

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

1^{er} mars 2011

PROPOSITION DE LOI

**modifiant l'article 1584 du Code civil
et prévoyant une condition
suspensive obligatoire
lors d'une convention de vente
d'un bien immobilier**

(déposée par M. Thierry Giet et consorts)

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

1 maart 2011

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van artikel 1584
van het Burgerlijk Wetboek en houdende
verplichting om in de koopovereenkomst
van een onroerend goed een opschortende
voorwaarde op te nemen**

(ingediend door de heer Thierry Giet c.s.)

RÉSUMÉ

La présente proposition de loi prévoit une condition suspensive obligatoire de l'obtention d'un financement hypothécaire, lors de la passation d'une convention de vente d'un bien immobilier, afin d'assurer une sécurité juridique aux parties prenantes.

SAMENVATTING

Dit wetsvoorstel voorziet in de verplichting een opschortende voorwaarde van toekenning van een hypothecaire lening op te nemen in de koopovereenkomst van een onroerend goed, om de belanghebbenden rechtszekerheid te bieden.

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

Abréviations dans la numérotation des publications:		Afkorting bij de nummering van de publicaties:	
DOC 53 0000/000:	Document parlementaire de la 53 ^{ème} législature, suivi du n° de base et du n° consécutif	DOC 53 0000/000:	Parlementair document van de 53 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA:	Questions et Réponses écrites	QRVA:	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV:	Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)	CRIV:	Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)
CRABV:	Compte Rendu Analytique (couverture bleue)	CRABV:	Beknopt Verslag (blauwe kaft)
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)	CRIV:	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)
PLEN:	Séance plénière	PLEN:	Plenum
COM:	Réunion de commission	COM:	Commissievergadering
MOT:	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)	MOT:	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)

Publications officielles éditées par la Chambre des représentants		Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers	
Commandes:		Bestellingen:	
Place de la Nation 2		Natieplein 2	
1008 Bruxelles		1008 Brussel	
Tél.: 02/ 549 81 60		Tel.: 02/ 549 81 60	
Fax: 02/549 82 74		Fax: 02/549 82 74	
www.lachambre.be		www.dekamer.be	
e-mail: publications@lachambre.be		e-mail: publicaties@dekamer.be	

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi reprend le texte de la proposition de loi DOC 52 1875/001.

Habituellement, la procédure d'acquisition d'un bien immobilier commence par la signature d'un compromis de vente. Celui-ci constitue, en principe, l'acte par lequel les parties matérialisent la vente d'un bien assorti du versement d'acompte. À ce moment, la vente est définitive.

En effet, l'article 1583 du Code civil précise que la vente est définitive entre les parties dès que le bien vendu est déterminé et dès que le prix est fixé, même si ce bien n'a pas été délivré ou si le prix n'a pas été payé.

La signature du compromis de vente a pour conséquence que les parties sont définitivement engagées. Cet engagement réciproque a pour objectif de protéger non seulement l'acquéreur, qui s'assure ainsi que le vendeur ne pourra plus vendre à une tierce personne, mais également le vendeur qui s'assure que l'acquéreur ne puisse pas se désister. Le but étant dans ce cas-ci de décourager les candidats acquéreurs fantaisistes.

La signature de l'acte authentique, au cours duquel aura lieu le paiement du solde, suivra dans un délai généralement fixé à quatre mois maximum. Ce qui signifie que l'acquéreur dispose de ce laps de temps afin d'obtenir son prêt hypothécaire.

Or, si, pour une raison ou pour une autre, l'institution financière rejette la demande de prêt de l'acquéreur, celui-ci ne pourra plus se désister et perdra son acompte. Si la situation est bien évidemment fort dommageable pour l'acquéreur qui perdra une somme importante, elle l'est également pour le vendeur qui devra, dès lors, obtenir la résolution de la vente.

De plus, la signature d'un compromis de vente entraîne *de facto* pour l'acquéreur l'obligation de s'acquitter des droits d'enregistrement. En effet, l'article 32, 4°, du Code des droits d'enregistrement prévoit que les droits dus doivent être payés à l'État endéans les quatre mois.

Si la vente est assortie d'une condition suspensive, elle n'existera que le jour de la réalisation de la condition: ce n'est donc qu'à ce moment que commencera le délai de quatre mois.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit wetsvoorstel neemt de tekst over van wetsvoorstel DOC 52 1875/001.

Gewoonlijk gaat de koopprocedure van een onroerend goed van start met het ondertekenen van een koopovereenkomst. In beginsel is dat de akte waarbij de partijen de koop van een goed tot stand brengen; dat gaat gepaard met de betaling van een voorschot. Op dat ogenblik is de koop definitief.

Artikel 1583 van het Burgerlijk Wetboek preciseert immers dat de koop tussen de partijen voltrokken is "zodra er overeenkomst is omtrent de zaak en de prijs, hoewel de zaak nog niet geleverd en de prijs nog niet betaald is".

Door het ondertekenen van de koopovereenkomst verbinden de partijen zich definitief tot de koop. Die wederzijdse verbintenis beoogt de koper te beschermen, om te voorkomen dat de verkoper het goed alsnog aan een derde verkoopt; ook de verkoper wordt beschermd omdat hij de zekerheid heeft dat de koper zich niet kan terugtrekken. Zulks moet onbetrouwbare kandidaat-kopers afschrikken.

De authentieke akte wordt ondertekend binnen een termijn die doorgaans op maximaal vier maanden na dien wordt vastgesteld. Bij die gelegenheid wordt het saldo van de koopsom vereffend. De koper kan die termijn dus benutten om een hypothecaire lening aan te gaan.

