

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

26 maart 2009

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek
wat de openbare verkoop van onroerende
goederen betreft**

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR
DE JUSTITIE
UITGEBRACHT DOOR
DE HEER **Stefaan VAN HECKE**

INHOUD

- I. Inleidende uiteenzetting van de heer Raf Terwingen
mede-indiener van het wetsvoorstel 3
- II. Algemene bespreking 3
- III. Artikelsgewijze bespreking en stemmingen 4

Bijlage

Schriftelijk advies van de Koninklijke Federatie
van het Belgisch Notariaat 14

Voorgaande documenten:

Doc 52 1273/ (2007/2008):

- 001: Wetsvoorstel van de dames Smeyers en *Schryvers* en de heer Terwingen.
- 002: Addendum.
- 003 en 004: Amendementen.

Zie ook:

- 006: Tekst aangenomen door de commissie.

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

26 mars 2009

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le Code judiciaire en
ce qui concerne la vente
publique d'immeubles**

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION
DE LA JUSTICE
PAR
M. **Stefaan VAN HECKE**

SOMMAIRE

- I. Exposé introductif de M. Raf Terwingen, coauteur de la
proposition de loi. 3
- II. Discussion générale 3
- III. Discussion des articles et votes 4

Annexe

Avis écrit de la Fédération royale
du notariat belge 14

Documents précédents:

Doc 52 1273/ (2007/2008):

- 001: Proposition de loi de Mmes Smeyers et *Schryvers* et M. Terwingen.
- 002: Addendum.
- 003 et 004: Amendements.

Voir aussi:

- 006: Texte adopté par la commission.

**Samenstelling van de commissie op de datum van indiening van het verslag/
Composition de la commission à la date de dépôt du rapport**

Voorzitter/Président: Mia De Schamphelaere

A. — Vaste leden / Titulaires:

CD&V	Mia De Schamphelaere, Raf Terwingen, Jo Vandeuren
MR	Olivier Hamal, Olivier Maingain, Marie-Christine Marghem
PS	Valérie Déom, André Perpète
Open Vld	Sabien Lahaye-Battheu, Carina Van Cauter
VB	Bart Laeremans, Bert Schoofs
sp.a	Renaat Landuyt, Peter Vanvelthoven
Ecolo-Groen!	Stefaan Van Hecke
cdH	Clotilde Nyssens
N-VA	Els De Rammelaere

B. — Plaatsvervangers / Suppléants:

Sonja Becq, Gerald Kindermans, Lieve Van Daele, Liesbeth Van der Auwera
David Clarinval, Denis Ducarme, Carine Lecomte, Florence Reuter
Claude Eerdeken, Thierry Giet, Karine Lalieux
Mathias De Clercq, Herman De Croo, Bart Somers
Alexandra Colen, Peter Logghe, Bruno Stevenheydens
Maya Detiège, Bruno Tobback, Ludwig Vandenhove
Juliette Boulet, Fouad Lahssaini
Josy Arens, Joseph George
Sarah Smeyers

cdH	:	centre démocrate Humaniste
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams
Ecolo-Groen!	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
FN	:	Front National
LDD	:	Lijst Dedecker
MR	:	Mouvement Réformateur
N-VA	:	Nieuw-Vlaamse Alliantie
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten
PS	:	Parti Socialiste
sp.a	:	socialistische partij anders
VB	:	Vlaams Belang

Afkortingen bij de nummering van de publicaties:

DOC 52 0000/000:	Parlementair document van de 52 ^e zittingsperiode + basisnummer en volnummer
QRVA:	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV:	Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)
CRABV:	Beknopt Verslag (blauwe kaft)
CRIV:	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toezpraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)
PLEN:	Plenum
COM:	Commissievergadering
MOT:	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)

Abréviations dans la numérotation des publications:

DOC 52 0000/000:	Document parlementaire de la 52 ^{ème} législature, suivi du n° de base et du n° consécutif
QRVA:	Questions et Réponses écrites
CRIV:	Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)
CRABV:	Compte Rendu Analytique (couverture bleue)
CRIV:	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)
PLEN:	Séance plénière
COM:	Réunion de commission
MOT:	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers

Bestellingen:
Natieplein 2
1008 Brussel
Tel. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.deKamer.be
e-mail : publicaties@deKamer.be

Publications officielles éditées par la Chambre des représentants

Commandes:
Place de la Nation 2
1008 Bruxelles
Tél. : 02/ 549 81 60
Fax : 02/549 82 74
www.laChambre.be
e-mail : publications@laChambre.be

DAMES EN HEREN,

Uw commissie heeft dit wetsvoorstel besproken tijdens haar vergaderingen van 17 februari, 10 en 19 maart 2009.

I. — INLEIDENDE UITEENZETTING VAN DE HEER RAF TERWINGEN, MEDE-INDIENER VAN HET WETSVORSTEL

De heer Raf Terwingen (CD&V) verduidelijkt dat momenteel de eerste zitdag van de openbare verkoop van een onroerend goed nagenoeg steeds wordt gevolgd door een tweede zitdag. Dit systeem van opeenvolgende zitdagen is belastend, zowel voor de koper als voor de verkoper.

Dit wetsvoorstel strekt er daarom toe de tweede zitdag af te schaffen en de notaris de mogelijkheid te bieden een instelprijs vast te stellen.

II. — ALGEMENE BESPREKING

Mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld) stipt aan dat de tweede zitdag er gekomen is teneinde de verkopers de best mogelijke prijs te garanderen. Als evenwel uit de praktijk blijkt dat de eerste zitdag een maat voor niets is, is er geen reden om deze te behouden.

Mevrouw Mia De Schamphelaere (CD&V), voorzitter van de commissie voor de Justitie, vestigt de aandacht erop dat deze wetgeving tot stand is gekomen op een ogenblik dat de mogelijkheden inzake informatieverbreiding veel beperkter waren.

