

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1995-1996 (*)

24 OKTOBER 1995

WETSVOORSTEL

tot wijziging van artikel 10 van de hypotheekwet

(Ingediend door de heer Antoine Duquesne)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

1. Inleiding : « Een aanbod aan de wetgever »

Meer dan tien jaar geleden verliet Pierre Harmel de rechtsfaculteit van de Universiteit van Luik, nadat hij daar fiscaal recht en hoofdzakelijk notarieel recht had gedoceerd. Paul Delnoy, een jonge professor die zijn opvolger in de laatstgenoemde leerstoel zou worden, vatte het originele idee op om, onder de titel « Mélanges de suggestions de lois en hommage à Pierre Harmel », een werk samen te stellen dat bedoeld was als een hulde en een blijk van erkentelijkheid. Het is ontegenzeggelijk een ongewoon werkstuk geworden. Het gaat immers om echte wetssuggesties, en niet louter om artikelen die de belangstelling van gedreven parlementsleden kunnen wekken.

In het woord vooraf licht professor Delnoy de gevolgde methode en het beoogde doel als volgt toe : « Rechtszekerheid is voor de bevolking essentieel. De rechtspractici zijn evenwel niet altijd in staat om degenen die hen om advies vragen, afdoende oplossingen voor hun problemen aan te reiken. De oorzaak daarvan is dat er zowel in de rechtspraak als in de rechtsleer betwisting bestaat omtrent de hen voorge-

(*) Tweede zitting van de 49^e zittingsperiode.

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1995-1996 (*)

24 OCTOBRE 1995

PROPOSITION DE LOI

modifiant l'article 10 de la loi hypothécaire

(Déposée par M. Antoine Duquesne)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

1. Note préliminaire : « Une offre de service au législateur »

Il y a plus de dix ans, Pierre Harmel quittait la faculté de droit de l'université de Liège, après y avoir enseigné le droit fiscal et principalement le droit notarial. Paul Delnoy, jeune professeur appelé à lui succéder dans cette dernière matière, eut l'idée originale, pour lui rendre hommage et organiser le témoignage de la reconnaissance qui lui était due, de composer un ouvrage intitulé « Mélanges de suggestions de lois en hommage à Pierre Harmel ». Cette contribution sort incontestablement des sentiers battus : il s'agit en effet de véritables suggestions de lois et non d'articles susceptibles d'éveiller l'intérêt de parlementaires actifs.

Dans l'avant-propos, le professeur Delnoy s'explique sur la méthode et l'objectif poursuivis : « La sécurité juridique est essentielle pour les citoyens. Or, les praticiens du droit ne peuvent pas toujours apporter aux personnes qui les consultent des solutions satisfaisantes à leurs problèmes, soit parce que les questions sur lesquelles on les interroge sont controversées en jurisprudence et en doctrine, soit parce que

(*) Deuxième session de la 49^e législature.

legde vraagstukken, dan wel dat de desbetreffende teksten niet behoorlijk zijn geformuleerd.

In aanmerking nemend dat professor Pierre Harmel vooral het notarieel recht heeft bestudeerd, heb ik in eerste instantie aan een aantal notarissen alsmede aan collega's van de rechtsfaculteiten over het gehele land gevraagd om de uit hun praktijk- en studie-ervaring naar voren gekomen behoeften op wetgevend gebied te inventariseren, en om vervolgens aan deze behoeften beantwoordende wetssuggesties uit te werken.

Daarbij is overeengekomen dat zij geen hervormingen zouden voorstellen die zodanig verstrekkend waren dat zij niet tijdens een zelfde zittingsperiode konden worden aangenomen, of die een voorafgaande discussie over maatschappijproblemen vereisten.

Tijdens een op 20 maart 1991 in het kasteel van Colonster gehouden colloquium, dat een tweehonderdtal deelnemers groepeerde, hebben de notarissen en collega's die op mijn oproep waren ingegaan, hun ideeën voorgesteld en verdedigd. Een en ander geschiedde in drie commissies, waarvan de eerste door mevrouw Simone David-Constant, professor emerita aan de Universiteit van Luik, de tweede door de heer Léon Raucent, gewoon hoogleraar aan de rechtsfaculteit van de Université catholique de Louvain-la-Neuve, en de derde door de heer Jacques Hansenne, gewoon hoogleraar aan de rechtsfaculteit van de Universiteit van Luik werd voorgezeten.

