

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

29 janvier 2020

PROJET DE LOI

**portant des modifications du Code
de la taxe sur la valeur ajoutée,
du Code des impôts sur les revenus 1992,
du Code du recouvrement amiable et
forcé des créances fiscales et
non fiscales, et de la loi-programme (I)
du 29 mars 2012,
en matière d'e-notariat**

AMENDEMENTS

Voir:

Doc 55 **0910/ (2019/2020):**
001: *Projet de loi.*

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

29 januari 2020

WETSONTWERP

**houdende wijzigingen van het Wetboek
van de belasting over de toegevoegde waarde,
het Wetboek van
de inkomstenbelastingen 1992, het Wetboek
van de minnelijke en gedwongen invordering
van fiscale en niet-fiscale schuldvorderingen
en de programmawet (I) van 29 maart 2012,
inzake het e-notariaat**

AMENDEMENTEN

Zie:

Doc 55 **0910/ (2019/2020):**
001: *Wetsontwerp.*

01424

N° 1 DE MME DEPOORTER ET CONSORTS

Art. 2

Dans le 3), dans l'alinéa 4 proposé, remplacer les mots “, le prix de vente si celui-ci est connu, et la situation hypothécaire” **par les mots** “*et, si ces données sont connues, le prix de vente et la situation hypothécaire*”.

JUSTIFICATION

Nous renvoyons à la justification de l'amendement n° 4. Il convient par ailleurs de souligner qu'on ne peut pas imposer rétroactivement l'obligation de faire figurer des données supplémentaires dans un avis. Les avis déjà envoyés ne peuvent plus être modifiés par un notaire.

Nr. 1 VAN MEVROUW DEPOORTER c.s.

Art. 2

In de bepaling onder 3), in het vierde voorgestelde lid, de woorden “de verkoopprijs indien deze gekend is, en de hypothecaire toestand” **vervangen door de woorden** “*ten indien deze gegevens gekend zijn, de verkoopprijs en de hypothecaire toestand*”.

VERANTWOORDING

Wij verwijzen naar de verantwoording bij amendement nr. 4. Bovendien kan geen retroactieve verplichting om bijkomende gegevens op te nemen in een bericht worden opgelegd. Reeds verstuurd berichten kunnen door een notaris niet meer worden gewijzigd.

Kathleen DEPOORTER (N-VA)
Wim VAN DER DONCKT (N-VA)
Sander LOONES (N-VA)

N° 2 DE MME DEPOORTER ET CONSORTS

Art. 5

Dans le 1), dans l'article 412bis, § 2, alinéa 5, proposé, remplacer les mots “, le prix de vente si celui-ci est connu, et la situation hypothécaire” **par les mots** “*et, si ces données sont connues, le prix de vente et la situation hypothécaire*”.

JUSTIFICATION

Nous renvoyons à la justification de l'amendement n° 1.

Nr. 2 VAN MEVROUW DEPOORTER c.s.

Art. 5

In de bepaling onder 1°, in het ontworpen artikel 412bis, § 2, vijfde lid, de woorden “de verkoopprijs indien deze gekend is, en de hypothecaire toestand” **vervangen door de woorden** “*en indien deze gegevens gekend zijn, de verkoopprijs en de hypothecaire toestand*”.

VERANTWOORDING

Wij verwijzen naar de verantwoording bij amendement nr. 1.

Kathleen DEPOORTER (N-VA)
Wim VAN DER DONCKT (N-VA)
Sander LOONES (N-VA)

N° 3 DE MME DEPOORTER ET CONSORTS

Art. 6

Dans le 3), dans l'alinéa 4 proposé, remplacer les mots “, le prix de vente si celui-ci est connu, et la situation hypothécaire” **par les mots** “*et, si ces données sont connues, le prix de vente et la situation hypothécaire*”.

JUSTIFICATION

Nous renvoyons à la justification de l'amendement n° 1.

Nr. 3 VAN MEVROUW DEPOORTER c.s.

Art. 6

In de bepaling onder 3), in het vierde voorgestelde lid, de woorden “de verkoopprijs Indien deze gekend is, en de hypothecaire toestand” **vervangen door de woorden** “*en indien deze gegevens gekend zijn, de verkoopprijs en de hypothecaire toestand*”.

VERANTWOORDING

Wij verwijzen naar de verantwoording bij amendement nr. 1.

Kathleen DEPOORTER (N-VA)
Wim VAN DER DONCKT (N-VA)
Sander LOONES (N-VA)

N° 4 DE MME DEPOORTER ET CONSORTS

Art. 12

Dans le 2), alinéa 4, proposé, remplacer les mots “le prix de vente si celui-ci est connu, et la situation hypothécaire” **par les mots** “*et, si ces données sont connues, le prix de vente et la situation hypothécaire*”.

JUSTIFICATION

Selon le modèle d’avis figurant dans l’arrêté ministériel du 28 octobre 2009 fixant le modèle des avis et informations visés aux articles 93^{ter} et 93^{quinquies} du Code de la taxe sur la valeur ajoutée et aux articles 433 et 435 du Code des impôts sur les revenus 1992¹, la mention de la “situation hypothécaire du bien” constitue une information qui n’engage pas la responsabilité du signataire (voir note de bas de page 11).

Le modèle d’avis prévu par l’arrêté ministériel du 28 octobre 2009 fixant le modèle d’avis visé à l’article 210^{bis} de l’arrêté royal d’exécution du Code des impôts sur les revenus 1992² renvoie à la note de bas en page 10 en ce qui concerne la mention de la “situation hypothécaire”, dont il se déduit que ce renvoi est sans doute erroné et qu’il doit s’agir de la note en bas de page 11. On estime, en pratique, en ce qui concerne le précompte professionnel, que l’information relative à la “situation hypothécaire du bien” est également une donnée facultative, au même titre que l’“estimation de la valeur vénale du bien en euros”.