Mevrouw Sarah Smeyers (N-VA) merkt op dat dit wetsvoorstel opgesteld werd met de medewerking van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat.

De heer Raf Terwingen (CD&V) stipt aan dat, bij vrijwillige openbare verkoop, in sommige streken, de notarissen, na onderling overleg, nu reeds zelf aankondigen dat slechts één zitdag, met behoud van het recht van hoger bod, georganiseerd zal worden.

Mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld) verduidelijkt evenwel dat bij een vrijwillige openbare verkoop de mogelijkheid altijd bestaat om het goed niet toe te wijzen en de verkoop niet door te laten gaan, terwijl bij een gedwongen openbare verkoop het goed wordt toegewezen, ook al is de prijs dermate laag dat zelfs de kosten van de openbare verkoop niet gedekt worden.

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre commission a examiné cette proposition de loi au cours de ses réunions des 17 février, 10 et 19 mars 2009.

I. — EXPOSÉ INTRODUCTIF DE M. RAF TERWINGEN, COAUTEUR DE LA PROPOSITION DE LOI

M. Raf Terwingen (CD&V) précise qu'actuellement, la première séance de la vente publique d'un immeuble est presque toujours suivie d'une seconde séance. Ce système de séances successives est éprouvant, tant pour l'acheteur que pour le vendeur.

Aussi cette proposition de loi vise-t-elle à supprimer la seconde séance et à permettre au notaire de fixer une mise à prix minimum.

II. — DISCUSSION GÉNÉRALE

Mme Carina Van Cauter (Open Vld) fait observer que la seconde séance a été instaurée afin de garantir le meilleur prix possible aux vendeurs. Cependant, si la pratique montre que la première séance est inutile, il n'y a aucune raison de la maintenir.

Mme Mia De Schamphelaere (CD&V), présidente de la commission de la Justice, souligne que cette législation a été adoptée à une époque où les possibilités de diffusion de l'information étaient beaucoup plus limitées.

Mme Sarah Smeyers (N-VA) fait remarquer que la proposition de loi à l'examen a été rédigée en collaboration avec la Fédération royale du notariat belge.

M. Raf Terwingen (CD&V) fait observer que dans certaines régions, lors d'une vente publique volontaire, les notaires, après concertation, annoncent déjà eux-mêmes qu'une seule séance sera organisée, tout en maintenant le droit de surenchère.

Mme Carina Van Cauter (Open Vld) précise cependant que, lors d'une vente publique volontaire, il est toujours possible de ne pas adjuger le bien et d'annuler la vente, tandis que lors d'une vente publique forcée, le bien est adjugé, même si le prix est tel qu'il ne permet même pas de couvrir les frais de la vente.

Mevrouw Sarah Smeyers (N-VA) beaamt dit doch benadrukt dat uit de praktijk blijkt dat de potentiële kopers slechts op de tweede zitdag opduiken. Zij pleit er dan ook voor om de kosten van de verkoop zo laag mogelijk te houden door de tweede zitdag af te schaffen.

III.— ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING EN STEMMINGEN

Artikel 1

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Het artikel wordt eenparig aangenomen.

Art. 2

Mevrouw Sarah Smeyers (N-VA) en de heer Raf Terwingen (CD&V) dienen *amendement nr. 1* in ter vervanging van het voorgestelde artikel. (DOC 52 1273/003)

De indienster verduidelijkt dat gelet op het schriftelijk advies van de KFBN, het de indieners aangewezen lijkt om de woorden «aan deze bieder» (zie DOC 1273/001, Artikel 2, 2°, tweede lid) weg te laten uit het oorspronkelijke wetsvoorstel. Hierdoor wordt het ook mogelijk de premie toe te kennen aan een bieder aan wie het onroerend goed niet definitief wordt toegewezen.

Eveneens gelet op het schriftelijk advies van de KFBN, vermelden de indieners uitdrukkelijk dat de premies het statuut van een bevoorrechte gerechtskost hebben. Artikel 17 van de Hypotheekwet geeft de definitie ervan.

Mevrouw Smeyers stipt aan dat in de arrondissementen Leuven en Turnhout al gewerkt wordt met een instelpremie. Die ervaring heeft aangetoond dat de instelpremie de snelheid waarmee een openbare verkoop tot stand komt, ten goede komt.

De oorspronkelijk voorgestelde premie, wanneer er een door een notaris bepaalde instelprijs is, wordt opgetrokken van 0.5% tot 1%, teneinde de uiteindelijke koper aan te sporen om als eerste een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs te bieden, met dien verstande dat de premie slechts opeisbaar is indien het goed definitief wordt toegewezen.

Het lid is niet ingegaan op de suggestie van het KFBN over de invoering van het elektronisch bieden. Zij meent dat hier in de toekomst over kan worden nagedacht doch dat dit voorlopig nog voorbarig is.

Mme Sarah Smeyers (N-VA) l'admet, mais souligne que, dans la pratique, il s'avère que les acheteurs potentiels ne se manifestent que lors de la seconde séance. Dès lors, elle préconise de maintenir les frais de la vente aussi bas que possible en supprimant la deuxième séance.

III. — DISCUSSION DES ARTICLES ET VOTES

Article 1^{er}

Cet article ne fait l'objet d'aucune observation.

L'article est adopté à l'unanimité.

Art. 2

Mme Sarah Smeyers (N-VA) et M. Raf Terwingen (CD&V) présentent un amendement (n° 1, DOC 1273/003) tendant à remplacer l'article proposé.

L'auteur précise que vu l'avis écrit de la FRNB, il leur semble opportun de supprimer les mots «à cet enchérisseur» (voir DOC 1273/001, article 2, 2°, alinéa 2) de la proposition de loi initiale. Cette suppression permet également d'octroyer la prime à un enchérisseur auquel le bien immobilier n'est pas adjudgé définitivement.

