

**SENAT DE BELGIQUE**


---

**SESSION DE 1985-1986**


---

14 AVRIL 1986

---

**Proposition de loi relative à la transcription hypothécaire des mutations immobilières par décès**

(Déposée par MM. Remacle et Henrion)

---

**DEVELOPPEMENTS**


---

La présente proposition vise à assurer la transcription hypothécaire des mutations immobilières par décès.

Il ne paraît pas convenable de maintenir davantage un immobilisme plus que centenaire en la matière, alors que la France, par exemple, a légiféré il y a près de trente ans.

Dans notre société moderne, il est choquant de voir se côtoyer la nécessité de faire transcrire la cession entre vifs d'un mètre carré de terrain et le vide quant à des propriétés échues en héritage depuis plusieurs générations ou dispersées par un testament complexe vers une foule de légataires. Ces legs ou héritages ne bénéficient pas de la sécurité et de la publicité du bureau des hypothèques où les noms des propriétaires sont actuellement tout simplement inconnus.

A une époque d'escroqueries financières, de faillites nombreuses, d'instabilité monétaire et boursière, il paraît encore plus utile de structurer, pour la totalité des propriétés immobilières en Belgique, un système sûr, efficace et identique sous la plus grande partie de ses aspects, pour les mutations entre vifs et les mutations par décès.

Certes, la présente proposition suscitera d'abondantes critiques et même des rebuffades, car il est toujours plus facile de pratiquer l'inertie que la créativité, mais il est possible

**BELGISCHE SENAAAT**


---

**ZITTING 1985-1986**


---

14 APRIL 1986

---

**Voorstel van wet betreffende de hypothecaire overschrijving van de overgang van onroerende goederen bij overlijden**

(Ingediend door de heren Remacle en Henrion)

---

**TOELICHTING**


---

Onderhavig voorstel voorziet in de hypothecaire overschrijving van de overgang van onroerende goederen bij overlijden.

Het is onredelijk ter zake nog langer een meer dan honderdjarig immobilisme te handhaven, terwijl Frankrijk bij voorbeeld reeds dertig jaar geleden wetten daarop maakte.

In onze moderne samenleving stuit het tegen de borst dat de overdracht van één vierkante meter grond onder de levenden moet worden overgeschreven, maar dat helemaal niets is geregeld inzake eigendommen die generaties lang worden overgeërfd of ingevolge een ingewikkeld testament over een massa erfgenamen worden verspreid. Die legaten of erfenissen krijgen niet de openbaarheid en de zekerheid die de overschrijving op het hypotheekkantoor eraan verleent, aangezien dit laatste thans helemaal onwetend blijft van de identiteit van de eigenaars.

In deze tijd van financiële oplichtingen, veelvuldige faillissementen en onstabieleit van geldmarkt en beurs is het nog meer aangewezen dat in België voor alle onroerende eigendommen een betrouwbare, doeltreffende en grotendeels identieke regeling wordt ingevoerd voor de overgang onder de levenden en voor die bij overlijden.

Onderhavig voorstel zal allicht op veel kritiek en zelfs op verzet stuiten, want het is nog altijd gemakkelijker werkeloos toe te zien dan creatief te zijn, maar die kritiek kan worden

de coordonner ces critiques, d'en faire une synthèse et d'en imbriquer le suc positif dans l'arrêté d'exécution prévu *in fine* de la proposition.

En effet, il n'a pas été possible de vider tous les problèmes en un texte voulu simple et court. La loi française en la matière contient 69 articles.

Les travaux préalables ont tenté de rencontrer toutes les objections lues dans la doctrine, mais si, malgré l'adage « compromis de vente vaut vente », il faut transcrire la mutation pour la rendre opposable aux tiers, n'est-il pas possible de compléter la sentence « le mort saisit le vif » par la nécessité de faire transcrire une attestation de mutation par décès avant toute autre mutation translative ?

La doctrine et les experts en la matière auront l'occasion d'approfondir tous les points, d'abord lors de l'examen de notre proposition, ensuite et surtout lors de l'élaboration de l'arrêté d'exécution qui devrait suivre dans les plus brefs délais possible.

