

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

1^{er} juin 2012

PROPOSITION DE LOI

**modifiant la loi hypothécaire
en ce qui concerne la radiation
des exploits de saisie**

(déposée par
Mme Bercy Slegers,
M. Roland Defreyne, Mme Valérie Déom,
MM. Jenne De Potter et Roel Deseyn,
Mmes Leen Dierick et Nahima Lanjri
et M. Stefaan Vercamer)

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

1 juni 2012

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van de Hypotheekwet
wat de doorhaling
van beslagexploiten betreft**

(ingediend door
mevrouw Bercy Slegers, de heer Roland
Defreyne, mevrouw Valérie Déom,
de heren Jenne De Potter en Roel Deseyn,
de dames Leen Dierick en Nahima Lanjri
en de heer Stefaan Vercamer)

RÉSUMÉ

Les privilèges et hypothèques doivent être inscrits au bureau des hypothèques. Les hypothèques peuvent être rayées ou réduites si le créancier y consent. Dans ce cas, le fonctionnaire compétent doit en donner confirmation dans un acte authentique.

La proposition vise à autoriser la même procédure de radiation ou de réduction pour les commandements, saisies et mentions effectués en vertu d'une loi autorisant l'exécution forcée.

La procédure s'en trouve simplifiée et la sécurité juridique, accrue.

SAMENVATTING

Voorrechten en hypotheken moet men inschrijven op het hypotheekkantoor. Voor hypotheken is de doorhaling of vermindering mogelijk indien de schuldeiser hierin toestemt. De bevoegde ambtenaar dient dit dan wel te bevestigen in een authentieke akte.

Het voorstel wil dezelfde manier van doorhaling of vermindering voor bevelen, beslagen en randmeldingen die krachtens de wet gedwongen tenuitvoerlegging toestaan.

Hierdoor vereenvoudigt de procedure en neemt de rechtszekerheid toe.

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	
FDF	:	Fédéralistes Démocrates Francophones	
LDD	:	Lijst Dedecker	
MLD	:	Mouvement pour la Liberté et la Démocratie	

Abréviations dans la numérotation des publications:		Afkortingen bij de nummering van de publicaties:	
DOC 53 0000/000:	Document parlementaire de la 53 ^e 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: 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		Bestellingen: Natieplein 2 1008 Brussel Tel. : 02/ 549 81 60 Fax : 02/549 82 74 www.dekamer.be e-mail : publicaties@dekamer.be	

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Conformément à l'article 92, alinéa 2, de la loi hypothécaire, les inscriptions des hypothèques peuvent également être rayées ou réduites, en vertu d'un acte authentique dans lequel le fonctionnaire instrumentant certifie unilatéralement que le créancier a marqué son accord à cette radiation ou réduction; toutes les inscriptions reprises dans l'acte produit sont rayées ou réduites d'office.

Conformément à l'article 93, alinéa 1^{er}, de la loi hypothécaire, ceux qui requièrent la radiation ou la réduction déposent, au bureau de conservateur, soit l'expédition de l'acte authentique ou l'acte en brevet, portant consentement ou contenant le certificat de l'accord, soit l'expédition du jugement.

C'est la loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses (IV)¹ qui a instauré la possibilité de radiation d'inscriptions d'hypothèques conventionnelles de la manière visée à l'article 92, alinéa 2, de la loi hypothécaire, dans le but de simplifier la procédure. La nouvelle procédure de mainlevée permet une clôture rapide des dossiers et accroît la sécurité juridique.² Cette nouvelle possibilité s'inspire largement de la législation française (article 2441, alinéa 3, du Code civil).