Eu égard également à l'avis écrit de la FRNB, les auteurs précisent explicitement que les primes possèdent le statut de frais de justice privilégiés. Cette notion est définie à l'article 17 de la loi hypothécaire.

Mme Smeyers fait observer que le système de la prime de premier offrant est déjà utilisé dans les arrondissements de Louvain et de Turnhout. Cette expérience a démontré que la prime de premier offrant accélère le déroulement de la vente publique.

La prime proposée initialement, lorsqu'une mise à prix a été fixée par un notaire, est portée de 0,5% à 1%, afin d'inciter l'acheteur final à être le premier à offrir un montant égal ou supérieur à la mise à prix, étant entendu que la prime n'est exigible que si le bien est adjudgé définitivement.

La membre n'a pas donné suite à la suggestion formulée par la FRNB visant à introduire les ordres électroniques. Elle estime que cette question peut faire l'objet d'une réflexion dans l'avenir, mais que, pour l'instant, c'est encore prématuré.

Het ontgaat de *heer Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen!)* waarom de notaris een premie moet toekennen aan die bieder die het hoogste bedrag biedt op het einde van de eerste zitting. Waarom in een dergelijke korting voorzien? De uit te betalen premie komt toch ten laste van de verkoper? Zijn twee zitdagen dermate problematisch dat de voorgestelde regeling dient uitgewerkt te worden? Waarom wordt het bedrag van de premie opgetrokken?

Wordt de hoogste prijs bereikt met een bijkomende zitdag of in het voorzien van een premie op de enige zitdag? Zal de voorgestelde regeling geen aanleiding geven tot misbruik? Tot slot wenst het lid te vernemen wat bij benadering de kost van een extra zitdag bedraagt?

De heer David Clarinval (MR) sluit zich aan bij de bemerkingen van de vorige spreker. Hij had voorts ook meer duiding gewenst over de ervaringen met betrekking tot het gebruik van dergelijke premies.

Volgens de *heer Raf Terwingen (CD&V)* bedragen de kosten voor de bijkomende zitdag ongeveer 1 500 euro tot 2 000 euro.

De heer Bert Schoofs (VB) wenst te vernemen waarom een korting van 1% moet worden toegekend?

Mevrouw Sabien Lahaye-Battheu (Open Vld) is niet overtuigd van het voordeel van de instelprijs. De indieners gaan er van uit dat dergelijke handelwijze goede resultaten oplevert, kunnen zij dit met cijfers aantonen?

Zij stipt aan dat sommigen, uit loutere interesse, openbare verkopen bijwonen. Het kan toch niet de bedoeling zijn dat door de nu voorgestelde procedure te gebruiken, deze geïnteresseerden een bod uitbrengen louter met het oog op het bekomen van die premie?

Voorts wenst het lid te vernemen waarom het bedrag van de voorgestelde premie werd opgetrokken? Wordt met deze premie geen nieuwe gerechtskost in het leven geroepen?

De heer Raf Terwingen (CD&V) legt uit dat de indieners met dit wetsvoorstel de gerechtelijke verkopen efficiënter willen laten verlopen. Met de invoering van een enkele zitdag besparen alle partijen zich moeite en kosten.

De amendementen strekken ertoe om op die ene zitdag een zo goed mogelijk resultaat te bekomen.

M. Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen!) ne comprend pas pourquoi le notaire doit accorder une prime à l'enchérisseur qui offre le montant le plus élevé à la fin de la première séance. Pourquoi une telle ristourne est-elle prévue? La prime à verser est quand même à la charge du vendeur? Deux séances posent-elles à ce point problème qu'il faille élaborer la réglementation proposée? Pourquoi le montant de la prime est-il augmenté?

Le prix le plus élevé est-il obtenu par l'organisation d'une deuxième séance ou par l'attribution d'une prime au cours d'une séance unique? La réglementation proposée n'entraînera-t-elle pas des abus? Enfin, le membre s'enquiert du coût approximatif d'une séance supplémentaire.

M. David Clarinval (MR) se rallie aux observations des intervenants précédents. Il souhaite par ailleurs obtenir davantage de précisions sur les expériences relatives à l'utilisation de ces primes.

Selon *M. Raf Terwingen (CD&V)*, le coût de la séance supplémentaire varierait entre 1 500 et 2 000 euros.

M. Bert Schoofs (VB) demande pourquoi une réduction de 1% doit être accordée.

Mme Sabien Lahaye-Battheu (Open Vld) n'est pas convaincue de l'avantage du prix de départ. Les auteurs partent du principe que cette manière de procéder donne de bons résultats. Peuvent-ils étayer leur propos par des chiffres?

Elle indique que d'aucuns assistent aux ventes publiques par simple curiosité. Le but ne saurait être qu'en recourant à la procédure proposée, ces intéressés fassent une offre dans le simple but d'obtenir cette prime?

La membre demande ensuite pourquoi le montant de la prime proposée a été relevé. Cette prime ne génère-t-elle pas de nouveaux frais de justice?

M. Raf Terwingen (CD&V) explique que les auteurs de la proposition de loi entendent optimiser le déroulement des ventes judiciaires. L'instauration d'une séance unique épargnerait des difficultés et des frais à toutes les parties.

Les amendements tendent à obtenir un résultat maximal lors de cette séance unique.

Wanneer er een instelprijs is bepaald, bekomt de eerste die een overeenkomstig bod uitbrengt, de instelpremie. Wanneer er verschillende bidders zijn, wordt de instelpremie toegekend aan diegene die het hoogste bedrag biedt.

Wanneer er geen instelprijs is bepaald, bekomt de hoogste bidder op de eerste en in principe enige zitdag de premie. Het is de bedoeling dat de verkoop afgehandeld wordt op de enige zitdag, doch met behoud van het recht van hoger bod. Teneinde op die eerste zitdag een zo hoog mogelijk bod te bekomen, wordt voorzien in die bijkomende premie voor de hoogste bidder.