Les biens immeubles en Belgique sont évidemment une partie importante du patrimoine national, qu'ils appartiennent aux pouvoirs publics ou à des personnes privées, à des propriétaires belges ou étrangers, à des personnes juridiques ou physiques. L'immense majorité du patrimoine immobilier en Belgique appartient à des particuliers, citoyens belges.

Toute mutation immobilière entre vifs est régie par des règles strictes nécessitant notamment un acte authentique (ou une décision judiciaire) et une transcription au bureau des hypothèques du lieu de situation du bien. Cette pratique, codifiée par la loi hypothécaire de 1851, assure à ces mutations : sécurité, opposabilité, publicité.

— Sécurité : car la convention est authentifiée par le notaire, officier ministériel responsable, ou plus rarement par le tribunal (dans les cas de conflit) composé par définition de personnes compétentes, réfléchies et dont la décision peut encore faire l'objet de recours.

— Opposabilité : car tout acte transcrit est opposable aux tiers, sauf fraude.

— Publicité : car les bureaux des hypothèques sont accessibles à chacun, et toute personne, publique ou privée, peut y connaître avec certitude, dans les limites du ressort, qui est propriétaire d'un bien déterminé.

La publicité hypothécaire a, notamment, pour effet d'établir une documentation certaine des titres de propriété immobilière. Cet effet présente de plus en plus d'intérêt à raison du développement du crédit immobilier et des déplacements de personnes.

gecoördineerd, er kan een synthese van worden gemaakt en de positieve neerslag daarvan kan worden verwerkt in een uitvoeringsbesluit waarin het wetsvoorstel *in fine* voorziet.

Het is inderdaad niet mogelijk gebleken alle vraagstukken ten gronde te behandelen in een tekst die gewild eenvoudig en beknopt is. De Franse wet ter zake bevat 69 artikelen.

Tijdens de voorafgaande werkzaamheden werd getracht alle door de rechtsleer geformuleerde bezwaren te onderwerpen, maar als het ondanks de rechtsregel « belofte van verkoop geldt als verkoop » nodig is de overgang over te schrijven om deze tegen derden te kunnen inroepen, is het dan ook niet mogelijk de regel « de erfgenaam komt van rechtswege in het bezit van de erfenis » aan te vullen met de verplichting om een attest van overgang bij overlijden te doen overschrijven alvorens enige andere eigendomsoverdracht kan plaatsvinden ?

Rechtsgeleerden en deskundigen ter zake zullen bij het onderzoek van ons voorstel en vooral bij de uitwerking van het uitvoeringsbesluit dat zo spoedig mogelijk nadien zou moeten volgen, de gelegenheid hebben alle desbetreffende problemen ten gronde te behandelen.

De onroerende goederen vormen in België uiteraard een belangrijk deel van 's lands vermogen, ongeacht of ze aan de overheid dan wel aan particulieren, aan Belgische of vreemde eigenaars, aan rechts- of aan natuurlijke personen toebehoren. De overgrote meerderheid van het onroerend bezit in België is in handen van Belgische particulieren.

Voor elke overgang van onroerende goederen onder de levenden gelden strikte regels die met name een authentieke akte (of een beslissing van de rechter) en een overschrijving op het hypotheekkantoor van de plaats waar het goed is gelegen, voorschrijven. Die handelwijze die bij de hypotheekwet van 1851 is vastgelegd, verleent aan die overgangen zekerheid, tegenstelbaarheid en openbaarheid.

— Zekerheid : want de overeenkomst krijgt een authentiek karakter door de notaris, die een verantwoordelijk ministerieel ambtenaar is, of vrij zelden, door de rechtbank (in geval van betwisting) die uiteraard samengesteld is uit bevoegde en wijze lieden tegen wier beslissing hoger beroep kan worden ingesteld.

— Tegenstelbaarheid : want elke overgeschreven akte kan tegen derden worden ingeroepen, behalve in geval van bedrog.

— Openbaarheid : want de hypotheekkantoren zijn voor iedereen toegankelijk en elke overheidspersoon of particulier kan er binnen de perken van het ambtsgebied van het kantoor met zekerheid vernemen wie eigenaar is van een welbepaald goed.

De door de hypotheekkantoren gewaarborgde openbaarheid heeft met name tot gevolg dat er een betrouwbare documentatie bestaat van de eigendomstitels inzake onroerende goederen. Dat is steeds meer van belang aangezien steeds vaker een beroep wordt gedaan op het kredietsysteem voor immobiliëntransacties en de personen zich meer gaan verplaatsen.