Ieder van deze teksten is bedoeld als een bijdrage tot de vooruitgang van onze wetgeving. Het is een aanbod van de respectieve auteurs aan de wetgever. »

Op een ogenblik waarop complexiteit en bijwijken verwarring tot systeem worden verheven, hebben de auteurs naar eenvoud en duidelijkheid gestreefd. Zoals de heer Gérard Cornu, professor aan de Université Panthéon-Assas Paris II in zijn inleiding onder de titel « Propos sur l'esprit d'économie législative » schrijft : « ... De maatschappij lijdt aan regelgevende overbelasting (...) Neen, geschreven recht heeft geen natuurlijke neiging tot inflatie. De ware rechtschepping gaat daarentegen spaarzaam met wetten om, zij is zuinig op zichzelf, alsof haar devies luidt dat om recht te scheppen, in de regel zo weinig mogelijk recht moet worden geproduceerd. Kennelijk beheerst deze gulden regel vooral de stijl die de wetten kenmerkt. *Aurea brevis, multa paucis*. Veel zeggen met weinig woorden, ja zelfs het maximum in een minimum verwoorden. Bondigheid en beknoptheid zijn kardinale deugden op voorwaarde dat ook duidelijkheid niet ontbreekt. »

De geformuleerde suggesties kunnen in zes grote categorieën worden ondergebracht : familierecht, vastgoedrecht, handelsrecht, erfrecht, procesrecht, notarieel recht. Deze suggesties beogen de bestaande wetgeving vanuit een technisch oogpunt te verbeteren, de in de praktijk gerezen problemen op te lossen, of voor sommige twistpunten in de rechtsleer of de rechtspraak een uitkomst te bieden.

les textes qui les concernent ne sont pas suffisamment bien rédigés.

Pierre Harmel, en tant qu'enseignant, ayant surtout exploré le droit dont usent les notaires, c'est à ces derniers et aux collègues des facultés de droit du pays que j'ai demandé d'abord, de faire le relevé des besoins législatifs que, dans cette perspective, leur pratique et leurs études leur ont fait ressentir, ensuite, de formuler des suggestions de lois de nature à satisfaire ces besoins.

Encore a-t-il été entendu qu'ils ne pourraient pas suggérer des réformes d'une ampleur telle qu'elles ne puissent pas être adoptées au cours d'une législature, ni des réformes qui appelleraient, au préalable, un débat sur des problèmes de société.

C'est ainsi qu'au cours d'un colloque qui s'est tenu au Château de Colonster le 20 mars 1991 et auquel ont pris part près de deux cents personnes, ceux des notaires et de mes collègues qui avaient répondu à mon appel ont présenté et défendu leurs idées au sein de trois commissions : la première, présidée par Mme Simone David-Constant, professeur émérite de l'Université de Liège, la seconde présidée par M. Léon Raucent, professeur ordinaire à la faculté de droit de l'Université catholique de Louvain-la-Neuve et la troisième, présidée par M. Jacques Hansenne, professeur ordinaire à la faculté de droit de l'Université de Liège.

Chacun de ces textes se veut une contribution au progrès de notre législation. Chacun d'eux est l'expression de la part de son auteur d'une offre de services qu'il adresse au législateur. »

Les auteurs, à un moment où la complexité et parfois la confusion sont érigées en système, ont voulu au contraire la simplicité et la clarté. Comme l'écrit Gérard Cornu, professeur à l'université Panthéon-Assas Paris II, en préface dans « Propos sur l'esprit d'économie législative », « ... Le corps social est en malaise d'indigestion réglementaire (...) Non, l'inflation n'est pas dans la propension naturelle du droit écrit. Au contraire, la véritable création du droit est économe de droit, elle est avare d'elle-même, comme si sa devise, en créant du droit, était d'en produire, globalement, le moins possible. Cette règle d'or paraît surtout gouverner le style des lois. *Aurea brevis; multa paucis*. Dire beaucoup en peu, et même le maximum dans le minimum. Brièveté, concision, vertus majeures si l'on y joint la clarté. »

Les suggestions formulées peuvent être regroupées sous six grandes rubriques : le droit de la famille, le droit immobilier, le droit commercial, le droit des successions, le droit judiciaire, le droit notarial. Ces suggestions visent à améliorer techniquement la législation existante, à solutionner des problèmes rencontrés dans la pratique ou encore à trancher une controverse doctrinale ou jurisprudentielle.