De spreker vestigt de aandacht van de leden erop dat deze handelswijze al, met goede resultaten, in de praktijk wordt gehanteerd.

Het percentage van 1% werd door de actoren op het terrein als een juist en eenvoudig bedrag ervaren.

De instelpremie of andere premies worden bevoorrecht bevonden als een gerechtskost.

Mevrouw Valérie Déom (PS) is voorstander van de invoering van een efficiënte methode ten voordele van de massa van de schuldeisers en van de verkoper. In dit verband is de harmonisering van de procedures van zowel de gedwongen, als de vrijwillige openbare verkoop, en de invoering van de aan de notaris geboden mogelijkheid om al dan niet een instelprijs te bepalen, een goede zaak.

Wanneer de notaris geen instelprijs heeft bepaald, kan het lid zich nog scharen achter de door de indieners voorgestelde denkpiste. Wanneer er evenwel een instelprijs werd bepaald, zal de premie ten goede komen aan iemand die niets te maken heeft met het onroerende goed aangezien hij niet de uiteindelijk koper hoeft te zijn. De organisatie van een systeem van stromannen is in dit verband dan ook niet denkbeeldig.

De heer Raf Terwingen (CD&V) benadrukt dat de instelpremie de situatie van een door de notaris bepaalde instelprijs op basis van een deskundigenverslag viseert. Dit veronderstelt dat de verzoekende partijen, die per definitie belang hebben bij deze verkoop, akkoord gaan met de instelprijs en als het ware de uitbetaling van een instelpremie hebben ingerekend.

Het organiseren van een tweede zitdag betekent een kostprijs voor de koper. Het afschaffen ervan heeft evenwel niet alleen een pecuniair doch ook een praktisch voordeel, aangezien potentiële kopers geen extra vrije dag meer hoeven te nemen.

Lorsqu'un prix de départ est fixé, le premier qui fait une enchère correspondante obtient la prime de départ. S'il y a plusieurs enchérisseurs, la prime de départ est octroyée à celui qui a fait l'offre la plus élevée.

À défaut de prix de départ, le meilleur enchérisseur obtient la prime lors de la première et, en principe, unique séance. L'objectif est de clôturer la vente à la séance unique, tout en maintenant le droit de surenchère. Pour obtenir une offre maximale lors de cette première séance, cette prime supplémentaire est prévue pour le meilleur enchérisseur.

L'intervenant attire l'attention des membres sur le fait que cette manière de procéder est d'ores et déjà utilisée dans la pratique, avec de bons résultats.

Le pourcentage de 1% a été jugé juste et équitable par les acteurs du terrain.

Il a été jugé préférable de considérer les primes de départ ou les autres primes comme des frais de justice.

Mme Valérie Déom (PS) est favorable à l'instauration d'une méthode efficace à l'avantage de la masse des créanciers et du vendeur. À cet égard, l'harmonisation des procédures de vente publique tant forcée que volontaire et l'instauration de la possibilité offerte au notaire de fixer la mise à prix, sont deux bonnes choses.

Le membre peut encore se rallier à la piste proposée par les auteurs lorsque le notaire ne fixe pas de prix. Toutefois, lorsqu'un prix a été fixé, la prime reviendra à quelqu'un qui n'a rien à voir avec le bien immobilier dès lors qu'il ne doit pas s'agir de l'acheteur final. L'organisation d'un système d'hommes de paille n'est dès lors pas à exclure dans ce contexte.

M. Raf Terwingen (CD&V) souligne que la prime relative à la mise à prix concerne la situation où un prix a été fixé par le notaire à partir d'un rapport d'expert. Cela suppose que les parties requérantes qui, par définition, ont intérêt à la vente, soient d'accord avec le prix fixé et qu'elles aient, pour ainsi dire, tenu compte du paiement de cette prime.

L'organisation d'une seconde séance a un coût pour l'acheteur. Toutefois, sa suppression n'est pas seulement avantageuse sur le plan financier, elle l'est également sur le plan pratique car les acheteurs potentiels ne doivent plus se libérer pour une journée supplémentaire.

Er kan inderdaad gespeculeerd worden op die instelpremie doch de verkoper zal in elk geval minstens de instelprijs bekomen.

Mevrouw Sarah Smeyers (N-VA) stipt aan dat de kostprijs van een tweede zitdag soms ten laste van de verkoper is. Immer als de werkelijke kosten het vooraf in de verkoopsvoorwaarden bepaalde percentage overstijgt, komen deze kosten ten laste van de verkoper. De spreekster meent dat een tweede zitdag, in tegenstelling tot de invoering van premies, de verkoopprijs niet opdrijft.

Zij meent dat voorgestelde regeling aanleiding zal geven tot een systeem van stromannen. Het lijkt haar immers niet logisch dat een bevriende premiejager de prijs opdrijft ten nadele van de koper. Waarom zou de koper overigens zelf niet azen op deze premie?

Zij vestigt de aandacht van de leden erop dat de cijfers van de verkoopprijzen zowel bij vrijwillige openbare verkoop, als bij gedwongen openbare verkoop, in arrondissementen die dergelijke premies hanteren, overtuigend zijn.

De heer Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen!) is er zeker geen voorstander van om de premie toe te kennen als de begunstigde niet de uiteindelijke koper is.

Het lid heeft stellig de indruk dat gestreefd wordt naar een enkele zitdag teneinde de administratieve papierwinkel te verminderen zonder daarom de hoogst mogelijke prijs te bekomen voor de schuldeisers.

Als een instelprijs wordt bepaald, moet evenwel ook rekening worden gehouden met de kosten van de deskundigen.

Kan mevrouw Smeyers haar stelling dat een tweede zitdag de prijs niet opdrijft cijfermatig bevestigen?