S'il en est ainsi pour les mutations immobilières entre vifs, si minimes soient-elles, il en va autrement pour les mutations immobilières par décès où rien n'est prévu sur le plan civil.

La pratique a tenté de remédier partiellement à ce vide juridique par la mise à la disposition du public de la documentation de l'administration de l'enregistrement et la transcription de certains actes dévolutifs (délivrance de legs et actions en réduction, par exemple).

Il ne s'agit toutefois pas de mesure générale.

Pour pallier ces inconvénients, la France s'est pourvue dès 1955 d'une législation imposant l'attestation notariée constatant toute mutation ou constitution de droits réels immobiliers par décès. Cet acte est normalement rédigé avec la comparution des ayants droit à la succession (éventuellement représentés par un mandant, fût-il sous seing privé), mais à défaut, le notaire rédige alors seul les certificats de propriété.

Une législation existe également dans de nombreux autres pays tels l'Allemagne, la Suisse, l'Autriche, la Tunisie et la Pologne, notamment.

Plusieurs propositions de loi ont déjà été déposées anciennement pour étendre la formalité de la transcription aux mutations successorales, mais elles n'ont pas encore abouti suite aux diverses objections, principalement doctrinales.

Les mutations par décès ne sont donc, à ce jour, l'objet d'aucune formalité à effet civil.

Il apparaît qu'actuellement, cet immobilisme est néfaste et que toute personne a le droit, et a souvent intérêt, d'avoir un titre authentique de propriété de tout bien immobilier lui appartenant en Belgique, qu'il ait été acquis entre vifs ou par décès, et en outre, qu'il est souhaitable que chacun puisse connaître avec certitude de quoi est propriétaire telle personne.

Il y va de la sécurité et d'une saine publicité. La réforme proposée permettra enfin d'avoir une documentation hypothécaire complète, comprenant la chaîne sans faille des propriétaires successifs de tout bien immeuble.

Au fur et à mesure de l'avancement du temps, cette nouvelle pratique renforcera la sécurité par le simple effet de validité certaine dès la transcription, sauf cas de fraude, bien entendu.

Cette sécurité est basée sur le rôle essentiel du notaire, fonctionnaire public assermenté, mais personnellement responsable.

La présente proposition ne peut cependant entrer dans les détails de la réforme. C'est pourquoi un arrêté royal d'exé-

Een en ander geldt voor de overgang van onroerende goederen onder de levenden, hoe weinig belangrijk die ook mogen zijn, maar voor overgangen van onroerende goederen bij overlijden gaat het er heel anders aan toe want daar is op burgerrechtelijk vlak niets bepaald.

In de praktijk heeft men getracht dat juridisch vacuüm gedeeltelijk op te vullen door de documentatie van het Bestuur van de Registratie ter beschikking van het publiek te stellen en door bepaalde akten van eigendomsoverdracht (aflevering van legaten en vorderingen tot inkorting, b.v.) over te schrijven.

Er is echter geen sprake van een algemene maatregel.

Om die nadelen te ondervangen is in Frankrijk in 1955 een wet afgekondigd waarbij elke overgang of elk ontstaan van zakelijke onroerende rechten door overlijden verplicht door een notaris moet worden vastgesteld. Die akte wordt normaal opgesteld ten overstaan van de rechtsopvolgers (eventueel vertegenwoordigd door een gemachtigde, zelfs met een onderhandse volmacht), maar bij verstek stelt de notaris de eigendomsbewijzen alleen op.

In tal van andere landen, zoals Duitsland, Zwitserland, Oostenrijk, Tunesië en Polen is die materie bij wet geregeld.

Voorheen werden reeds verschillende wetsvoorstellen ingediend om de formaliteit van de overschrijving tot de overgang bij erfopvolging uit te breiden, maar ingevolge allerlei bezwaren, vooral vanwege de rechtsleer, is daarvan nog niets in huis gekomen.

Bijgevolg bestaat er tot op heden voor de overgang bij overlijden geen enkele formaliteit die burgerrechtelijke gevolgen heeft.