Jean Gol, Antoine Duquesne, Louis Michel en François-Xavier de Donnée hebben het wenselijk geacht deze belangwekkende suggesties aan het Parlement voor te leggen. Daarom heeft de heer Antoine Duquesne als voorzitter van de « Intergruppe parlementaire libéral » het initiatief genomen om samen met de fracties van andere politieke formaties de indiening te coördineren van deze teksten, waarvan de verdienste uiteraard alleen aan de auteurs daarvan toekomt. De parlementsleden die de desbetreffende wetsvoorstellen hebben medeondertekend, begogen zodoende een parlementaire discussie op gang te brengen, wat trouwens de wens is van de auteurs van deze wetsuggesties. Zij dienen deze wetsvoorstellen met overtuiging in, te meer daar het hier ernstig voorbereid wetgevend werk betreft, dat vanuit een wetgevingstechnisch oogpunt in orde en rijp voor indiening is. Onze parlementaire fracties danken allen die aan deze werkzaamheden hebben bijgedragen en wensen hen van harte geluk. Verhoopt mag worden dat de minister en alle parlementaire fracties er zorg zullen voor dragen dat deze wetsvoorstellen zo spoedig mogelijk op de agenda van de bevoegde parlementaire commissies worden geplaatst.

Dit wetsvoorstel werd uitgewerkt door Mevr. Moreau-Margrève, gewoon hoogleraar aan de rechtsfaculteit van de Universiteit van Luik, en de heren Alain Delège en Etienne Bozet, notarissen te Luik.

2. Toelichting bij het wetsvoorstel

De vigerende wetgeving betreffende de gemeenrechtelijke verkoop van onroerende goederen houdt voor de koper een risico in, dat als volgt kan worden geïllustreerd.

De eigenaar van een gebouw verkoopt dat gebouw voor 2 000 000 frank. Ten kantore van de notaris worden op de rekening van de verkoper opeenvolgende voorschotten gestort voor een totaal bedrag van 500 000 frank. Het goed is belast met een hypotheek van 2 000 000 frank en het saldo dat nog aan de uitlener verschuldigd is, bedraagt op het ogenblik van de verkoop 1 800 000 frank.

Vóór het verlijden van de authentieke verkoopakte, laat een andere schuldeiser in handen van de notaris beslag leggen op het totale voorschot. Aangezien het saldo van de verkoopprijs (1 500 000 frank) ontoereikend is om het saldo van de hypothecaire lening (1 800 000 frank) te voldoen, rijst er een probleem met betrekking tot de bestemming van het voorschot dat de koper aan de notaris heeft gestort. De koper loopt het gevaar 300 000 frank extra te moeten betalen ten einde het goed vrij van hypotheek te maken.

Indien die andere schuldeiser van de verkoper beslag onder derden laat leggen op de schuldverdering van de verkoopprijs, rijst een vergelijkbaar probleem met betrekking tot de verdeling van de verkoopprijs tussen de beslagleggende schuldeiser en de

Jean Gol, Antoine Duquesne, Louis Michel et François-Xavier de Donnée ont estimé que ces intéressantes suggestions méritaient d'être soumises au Parlement. C'est pourquoi Antoine Duquesne, président de l'Intergruppe parlementaire libéral, a pris l'initiative de coordonner avec les groupes parlementaires d'autres formations politiques le dépôt de ces textes dont le seul mérite revient bien entendu à leurs auteurs. Le rôle des parlementaires qui ont accepté de les cosigner est de provoquer, comme le souhaitent les auteurs des suggestions, un débat parlementaire sur les textes proposés. Ils déposent ces propositions avec d'autant plus de conviction qu'il s'agit d'un travail législatif sérieusement préparé, légistiquement au point et prêt à être déposé. Que tous ceux qui ont pris part à ces travaux trouvent ici l'expression des remerciements et des plus vives félicitations de nos groupes parlementaires. Nous espérons que le ministre d'une part et l'ensemble des groupes parlementaires auront à cœur d'œuvrer pour que soient inscrites au plus tôt ces propositions à l'ordre du jour des commissions parlementaires compétentes.

La présente proposition a été formulée par Mme Moreau-Margrève, professeur ordinaire à la Faculté de droit de l'Université de Liège, Maîtres Alain Delège et Etienne Bozet, notaires à Liège.

2. Commentaire de la proposition de loi

L'état actuel de la législation en matière de vente immobilière de droit commun fait courir à l'acquéreur un risque que l'on peut illustrer comme suit.

Le propriétaire d'un immeuble vend celui-ci au prix de 2 000 000 de francs. Des acomptes successifs pour un total de 500 000 francs ont été versés en l'étude du notaire pour compte du vendeur. Une hypothèque grève le bien pour 2 000 000 de francs, le solde restant dû au prêteur au moment de la vente s'élevant à 1 800 000 francs.