Wat als bij een gedwongen verkoop met één zitdag, bij gebrek aan publiciteit, slechts één koper opdaagt?

De heer David Clarinval (MR) is eerder voorstander van een grote transparantie van de vastgoedsector met het recht van hoger bod, dan de invoering van premies met het oog op het zo snel mogelijk afsluiten van een verkoop.

La prime relative à la mise à prix peut effectivement faire l'objet d'une spéculation mais le vendeur obtiendra, en tout cas, au moins le prix fixé.

Mme Sarah Smeyers (N-VA) souligne que le coût de la deuxième séance est parfois à la charge du vendeur. En effet, lorsque les frais réels dépassent le pourcentage préalablement fixé dans les conditions de vente, ces frais sont à la charge du vendeur. L'intervenante estime que, contrairement à l'instauration de primes, l'organisation d'une deuxième séance ne fait pas monter le prix de vente.

Elle estime que la réglementation proposée va entraîner la mise en place d'un système d'hommes de paille. Elle ne juge pas logique qu'un chasseur de primes ami fasse monter le prix au préjudice de l'acheteur. Pourquoi l'acheteur ne jetterait-il d'ailleurs pas son dévolu sur cette prime?

Elle attire l'attention des membres sur le fait que les prix de vente enregistrés dans les ventes publiques tant volontaires que forcées dans les arrondissements où ces primes sont accordées, sont convaincants à cet égard.

M. Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen!) n'est certainement pas favorable à l'idée d'octroyer la prime si le bénéficiaire n'est pas l'acheteur final.

L'intervenant a nettement l'impression que l'on tend à prévoir une seule séance afin de réduire la paperasserie administrative sans pour autant obtenir le prix le plus élevé possible pour les créanciers.

Si un prix de départ est fixé, il convient cependant aussi de tenir compte des frais des experts.

Mme Smeyers peut-elle confirmer par des chiffres son affirmation selon laquelle une deuxième séance ne fait pas monter le prix?

Que se passe-t-il si, en cas de vente forcée en une seule séance, un seul acheteur se présente faute de publicité?

M. David Clarinval (MR) privilégie davantage la transparence du secteur immobilier par droit de surenchère que l'instauration de primes en vue de conclure une vente le plus rapidement possible.

Mevrouw Sarah Smeyers (N-VA) benadrukt dat een eerste zitdag de prijs niet opdrijft aangezien er meestal niemand opdaagt waardoor de tweede zitdag eigenlijk de eerste zitdag wordt en er in de praktijk vaak nog een derde zitdag georganiseerd dient te worden. Wat de kosten van de deskundigen betreft, stipt zij aan dat een notaris niet verplicht is om een deskundige aan te wijzen. Een notaris heeft volgens de spreekster een duidelijk zicht op de intrinsieke waarde van onroerende goederen en kan zelf de waarde van een woning schatten.

Tegemoetkomend aan de bekommernissen van de vorige sprekers en teneinde premiejagers te vermijden en uitdrukkelijk te vermelden dat de premies het statuut hebben van bevoorrechte gerechtskost, trekt mevrouw Sarah Smeyers (N-VA) c.s. amendement nr. 1 in ten voordele van amendement nr. 5, luidende:

«In punt 2 de drie voorgestelde leden vervangen door de vijf volgende leden:

«De instrumenterende notaris kan voorafgaand aan de toewijzing, eventueel na advies van een door hem aangestelde deskundige, de instelprijs bepalen.

De bieder die bij aanvang van de zitting onmiddellijk en als eerste bod een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een vergoeding gelijk aan 1% van zijn eerste bod. Deze premie is slechts opeisbaar indien het goed definitief aan deze bieder wordt toegewezen. Deze premie is ten laste van de verkoopsmassa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris door afwijzing een eerste bod uitlokken, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod.

Wanneer de instrumenterende notaris geen instelprijs bepaalt, kan hij een premie toekennen aan die bieder die het hoogste bedrag biedt op het einde van de eerste zitting. Deze premie bedraagt 1% van dit geboden bedrag. Deze premie is slechts opeisbaar indien het goed definitief wordt toegewezen aan deze bieder. Deze premie is ten laste van de verkoopsmassa. De in het tweede en vierde lid bepaalde premies worden beschouwd als een gerechtskost zoals bepaald in artikel 17 van de Hypotheekwet.». (DOC 52 12731/004)

De heer Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen!) betreurt dat het cijfermateriaal waarnaar mevrouw Sarah Smeyers verwijst en dat de grondslag voor dit wetgevend initiatief uitmaakt niet aan de commissieleden kan worden voorgelegd.

Mme Sarah Smeyers (N-VA) souligne qu'une première séance ne fait pas monter le prix étant donné que, la plupart du temps, il n'y a personne, ce qui signifie concrètement que la deuxième séance devient en réalité la première séance et qu'en pratique, il faut souvent encore organiser une troisième séance. En ce qui concerne les frais des experts, elle souligne que le notaire n'est pas obligé de désigner un expert. Selon l'intervenante, le notaire a une vision claire de la valeur intrinsèque des immeubles et peut lui-même évaluer la valeur d'une habitation.

En vue de rencontrer les préoccupations des intervenants précédents, d'éviter les chasseurs de prime et de mentionner explicitement que les primes ont le statut de frais de justice privilégiés, Mme Sarah Smeyers (N-VA) et consorts retirent l'amendement n° 1 en faveur de l'amendement n° 5 rédigé comme suit:

«Dans le point 2, remplacer les trois alinéas proposés par les cinq alinéas suivants:

«Préalablement à l'adjudication, le notaire instrumentant peut fixer le montant de la mise à prix, éventuellement après avis d'un expert désigné par lui.

L'enchérisseur qui, dès le début de la séance, propose comme première offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une indemnité égale à 1% de sa première offre. Cette prime n'est exigible que si le bien est adjugé définitivement à cet enchérisseur. Cette prime est à charge de la masse.