Conformément à l'article 1653 du Code judiciaire, en cas d'exécution forcée d'une vente, à tout stade de la procédure, l'inscription prise d'office par le conservateur en vertu de l'article 35 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, est rayée entièrement à la diligence de l'adjudicataire qui justifie soit du paiement du prix aux créanciers, soit, à défaut de paiement, d'un versement libératoire de l'entièreté des sommes dont il est tenu. Le notaire délivre à cette fin un certificat constatant le paiement ou le versement libératoire. Sur production de ce certificat, toutes inscriptions et transcriptions existantes à charge du saisi, sur le bien adjudgé, sont rayées d'office. Cette disposition a été adaptée dans ce sens par la loi du 29 mai 2000 portant création d'un fichier central des avis de saisie, de délégation, de cession et

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Luidens artikel 92, tweede lid, van de Hypotheekwet kunnen inschrijvingen van hypotheek eveneens doorgehaald of verminderd worden krachtens een authentieke akte waarin de instrumenterende ambtenaar eenzijdig bevestigt dat de schuldeiser zijn toestemming heeft verleend met deze doorhaling of vermindering; alle inschrijvingen die in de voorgelegde akte zijn opgenomen worden ambtshalve doorgehaald of verminderd.

Overeenkomstig artikel 93, eerste lid, van de Hypotheekwet leggen zij die doorhaling of vermindering vorderen, op het kantoor van de bewaarder over, hetzij de uitgifte der authentieke akte of de akte in brevet, houdende toestemming of houdende bevestiging van de toestemming, hetzij de uitgifte van het vonnis.

De mogelijkheid tot doorhaling van inschrijvingen van bedongen hypotheek op de wijze bedoeld in het tweede lid van artikel 92 van de Hypotheekwet, werd ingevoerd bij wet houdende diverse bepalingen (IV) van 25 april 2007¹ met als oogmerk de procedure te vereenvoudigen. De nieuwe opheffingsprocedure zorgt voor een vlotte afhandeling van dossiers en vergroot de rechtszekerheid.² Deze nieuwe mogelijkheid is grotendeels geïnspireerd op de Franse wetgeving (art. 2441, derde lid, C.Civ.).

Overeenkomstig artikel 1653 van het Gerechtelijk Wetboek wordt bij gedwongen tenuitvoerlegging van een verkoop in elke stand van de procedure de inschrijving die de bewaarder krachtens artikel 35 van de Hypotheekwet ambtshalve heeft gedaan, geheel doorgehaald op verzoek van de koper die bewijst, hetzij dat de prijs betaald is aan de schuldeiser, hetzij, bij gebreke van een dergelijke betaling, dat een betaling is verricht die hem bevrijdt voor het geheel van de sommen waartoe hij gehouden is. De notaris geeft te dien einde een getuigschrift af dat de betaling of de bevrijdende betaling vaststelt. Op overlegging van dit getuigschrift worden alle bestaande inschrijvingen en overschrijvingen die ten laste van de beslagene op het toegewezen goed bestaan ambtshalve doorgehaald.

¹ *Moniteur belge* du 8 mai 2007, err. 12 septembre 2007 et err. 8 octobre 2007.

² Projet de loi portant des dispositions diverses (IV), Exposé des motifs, DOC 2006-07, 51 2873/001, p. 7.

¹ BS 8 mei 2007, err. 12 september 2007 en err. 8 oktober 2007.

² Wetsontwerp houdende diverse bepalingen (IV), Memorie van Toelichting, *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51K2873/001, 7.

de règlement collectif de dettes et modifiant certaines dispositions du Code judiciaire³ en vue d'améliorer la procédure et d'apporter des solutions aux problèmes révélés par la pratique.⁴ Cette modification a pour effet qu'il n'y aura plus qu'une radiation automatique sur la base du certificat notarié qui peut être utilisé tant au cours de la procédure qu'à l'issue de celle-ci.⁵

En pratique, il règne le plus grand flou quant à la manière dont les exploits de saisie doivent être rayés (injonction de payer, saisie conservatoire, saisie-exécution et les mentions marginales y afférentes). Lorsqu'il s'agit d'une vente purgente (vente sur saisie ou analogue, après une faillite, par exemple), aucun problème ne se pose. Le notaire peut dans ce cas établir un certificat notarié sur la base de l'article 1653 précité du Code judiciaire.

En cas de vente volontaire ordinaire, lorsqu'un créancier a pratiqué une saisie sur un bien immobilier et qu'un notaire a obtenu l'accord de ce créancier, les choses sont ambiguës. Bon nombre de conservateurs d'hypothèque ont des conceptions divergentes. L'un va procéder à la radiation sur la base d'une déclaration de l'huissier de justice qui a fait transcrire la saisie, tandis que l'autre va exiger en revanche la signification de l'exploit avec de très nombreuses annexes, etc. Cette situation est contraire à la sécurité juridique.