Ingeval de leningsaanvraag van de koper evenwel om de een of andere reden door de financiële instelling wordt verworpen, kan de koper zich niet meer terugtrekken en verliest hij het betaalde voorschot. Dat hij aldus een aanzienlijk bedrag kwijtspeelt, is uiteraard bijzonder nadelig. De verkoper is er echter evenmin bij gebaat, want hij moet de verkoop laten ontbinden.

Door het ondertekenen van een koopovereenkomst is de koper bovendien *de facto* verplicht de registratierechten te betalen. Artikel 32, 4°, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten bepaalt immers dat de aan de Staat verschuldigde rechten binnen vier maanden moeten worden vereffend.

Indien de koop aan een opschortende voorwaarde is onderworpen, gaat hij pas in op de dag waarop aan die voorwaarde is voldaan, en loopt de termijn van vier maanden dus pas vanaf dat tijdstip.

Dès lors, afin de se prémunir contre toute mauvaise surprise, le compromis de vente peut être assorti d'une condition suspensive.

L'insertion d'une condition suspensive a pour effet que le compromis de vente n'existe pas tant que la condition n'est pas remplie. L'existence même de la vente dépend d'un événement futur incertain comme, par exemple, l'obtention d'un prêt hypothécaire.

En d'autres termes, avec une condition suspensive, la vente n'existe pas encore. Ce qui vaut, par conséquent, pour les obligations en découlant.

Beaucoup de personnes étaient engagées dans l'acquisition d'un bien immobilier au moment même où la crise financière a débarqué chez nous. Ces futurs propriétaires qui ont signé un compromis de vente se retrouvent avec des avoirs gelés pour les uns, une rétractation de prêts accordés par certaines sociétés pour manque de liquidités pour les autres.

Force est de constater que beaucoup de candidats acquéreurs oublient d'inclure dans leur compromis de vente une condition suspensive au cas où le prêt hypothécaire ne serait pas accordé par l'établissement bancaire.

La condition suspensive fournit une sécurité juridique, tandis que sa nature facultative entraîne un effet pervers. En effet, celle-ci peut être utilisée comme un élément de concurrence lorsque plusieurs personnes envisagent d'acheter le même bien. Dans cette situation, le vendeur pourrait avoir tendance à vendre au candidat qui n'a pas estimé nécessaire de faire usage d'une condition suspensive.

C'est pourquoi, pour les auteurs de la présente proposition de loi, il convient donc de rendre obligatoire dans toutes les conventions de vente une condition suspensive relative à l'obtention effective d'un prêt hypothécaire.

Thierry GIET (PS)
Valérie DÉOM (PS)
Özlem ÖZEN (PS)
André FRÉDÉRIC (PS)
Colette BURGEON (PS)
Karine LALIEUX (PS)

Om onaangename verrassingen te voorkomen, kan in de koopovereenkomst derhalve een opschortende voorwaarde worden opgenomen.

Als in een opschortende voorwaarde is voorzien, is de koopovereenkomst onbestaande zolang niet aan die voorwaarde is voldaan. Of al dan niet sprake is van een koop, is afhankelijk van een onzekere toekomstige gebeurtenis, zoals het verkrijgen van een hypothecaire lening.

Zulks houdt in dat een koop die aan een opschortende voorwaarde is onderworpen, nog niet bestaat. Dat geldt dus eveneens voor de verplichtingen die daaruit voortvloeien.

Op het ogenblik dat de financiële crisis in ons land losbarstte, stonden velen op het punt een onroerend goed te kopen. Sommige van die toekomstige eigenaars die een koopovereenkomst hebben ondertekend, worden nu geconfronteerd met bevroren tegoeden, terwijl anderen lijdzaam moeten toezien hoe de hen door de bank reeds toegestane lening wordt ingetrokken bij gebrek aan liquide middelen.

Men kan niet om de vaststelling heen dat tal van kandidaat-kopers vergeten een opschortende voorwaarde in hun koopovereenkomst op te nemen, voor het geval dat de bank de hypothecaire lening zou weigeren.

Hoewel de opschortende voorwaarde rechtszekerheid biedt, is het niet bepaald positief dat ze niet verplicht is. Ze kan immers worden misbruikt om diverse kandidaat-kopers van hetzelfde goed tegen elkaar uit te spelen. In dat geval zou de verkoper wel eens geneigd kunnen zijn te verkopen aan de kandidaat-koper die het niet nodig achtte een opschortende voorwaarde te laten opnemen.

Daarom stellen de indieners van dit wetsvoorstel voor de verplichting op te leggen om in elke koopovereenkomst een opschortende voorwaarde op te nemen, waarbij wordt bepaald dat de koop niet doorgaat als de koper geen hypothecaire lening wordt toegestaan.

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

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

Art. 2

Il est inséré dans le Code civil un article 1584/1, rédigé comme suit:

“Art. 1584/1. Toute convention de vente d'un bien immobilier est conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement hypothécaire dans un délai de deux mois maximum.”

17 février 2011

Thierry GIET (PS)
Valérie DÉOM (PS)
Özlem ÖZEN (PS)
André FRÉDÉRIC (PS)
Colette BURGEON (PS)
Karine LALIEUX (PS)

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

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

Art. 2

In het Burgerlijk Wetboek wordt een artikel 1584/1 ingevoegd, luidend als volgt:

“Art. 1584/1. Elke koopovereenkomst van een onroerend goed wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat binnen een termijn van maximaal twee maanden een hypothecaire lening wordt toegestaan.”

17 februari 2011