Si personne n'offre le montant de la mise à prix, le notaire provoquera une première offre par enchères dégressives, après quoi la vente se poursuivra par enchères.

Si le notaire instrumentant ne fixe pas de mise à prix, il peut octroyer une prime à l'enchérisseur qui offre le prix le plus élevé à la fin de la première séance. Cette prime s'élève à 1% du montant offert. Cette prime n'est exigible que si le bien est adjugé définitivement à cet enchérisseur. Cette prime est à charge de la masse. Les primes visées aux alinéas 3 et 5 sont considérées comme des frais de justice au sens de l'article 17 de la loi hypothécaire.». (DOC 52 12731/004)

M. Stefaan Van Hecke (Ecolo-Groen!) déplore que les chiffres auxquels Mme Sarah Smeyers renvoie et qui constituent la base de l'initiative législative à l'examen ne puissent être fournis aux membres de la commission.

De heer Raf Terwingen (CD&V) stipt aan dat het wetsvoorstel de verdienste heeft te komen tot een enkele zitdag, en eventueel bij hoger bod, tot een tweede zitdag. Het wetsvoorstel zal een mentaliteitswijziging bij de kopers teweegbrengen daar zij op de eerste zitdag een bod zullen moeten uitbrengen. De gevolgen van dit wetsvoorstel zijn op dit ogenblik niet cijfermatig aan te tonen, de praktijk zal uitwijzen of het wetsvoorstel slaagt in zijn opzet.

Mevrouw Valérie Déom (PS) wenst te vernemen wat het fiscaal statuut is van de toegekende premies? Worden ze belast?

Mevrouw Sarah Smeyers (N-VA) verduidelijkt dat de premie een korting uitmaakt op de prijs en derhalve niet belast wordt.

*
* *

Amendement nr. 1 wordt ingetrokken.

Amendement nr. 5 wordt aangenomen met 12 stemmen en 1 onthouding.

Het artikel, zoals geamendeerd, wordt aangenomen met 12 stemmen en 1 onthouding.

Art. 3

Dit artikel wijzigt artikel 1211, tweede lid, van het Gerechtelijk Wetboek.

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Het artikel wordt eenparig aangenomen.

Art. 4

Dit artikel wijzigt artikel 1220, tweede lid, van het Gerechtelijk Wetboek.

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Het artikel wordt eenparig aangenomen.

Art. 5

Mevrouw Sarah Smeyers (N-VA) en de heer Raf Terwingen (CD&V) dienen amendement nr. 2 in ter vervanging van het voorgestelde artikel. (DOC 52 1273/003)

M. Raf Terwingen (CD&V) souligne que la proposition de loi a le mérite de ramener la procédure à une seule séance et, éventuellement, en cas de surenchère, à une deuxième séance. La proposition de loi induira un changement de mentalité chez les acheteurs, dans la mesure où ils devront faire une offre lors de la première séance. Les conséquences de cette proposition de la loi ne peuvent pas être chiffrées à l'heure actuelle. C'est la pratique qui montrera si elle parvient à atteindre son objectif.

Mme Valérie Déom (PS) souhaiterait connaître le statut fiscal des primes octroyées? Seront-elles imposées?

Mme Sarah Smeyers (N-VA) précise que la prime constitue une réduction sur le prix et n'est, par conséquent, pas imposée.

*
* *

L'amendement n° 1 est retiré.

L'amendement n° 5 est adopté par 12 voix et une abstention.

L'article, ainsi modifié, est adopté par 12 voix et une abstention.

Art. 3

Cet article modifie l'article 1211, alinéa 2, du Code judiciaire.

Cet article ne fait l'objet d'aucune observation.

L'article est adopté à l'unanimité.

Art. 4

Cet article modifie l'article 1220, alinéa 2, du Code judiciaire.

Cet article ne fait l'objet d'aucune observation.

L'article est adopté à l'unanimité.

Art. 5

Mme Sarah Smeyers (N-VA) et M. Raf Terwingen (CD&V) présentent un amendement (n° 2, DOC 52 1273/003) qui tend à remplacer l'article proposé.

Verwijzend naar de bespreking van artikel 2, trekken de indieners amendement nr. 2 in ten voordele van amendement nr. 6. Het luidt als volgt:

«In punt 2, de vier voorgestelde leden vervangen door de zes volgende leden:

«De toewijzing geschiedt in één enkele zitting, eerst bij opbod.

De instrumenterende notaris kan voorafgaand aan de toewijzing, eventueel na advies van een door hem aangestelde deskundige, de instelprijs bepalen.

De bieder die bij aanvang van de zitting onmiddellijk en als eerste bod een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een vergoeding gelijk aan 1% van zijn eerste bod. Deze premie is slechts opeisbaar indien het goed definitief wordt toegewezen aan deze bieder. Deze premie is ten laste van de verkoopsmassa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris door afwijzing een eerste bod uitlokken, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod.

Wanneer de instrumenterende notaris geen instelprijs bepaalt, kan hij een premie toekennen aan die bieder die het hoogste bedrag biedt op het einde van de eerste zitting. Deze premie bedraagt 1% van dit geboden bedrag. Deze premie is slechts opeisbaar indien het goed definitief wordt toegewezen aan deze bieder. Deze premie is ten laste van de verkoopsmassa.

De in het derde en vijfde lid bepaalde premies worden beschouwd als een gerechtskost zoals bepaald in artikel 17 van de Hypotheekwet.» (DOC 52 1273/004)

*
* *

Amendement nr. 2 wordt ingetrokken.

Amendement nr. 6 wordt eenparig aangenomen.

Het artikel, zoals geamendeerd, wordt eenparig aangenomen.