La radiation peut également être opérée sur la base d'un acte notarié, mais le représentant légal du créancier doit alors comparaître en personne (comme c'était précédemment le cas pour les mainlevées d'hypothèque). C'est là une condition très stricte. Il est difficile, voire quasi impossible de faire comparaître en personne le représentant légal d'une grande entreprise ou encore le représentant légal d'une société étrangère, qu'elle soit établie ou non en Europe.

Deze bepaling werd in die zin aangepast bij wet van 29 mei 2000 houdende oprichting van een centraal bestand van berichten van beslag, delegatie, overdracht en collectieve schuldenregeling, alsook tot wijziging van sommige bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek³ met tot doel de procedure te verbeteren en bepaalde problemen die de praktijk aan het licht heeft gebracht, op te lossen.⁴ Deze wijziging heeft tot gevolg dat er enkel nog een automatische doorhaling plaatsvindt op grond van het notariële getuigschrift, dat zowel tijdens als na de rechtspleging aangewend kan worden.⁵

In de praktijk bestaat er grote onduidelijkheid over de manier waarop beslagexploiten (bevel tot betaling, bewarend beslag, uitvoerend beslag en hiermee verbonden randmeldingen) doorgehaald moeten worden. Ingeval het handelt om een zuiverende verkoop (verkoop op beslag of gelijkwaardig bijvoorbeeld na faillissement) is er geen probleem. De notaris kan dan een notarieel getuigschrift opmaken op basis van voornoemd artikel 1653 van het Gerechtelijk Wetboek.

Bij gewone vrijwillige verkoop waar een schuldeiser op een onroerend goed beslag heeft gelegd en waarin een notaris het akkoord van die schuldeiser heeft verkregen, bestaat er onduidelijkheid. Heel wat hypotheekbewaarders houden er uiteenlopende opvattingen op na. De ene doet de doorhaling op basis van een verklaring van de gerechtsdeurwaarder die het beslag heeft doen overschrijven, de andere eisen dan weer de betekening van het exploit met heel wat bijlagen, enz. Deze situatie is strijdig met de rechtszekerheid.

De doorhaling kan ook gebeuren op basis van een notariële akte, maar daar moet dan (zoals vroeger bij handlichtingen van hypotheeken het geval was) de wettelijke vertegenwoordiger van de schuldeiser in persoon verschijnen. Dit is een zeer streng vereiste. Het is moeilijk tot quasi onmogelijk om de wettelijke vertegenwoordiger van een groot bedrijf of nog, de wettelijke vertegenwoordiger van een buitenlandse vennootschap al dan niet in Europa gevestigd in persoon te laten verschijnen.

³ *Moniteur belge* du 9 août 2000.

⁴ Projet de loi portant création d'un fichier central des avis de saisie, de délégation, de cession et de règlement collectif de dettes et modifiant certaines dispositions du Code judiciaire, *Doc. parl.* Chambre 1998-1999, n° 1969/001, 6.

⁵ Projet de loi portant création d'un fichier central des avis de saisie, de délégation, de cession et de règlement collectif de dettes et modifiant certaines dispositions du Code judiciaire, *Doc. parl.* Chambre 1998-1999, n° 1969/001, p. 31.

³ *BS* 9 augustus 2000.

⁴ Wetsontwerp houdende oprichting van een centraal bestand van berichten van beslag, delegatie, overdracht en collectieve schuldenregeling, alsook tot wijziging van sommige bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek, *Memorie van Toelichting, Parl. St.* Kamer 1998-1999, nr. 1969/1, 6.

⁵ Wetsontwerp houdende oprichting van een centraal bestand van berichten van beslag, delegatie, overdracht en collectieve schuldenregeling, alsook tot wijziging van sommige bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek, *Memorie van Toelichting, Parl. St.* Kamer 1998-1999, nr. 1969/1, 31.