Avant la passation de l'acte authentique de vente, un autre créancier du vendeur opère une saisie entre les mains du notaire sur la totalité de l'acompte. Le solde du prix de vente (1 500 000 francs) étant insuffisant pour rembourser le solde du prêt hypothécaire (1 800 000 francs), se pose la question du sort de l'acompte versé par l'acquéreur au notaire. L'acquéreur risque de devoir payer 300 000 francs supplémentaires pour obtenir la liberté hypothécaire du bien.

De même, si cet autre créancier du vendeur avait pratiqué une saisie-arrêt sur la créance de prix, se poserait la question de la répartition du prix entre le créancier saisissant et les créanciers inscrits. En effet, dans une vente de droit commun, contraire-

ingeschreven schuldeisers. De wetgever heeft immers niet bepaald dat de rechten van de hypothecaire schuldeiser bij een gemeenrechtelijke verkoop van rechtswege worden overgedragen op de verkoopprijs; bij een gerechtelijke verkoop is dat wel het geval.

Dat gevaar kan worden voorkomen door de prijs van het goed bij een verkoop « zuiver en vrij van hypotheek » te bestemmen voor de terugbetaling van de hypothecaire schuldeisers. Daartoe volstaat een aanvulling van artikel 10 van de hypotheekwet, dat thans luidt als volgt :

« Wanneer een onroerend goed, een oogst of roerende goederen zijn verzekerd, hetzij tegen brand, hetzij tegen enig ander onheil, moet het bedrag dat, in geval van ramp, door de verzekeraar verschuldigd is, indien deze het niet gebruikt voor de herstelling van de verzekerde zaak, aangewend worden tot betaling van de bevoorrechte of hypothecaire schuldverderingen, ieder volgens haar rang.

Hetzelfde geldt voor elke schadevergoeding die door derden mocht zijn verschuldigd wegens het tenietgaan, de beschadiging of het waardeverlies van het met voorrecht of hypotheek bezwaarde goed. »

Aangezien een gemeenrechtelijke verkoop geen zuivering van rechtswege meebrengt, behoudt een hypothecair schuldeiser zijn hypothecaire inschrijving met volgrecht indien de prijs van het onroerend goed niet volstaat voor een volledige terugbetaling. In dat geval dient de koper hetzij vooraf te onderhandelen over de voorwaarden van een vrijwillige opheffing, hetzij, vooraleer hij een betaling doet, de procedure tot zuivering in te zetten bepaald in de artikelen 109 en volgende van de hypotheekwet.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

Het door de wet van 25 juni 1992 gewijzigde artikel 10 van de hypotheekwet wordt aangevuld met een tweede lid dat luidt als volgt :

« Op dezelfde manier wordt aangewend de verkoopprijs van een onroerend goed wanneer het zuiver en vrij van hypothecaire of bevoorrechte lasten wordt verkocht. »

9 oktober 1995.

ment à ce qui se passe en cas de vente judiciaire, le législateur n'a pas prévu que les droits du créancier hypothécaire sont reportés de plein droit sur le prix.

On éviterait ce danger si dans le cas d'une vente pour quitte et libre d'hypothèque, le prix de l'immeuble était affecté au remboursement des créanciers hypothécaires. Il suffirait de compléter à cet effet l'article 10 de la loi hypothécaire actuellement rédigé comme suit :

« Lorsqu'un immeuble, des récoltes ou des effets mobiliers auront été assurés soit contre l'incendie, soit contre tout autre fléau, la somme qui, en cas de sinistre, se trouvera due par l'assureur, devra, si elle n'est pas appliquée par lui à la réparation de l'objet assuré, être affectée au paiement des créances privilégiées ou hypothécaires, selon le rang de chacune d'elles.

Il en sera de même de toute indemnité qui serait due par des tiers, à raison de la perte, détérioration ou perte de valeur de l'objet grevé de privilège ou d'hypothèque. »

Une vente de droit commun n'entraînant pas purge de plein droit, le créancier hypothécaire qui ne serait pas entièrement remboursé par le prix de l'immeuble conservera son inscription hypothécaire assortie du droit de suite. Il appartiendra dans ce cas à l'acquéreur, soit de négocier préalablement les conditions d'une mainlevée volontaire, soit d'entamer, avant tout paiement, la procédure de la purge prévue aux articles 109 et suivants de la loi hypothécaire.

A. DUQUESNE

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art. 2

L'article 10 de la loi hypothécaire, modifié par la loi du 25 juin 1992, est complété par un deuxième alinéa, libellé comme suit :

« Sera affecté de même le prix de vente d'un immeuble lorsque celui-ci est vendu pour quitte et libre de charges hypothécaires ou privilégiées. »

9 octobre 1995.

A. DUQUESNE