Dat immobilisme blijkt thans nefast te zijn en iedereen heeft het recht — en heeft er ook vaak belang bij — een authentieke eigendomstitel te bezitten voor elk onroerend goed dat hem in België toebehoort, ongeacht of hij het onder de levenden of bij overlijden heeft verkregen, en bovendien is het wenselijk dat iedereen met zekerheid weet wie de eigenaar is van een bepaald goed.

Een en ander heeft te maken met zekerheid en met een gezonde vorm van openbaarheid. De voorgestelde hervorming zal het eindelijk mogelijk maken over een volledige hypothecaire documentatie te beschikken waarin alle opeenvolgende eigenaars van elk onroerend goed zonder uitzondering staan vermeld.

Mettertijd zal door die nieuwe methode meer zekerheid ontstaan louter als gevolg van de onbetwistbare rechtsgeldigheid vanaf de overschrijving, behalve uiteraard in geval van bedrog.

Die zekerheid steunt op de wezenlijke rol van de notaris, die als beëdigd openbaar ambtenaar persoonlijk aansprakelijk is.

Onderhavig voorstel kan die hervorming evenwel niet in bijzonderheden regelen. Daarom is een uitvoeringsbesluit

cution est prévu, qui permettra, après consultation des personnes publiques et privées compétentes et intéressées par cette réforme, d'entrer dans les détails d'application pratique. Il importe toutefois de ne plus tarder dans l'adoption des principes, objet de la présente proposition.

#### Commentaire des articles

La présente proposition ne contient que trois articles.

#### ARTICLE 1<sup>er</sup>

Cet article se greffe sur la loi hypothécaire et introduit le principe de la transcription obligatoire d'une attestation de mutation de la propriété de tout droit réel immobilier en Belgique, rédigée par un notaire.

L'attestation de mutation par décès proposée devra contenir l'identité des parties (défunt et ayants droit) avec, si possible, la comparution de ces derniers, la description des biens avec origine remontant au dernier titre transcrit, la dévolution successorale du *de cuius*, avec les éventuelles prises de position des ayants droit (réduction, exécution, délivrance de legs, etc.), l'affirmation par les ayants droit et par le notaire de la propriété dans le chef des ayants droit avec les quote-parts, les clauses habituelles aux actes avec certificat d'état civil.

Tout acte déclaratif, qui contient tous les éléments de l'attestation, satisfait à l'obligation nouvelle créée par la proposition, en vertu du simple principe qu'un même acte notarié peut contenir plusieurs actes juridiques.

L'article 1<sup>er</sup> introduit deux notions accessoires :

— une sanction par l'interdiction de publication relative aux immeubles objets d'une mutation par décès, avant la transcription de l'attestation;

— une validité certaine envers tout tiers de bonne foi, créée par le simple fait de la transcription, le possesseur ne pouvant être évincé après avoir traité avec la personne certifiée propriétaire dans l'attestation.

#### ART. 2

Cet article est une mesure très pratique d'obliger chacun à effectuer cette transcription, car les receveurs de l'enregistrement, qui doivent exiger une déclaration de succession lors de toute mutation immobilière par décès, ne pourront l'accepter que si elle fait référence à l'attestation qui devra donc précéder le dépôt de la déclaration.

gepland. Na raadpleging van de bevoegde en bij deze hervorming betrokken overheidspersonen en particulieren kunnen in dat besluit de bijzonderheden van de praktische toepassing worden opgenomen. Met de goedkeuring van de beginselen mag echter niet langer worden gewacht. Dat is het doel van dit wetsvoorstel.

#### Commentaar bij de artikelen

Onderhavig wetsvoorstel omvat slechts drie artikelen.

#### ARTIKEL 1

Dit artikel wordt in de hypotheekwet ingevoegd en voert het beginsel in van de verplichte overschrijving van een door een notaris afgeleverd attest van overgang van eigendom van alle onroerende zakelijke rechten in België.

Het voorgestelde attest van overgang bij overlijden moet de identiteit vermelden van de partijen (overledene en rechtsopvolgers) met, zo mogelijk, de verschijning van deze laatsten, de beschrijving van de goederen, teruggaand tot het laatste overgeschreven eigendomsbewijs, het verloop in de erfopvolging van de erflater, met de eventuele standpunten van de rechtsopvolgers (inkorting, uitvoering, aflevering van legaten enz.), de bevestiging door de rechtsopvolgers en de notaris dat de eerstgenoemden werkelijk eigenaar zijn met de vermelding van hun respectief aandeel, de gewone bepalingen en de akten ter bevestiging van de burgerlijke staat.