Au même motif que les modifications apportées par les lois des 25 avril 2007 et 29 mai 2000, la présente proposition de loi modifie l'article 92 de la loi hypothécaire de telle sorte que désormais, les inscriptions des hypothèques conventionnelles et les transcriptions des commandements, saisies et mentions effectuées en vertu du Code judiciaire ou de toute autre disposition légale autorisant l'exécution forcée peuvent également être rayées ou réduites, en vertu d'un acte authentique dans lequel le fonctionnaire instrumentant certifie unilatéralement que le créancier a marqué son accord à cette radiation ou réduction. Les parties concernées ne devront plus comparaître devant le fonctionnaire instrumentant en cas de radiation ou de réduction d'un exploit de saisie.⁶

In het licht van dezelfde ratio als de wijzigingen aangebracht door de wetten van 25 april 2007 en 29 mei 2000 wijzigt dit wetsvoorstel artikel 92 van de Hypotheekwet zodat voortaan niet enkel alle inschrijvingen van bedongen hypotheek, maar ook de overschrijvingen van alle bevelen en beslagen evenals de randmeldingen die gebeurd zijn krachtens het Gerechtelijk Wetboek of krachtens enige andere wetgeving die gedwongen tenuitvoerlegging toelaat, doorgehaald of verminderd kunnen worden krachtens een authentieke akte waarin de instrumenterende ambtenaar eenzijdig bevestigt dat de schuldeiser zijn toestemming heeft verleend met deze doorhaling of vermindering. De betrokken partijen zullen voortaan ook in geval van doorhaling of vermindering van een beslagexploot niet meer voor de instrumenterende ambtenaar moeten verschijnen.⁶

Bercy SLEGERS (CD&V)
 Roland DEFREYNE (Open Vld)
 Valérie DÉOM (PS)
 Jenne DE POTTER (CD&V)
 Roel DESEYN (CD&V)
 Leen DIERICK (CD&V)
 Nahima LANJRI (CD&V)
 Stefaan VERCAMER (CD&V)

⁶ Comp., *mutatis mutandis*, en ce qui concerne la radiation ou réduction d'une inscription d'une hypothèque conventionnelle: Projet de loi portant des dispositions diverses (IV), Exposé des motifs, *Doc. parl.* Chambre 2006-07, n° 51K2873/001, 7.

⁶ Vgl. *mutatis mutandis* wat betreft de doorhaling of vermindering van een inschrijving van een bedongen hypotheek: Wetsontwerp houdende diverse bepalingen (IV), Memorie van Toelichting, *Parl. St. Kamer* 2006-07, nr. 51K2873/001, 7.

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

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

Art. 2

L'article 92, alinéa 2, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, remplacé par la loi du 25 avril 2007, est remplacé par ce qui suit:

“Les inscriptions des hypothèques conventionnelles et les transcriptions des commandements, saisies et mentions effectuées en vertu du Code judiciaire ou de toute autre disposition légale autorisant l'exécution forcée peuvent également être rayées ou réduites, en vertu d'un acte authentique dans lequel le fonctionnaire instrumentant certifie unilatéralement que le créancier a marqué son accord à cette radiation ou réduction; toutes les inscriptions et transcriptions reprises dans l'acte produit sont rayées ou réduites d'office.”

2 mai 2012

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

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

Art. 2

Artikel 92, tweede lid, van de Hypotheekwet van 16 december 1851, vervangen bij wet van 25 april 2007, wordt vervangen als volgt:

“De inschrijvingen van de bedongen hypotheeken evenals de overschrijvingen van alle bevelen, beslagen en randmeldingen die geschied zijn krachtens het Gerechtelijk Wetboek of krachtens enige andere wetgeving die de gedwongen tenuitvoerlegging toelaat, kunnen eveneens worden doorgehaald of verminderd krachtens een authentieke akte waarin de instrumenterende ambtenaar eenzijdig bevestigt dat de schuldeiser zijn toestemming heeft verleend met deze doorhaling of vermindering; alle inschrijvingen en overschrijvingen die in de voorgelegde akte zijn opgenomen worden ambtshalve doorgehaald of verminderd.”

2 mei 2012

Bercy SLEGERS (CD&V)
 Roland DEFREYNE (Open Vld)
 Valérie DÉOM (PS)
 Jenne DE POTTER (CD&V)
 Roel DESEYN (CD&V)
 Leen DIERICK (CD&V)
 Nahima LANJRI (CD&V)
 Stefaan VERCAMER (CD&V)