Renvoyant à la discussion de l'article 2, les auteurs retirent l'amendement n° 2 au profit de l'amendement n° 6, rédigé comme suit:

«Dans le 2°, remplacer les quatre alinéas proposés par les six alinéas suivants:

«L'adjudication se fait en une seule séance, d'abord aux enchères.

Préalablement à l'adjudication, le notaire instrumentant peut fixer le montant de la mise à prix, éventuellement après avis d'un expert désigné par lui.

L'enchérisseur qui, dès le début de la séance, propose comme première offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une indemnité égale à 1% de sa première offre. Cette prime n'est exigible que si le bien est adjugé définitivement à cet enchérisseur. Cette prime est à charge de la masse.

Si personne n'offre le montant de la mise à prix, le notaire provoquera une première offre par enchères dégressives, après quoi la vente se poursuivra par enchères.

Si le notaire instrumentant ne fixe pas de mise à prix, il peut octroyer une prime à l'enchérisseur qui offre le prix le plus élevé à la fin de la première séance. Cette prime s'élève à 1% du montant offert. Cette prime n'est exigible que si le bien est adjugé définitivement à cet enchérisseur. Cette prime est à charge de la masse.

Les primes visées aux alinéas 3 et 5 sont considérées comme des frais de justice au sens de l'article 17 de la loi hypothécaire.»» (DOC 52 1273/004)

*
* *

L'amendement n° 2 est retiré.

L'amendement n° 6 est adopté à l'unanimité.

L'article, ainsi amendé, est adopté à l'unanimité.

Art. 6

Dit artikel heft artikel 1588 van het Gerechtelijk Wetboek op.

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Het artikel wordt eenparig aangenomen.

Art. 6/1 (nieuw)

Mevrouw Carina Van Cauter (Open Vld) c.s. dient amendement nr. 4 in tot invoeging van een nieuw artikel, luidende:

«Art. 6/1. Artikel 1592 van hetzelfde Wetboek wordt aangevuld met het volgende lid:

«In alle gevallen kunnen de verzoekers, wegens bijzondere omstandigheden, hetzij in de verkoopvoorwaarden vermelden, hetzij ter zitting beslissen dat de formaliteit van het hoger bod niet zal worden toegepast.»».

De indienstverduidelijkt dat deze aanvulling van artikel 1592 van het Gerechtelijk Wetboek de gelijk-schakeling bevordert in de procedure van de verschillende vormen van openbare verkoop van onroerende goederen. (DOC 52 1273/003)

*
* *

Amendement nr. 4 wordt aangenomen met 12 stemmen en 1 onthouding.

Art. 7 (nieuw)

Mevrouw Sarah Smeyers (N-VA) en de heer Raf Terwingen (CD&V) dienen amendement nr. 3 in tot invoeging van een nieuw artikel. Dit amendement wordt ingetrokken ten voordele van amendement nr. 7 dat luidt als volgt:

«Art. 7. Deze bepalingen zijn van toepassing op alle openbare verkopen waarvan de akte houdende de verkoopvoorwaarden zijn verleden na 1 januari 2010.». (DOC 52 1273/004)

Mevrouw Mia De Schamphelaere (CD&V), voorzitter van de commissie voor de Justitie, wenst te vernemen wat het lot is van de huidige gebruiken inzake dergelijke premies?

Art. 6

Cet article abroge l'article 1588 du Code judiciaire.

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

L'article est adopté à l'unanimité.

Art. 6/1 (nouveau)

Mme Carina Van Cauter (Open Vld) et consorts présentent un amendement n° 4 visant à insérer un nouvel article, rédigé comme suit:

«Art. 6/1. L'article 1592 du même Code est complété par l'alinéa suivant:

«Dans tous les cas le requérant peut, en raison de circonstances particulières et avec l'accord du juge de paix, soit prévoir dans le cahier des charges et conditions de la vente, soit décider séance tenante que la formalité de surenchère n'est pas d'application.»».

L'auteur précise que cet ajout à l'article 1592 du Code judiciaire tend à améliorer l'harmonisation de la procédure pour les diverses formes de vente publique de biens immobiliers. (DOC 52 1273/003)

*
* *

L'amendement n° 4 est adopté par 12 voix et une abstention.

Art. 7 (nouveau)

Mme Sarah Smeyers (N-VA) et M. Raf Terwingen (CD&V) présentent un amendement n° 3 visant à insérer un nouvel article. Cet amendement est retiré au profit de l'amendement n° 7 qui est rédigé comme suit:

«Art. 7. Ces dispositions sont applicables à toutes les ventes publiques dont l'acte fixant les conditions de vente a été reçu postérieurement au 1er janvier 2010.» (DOC 52 1273/004)

Mme Mia De Schamphelaere (CD&V), présidente de la commission de la Justice, demande quel est le sort réservé aux usages actuels concernant de telles primes.

De heer Raf Terwingen (CD&V) antwoordt dat de verkopen zullen doorgaan onder de voorwaarden die voor die verkopen bepaald werden. Huidig wetsvoorstel heeft geen gevolgen voor de lopende procedures. Er wordt enkel duidelijk gemaakt dat voor de gerechtelijke verkopen waarvan de voorwaarden in een akte zijn gegoten na 1 januari 2010 het voorgestelde systeem van toepassing zal zijn.

*
* *

Amendement nr. 3 wordt ingetrokken.

Amendement nr. 7 wordt aangenomen met 12 stemmen en 1 onthouding.

In afwijking van artikel 82.1 Rgt. wordt het geheel van het wetsvoorstel, zoals geamendeerd, aangenomen met 12 stemmen en 1 onthouding.

De rapporteur,

De voorzitter,

Stefaan VAN HECKE

Mia DE SCHAMPHELAERE

Bepalingen die een uitvoeringsmaatregelen vereisen (Grondwet, art. 8): Nihil

M. Raf Terwingen (CD&V) répond que les ventes auront lieu aux conditions prévues pour ces ventes. La proposition de loi à l'examen n'a aucun effet sur les procédures en cours. Il est uniquement précisé que le système proposé sera applicable aux ventes judiciaires dont les conditions ont été coulées dans un acte après le 1^{er} janvier 2010.

