'un bien immeuble.

Cette pratique a fréquemment des conséquences néfastes dans d'autres domaines encore. Elle est utilisée régulièrement pour exercer une vengeance sur un candidat-acheteur et elle donne en outre une idée fausse de la valeur réelle d'un immeuble.

Il suffit de songer aux difficultés de calcul et d'estimation en matière de droits de succession, de sortie d'indivision, ou d'expropriation pour cause d'utilité publique et aux points de comparaison que l'on va alors chercher dans les ventes publiques comme arguments pour déterminer la valeur d'un bien comparable.

L'octroi de la prime de mise à prix contribue donc inévitablement à donner une fausse idée de la valeur réelle d'un immeuble. C'est pour toutes ces raisons que nous avons estimé que le législateur devait mettre fin à cette pratique néfaste.

Aussi proposons-nous de compléter la législation sur le notariat de manière à interdire l'octroi des primes de mise à prix.

**

PROPOSITION DE LOI

ARTICLE UNIQUE

L'article 6 de la loi du 25 ventôse — 5 germinal an XI, contenant organisation du notariat, modifié par l'arrêté royal du 13 décembre 1935, est complété par un 11°, libellé comme suit :

« 11° Annoncer ou consentir des primes de mise à prix ou autres indemnités à l'occasion de ventes publiques. »