Elke akte tot aanwijzing van rechten, die alle elementen van dat attest bevat, voldoet aan de bij dit voorstel ingevoerde nieuwe verplichting, krachtens het gewone principe dat eenzelfde notariële akte verschillende rechtshandelingen kan bevatten.

Artikel 1 voert twee bijkomende begrippen in :

— een sanctie bestaande in het verbod van enige openbaarmaking i.v.m. onroerende goederen die het voorwerp van een overgang bij overlijden uitmaken, vooraleer het attest is overgeschreven;

— een onbetwistbare rechtsgeldigheid ten opzichte van derden die te goeder trouw zijn, louter door het feit van de overschrijving, aangezien de bezitter niet meer kan worden uitgewonnen nadat hij met de persoon heeft gehandeld die in het attest als eigenaar staat vermeld.

#### ART. 2

Dit artikel is een zeer praktische maatregel om iedereen tot overschrijving te verplichten, want de ontvangers van de registratie, die een aangifte van nalatenschap moeten eisen bij elke overgang van onroerende goederen bij overlijden, mogen die pas aanvaarden wanneer erin verwezen wordt naar het attest, dat bijgevolg de indiening van de aangifte moet voorafgaan.

Cette référence implique aussi que le court délai, normalement prévu pour le dépôt de la déclaration, est imposé pour la transcription de l'attestation de mutation par décès.

## ART. 3

Cet article prévoit un arrêté royal d'exécution.

L. REMACLE.  
R. HENRION.

\*\*

## PROPOSITION DE LOI

ARTICLE 1<sup>er</sup>

Un article *1bis*, rédigé comme suit, est inséré dans la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 :

« Art. *1bis*. — Lors de toute mutation par décès de droits réels immobiliers prédécrits, une attestation de mutation rédigée par un notaire doit être transcrite.

Jusqu'à-là, aucune transcription, inscription ou autre relation hypothécaire ne pourra être opérée.

Dès cette transcription, tout acte de disposition accompli par l'héritier apparent sera opposable tant au cocontractant de bonne foi qu'au tiers non contractant. »

## ART. 2

Un point X, rédigé comme suit, est ajouté à l'article 42 du Code des droits de succession :

« X. — La déclaration relate la date de l'acte d'attestation de mutation par décès et les nom et résidence du notaire l'ayant reçu ou l'instance judiciaire ayant rendu la décision. »

## ART. 3

Le Roi fixe les modalités d'exécution de la présente loi.

L. REMACLE.  
R. HENRION.

Die verwijzing impliceert tevens dat de korte termijn die normaal voor de indiening van de aangifte is bepaald, ook opgelegd wordt voor de overschrijving van het attest van overgang bij overlijden.

## ART. 3

Dit artikel bepaalt dat een koninklijk besluit tot uitvoering van deze wet zal worden genomen.

\*\*

## VOORSTEL VAN WET

## ARTIKEL 1

In de hypotheekwet van 16 december 1851 wordt een artikel *1bis* ingevoegd, luidende :

« Art. *1bis*. — Bij elke overgang bij overlijden van voornoemde onroerende zakelijke rechten, moet een door een notaris opgesteld attest van overgang worden overgeschreven.

Tot dan kan geen enkele overschrijving, inschrijving of andere hypothecaire vermelding worden uitgevoerd.

Vanaf die overschrijving kan elke door de vermoedelijke erfgenaam gestelde daad van beschikking worden ingeroepen zowel tegen de medecontractant die te goeder trouw is als tegen derden die geen medecontractant zijn. »

## ART. 2

In artikel 42 van het Wetboek der successierechten wordt een punt X ingevoegd, luidende :

« X. — De aangifte vermeldt de datum van de akte waarin de overgang bij overlijden wordt vastgesteld, alsmede de naam en de standplaats van de notaris die ze heeft verleden of het rechtscollege dat de beslissing heeft gegeven. »

## ART. 3

De Koning stelt nadere regels voor de uitvoering van deze wet.