*
* *

L'amendement n° 3 est retiré.

L'amendement n° 7 est adopté par 12 voix et une abstention.

Par dérogation à l'article 82, 1, du règlement de la Chambre, l'ensemble de la proposition de loi, telle qu'elle a été amendée, est adopté par 12 voix et une abstention.

Le rapporteur,

La présidente,

Stefaan VAN HECKE

Mia DE SCHAMPHELAERE

Dispositions qui nécessitent une mesure d'exécution (Constitution, art. 8): Néant

BIJLAGE

ANNEXE



Mevrouw Mia DE SCHAMPHELAERE
Voorzitter
Commissie voor de Justitie
Kamer van Volksvertegenwoordigers

1008 BRUSSEL

UW BERICHT VAN

UW KENMERK

ONS KENMERK
VPCOR/HJ/jpc

1000 BRUSSEL
2 maart 2009

Betreft: Wetsvoorstel tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek wat de openbare verkoop van onroerende goederen betreft (Kamer doc 52 1273/1 en 2)

Mevrouw de Voorzitter,

In goede orde ontvang ik uw schrijven d.d. 18 februari 2008, waarvoor bijzondere dank.

Het notariaat staat zeer positief ten aanzien van het wetsvoorstel vermeld onder rubriek en is ervan overtuigd dat het voorzien van één enkele zitdag moet worden onderschreven.

Voor wat betreft de huidige tekst van het wetsvoorstel, lijkt het aangewezen dat de woorden "aan deze bieder" in artikel 2 en in artikel 5 zouden wegvallen zodat het voor de eerste bieder aantrekkelijker wordt om de verkoop op gang te brengen.

Ik hou eraan u te melden dat het notariaat reeds geruime tijd nadenkt over elektronische biedingen en de wetgever ervan zou willen overtuigen om biedingen in gedematerialiseerde vorm mogelijk te maken in de wet.

In dat opzicht zou kunnen gesuggereerd worden om in artikel 2, 2°, en artikel 5, 2°, eenzelfde nieuw lid toe te voegen tussen het tweede en het derde lid, dat zou kunnen luiden als volgt:

"Biedingen in gedematerialiseerde vorm zijn toegelaten. De verkoopvoorwaarden bepalen de modaliteiten ervan alsook de toekenning van de instelpremie."

In technische opzicht zou bij de aanvaarding van een bijkomend lid, ook artikel 3 dienen te worden aangepast.

Voor wat betreft de instelpremie, wordt er bepaald dat deze ten laste is van de verkoopsmassa. Dit zou een probleem kunnen opleveren in de gevallen dat de prijs onvoldoende is om alle schulden te betalen en de verkoopsmassa over geen middelen beschikt om de bieder die geniet van de instelpremie te vergoeden.



Daarom zou het aangewezen zijn dat in de parlementaire werken zou worden aangegeven dat de instelpremie vervat zit in de gerechtskosten waarvan sprake in artikel 17 van de Hypotheekwet.

Het notariaat is graag bereid bijkomende toelichting te geven.

U goede ontvangst van deze, teken ik,

Met de meeste hoogachting,

Bart van OPSTAL,
Voorzitter.



Madame Mia DE SCHAMPHELAERE
Présidente
Commission de la Justice
Chambre des Représentants

1008 BRUXELLES

VOTRE MESSAGE DU
18 février 2009

VOTRE RÉFÉRENCE
G/C/NM/mb/4072
/2009

NOTRE RÉFÉRENCE
VPCOR/HJ/jpc

1000 BRUXELLES
2 mars 2009

Concerne: Proposition de loi modifiant le Code judiciaire en ce qui concerne la vente publique d'immeubles (Chambre doc 52 1273/1 et 3)

Madame la Présidente,

Votre lettre du 18 février 2009 m'est bien parvenue et je vous en remercie.

Le notariat est favorable à la proposition de loi mentionnée sous rubrique et est convaincu qu'il y a lieu de soutenir l'instauration d'une séance unique.

En ce qui concerne le texte actuel de la proposition de loi, il semble opportun que les termes « à cet enchérisseur » aux articles 2 et 5 soient supprimés afin qu'il soit plus intéressant pour le premier enchérisseur de démarrer la vente.

Je tiens à vous signaler que le notariat réfléchit depuis longtemps aux offres électroniques et souhaiterait convaincre le législateur de prévoir dans la loi la possibilité de faire des offres sous forme dématérialisée.

Dans ce cadre, il peut être suggéré d'insérer un nouvel alinéa entre le deuxième et le troisième alinéa des articles 2, 2° et 5, 2° qui serait libellé comme suit:

« Des offres sous forme dématérialisée sont permises. Les conditions de la vente déterminent les modalités ainsi que la possibilité de prévoir l'attribution d'une prime de premier offrant ».

Sur le plan technique, en cas d'acceptation d'un nouvel alinéa, l'article 3 devrait également être modifié.

En ce qui concerne la prime de premier offrant, il est prévu qu'elle soit à charge de la masse. Ceci pourrait engendrer des problèmes dans les cas où le prix est insuffisant pour rembourser



toutes les créances et où la masse ne dispose pas de suffisamment de moyens pour indemniser l'enchérisseur qui jouit de cette prime de premier offrant.

Il serait par conséquent nécessaire d'indiquer dans les travaux parlementaires que la prime de premier offrant peut être considérée comme frais de justice, conformément à l'article 17 de la Loi hypothécaire.

Le notariat est bien entendu disposé à en conférer davantage avec vous.

Je vous en souhaite bonne réception et vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Bart van OPSTAL
Président