Le projet de loi prévoit que l’avis notarié concernant l’identification du bien qui fait l’objet de l’acte mentionne le prix de vente si celui-ci est connu, ainsi que la situation hypothécaire. Dès lors, l’information concernant la situation hypothécaire cessera d’être facultative et deviendra obligatoire, ce qui serait problématique et contraire à la loi du 5 mai 2014 garantissant le principe de la collecte unique des données dans le fonctionnement des services et instances qui relèvent de ou exécutent certaines missions pour l’autorité et portant simplification et harmonisation des formulaires électroniques et papier. Cette loi tend en effet à simplifier les obligations administratives des citoyens et des personnes morales en

¹ *Moniteur belge* du 13 novembre 2009, 72 184.

² *Moniteur belge* du 13 novembre 2009, 72 206; err., *Moniteur belge* du 2 décembre 2009, 74 768.

Nr. 4 VAN MEVROUW DEPOORTER c.s.

Art. 12

In de bepaling onder 2), in het vierde voorgestelde lid, de woorden “de verkoopprijs indien deze gekend is, en de hypothecaire toestand” **vervangen door de woorden** “*en indien deze gegevens gekend zijn, de verkoopprijs en de hypothecaire toestand*”.

VERANTWOORDING

Volgens het modelbericht opgenomen in het ministerieel besluit van 28 oktober 2009 tot bepaling van het model der berichten en kennisgevingen bedoeld in de artikelen 93^{ter} en 93^{quinquies} van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde en in de artikelen 433 en 435 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992¹, is de vermelding van de “hypothecaire toestand van het goed” een inlichting die de aansprakelijkheid van de ondertekenaar niet in het gedrang brengt (zie voetnoot 11).

In het modelbericht opgenomen in het ministerieel besluit van 28 oktober 2009 tot bepaling van het modelbericht bedoeld in artikel 210^{bis} van het koninklijk besluit tot uitvoering van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992² wordt bij de vermelding “hypothecaire toestand” verwezen naar voetnoot 10. Uit de inhoud is af te leiden dat dit wellicht een verkeerde verwijzing is en dat dit voetnoot 11 moet zijn. De praktijk gaat ervan uit dat ook voor de bedrijfsvoorheffing de inlichting over de “hypothecaire toestand van het goed” een facultatief gegeven is zoals de “raming van de verkoopwaarde van het goed in euro”.

Het wetsontwerp bepaalt dat het notarieel bericht voor de identificatie van het goed, dat het voorwerp is van de akte, de verkoopprijs omvat indien deze bekend is, en de hypothecaire toestand. De inlichting over de hypothecaire toestand wordt daardoor geen facultatief maar een verplicht gegeven. Dit is problematisch en gaat in tegen de wet van 5 mei 2014 houdende verankering van het principe van de unieke gegevensinzameling in de werking van de diensten en instanties die behoren tot of taken uitvoeren voor de overheid en vereenvoudiging en gelijkschakeling van elektronische en papieren formulieren. Deze wet heeft tot doel de administratieve verplichtingen van burgers en ondernemingen te

¹ *Belgisch Staatsblad* 13 november 2009, 72 184.

² *Belgisch Staatsblad* 13 november 2009, 72 206; err., *Belgisch Staatsblad* 2 december 2009, 74 768.

leur garantissant que les données déjà disponibles dans une source authentique ne devront plus être communiquées une nouvelle fois à un service public fédéral.

Si le notaire est tenu d'indiquer la situation hypothécaire du bien dans son avis au receveur, il devra d'abord demander un certificat hypothécaire au conservateur des hypothèques. Or, ce certificat mentionne la situation hypothécaire au moment de la demande et donc certainement pas au moment de la notification. En outre, il faut parfois attendre plusieurs semaines voire plusieurs mois avant que les certificats hypothécaires soient délivrés par les bureaux d'hypothèque³. Si le receveur souhaite connaître la situation hypothécaire du bien au moment de la réception de l'avis, il serait préférable qu'il s'adresse à son administration sœur au lieu qu'un notaire doive d'abord demander ces renseignements au bureau des hypothèques pour les transmettre ensuite à un receveur.

vereenvoudigen door te waarborgen dat gegevens die reeds beschikbaar zijn in een authentieke bron, niet opnieuw moeten worden meegedeeld aan een federale overheidsdienst.

Wanneer een notaris in zijn bericht aan de ontvanger wordt verplicht om de hypothecaire toestand van het goed op te nemen zou hij eerst een hypothecair getuigschrift moeten vragen aan de hypotheekbewaarder. Een hypothecair getuigschrift vermeldt de hypothecaire toestand op het moment van de aanvraag en dus zeker niet op het tijdstip van de notificatie. Bovendien duurt het soms weken of maanden vooraleer de hypothecaire getuigschriften worden afgeleverd door de hypotheekkantoren³. Indien de ontvanger de hypothecaire toestand wil kennen van het goed op het tijdstip van de ontvangst van het bericht, wendt hij zich beter tot haar zusteradministratie in plaats van dat een notaris de gegevens eerst moet opvragen bij het hypotheekkantoor om ze vervolgens door te sturen naar een ontvanger.

Kathleen DEPOORTER (N-VA)
Wim VAN DER DONCKT (N-VA)
Sander LOONES (N-VA)

³ F. Franco, *Implicaties van de "Dode Hoek" bij de overdracht van onroerende goederen: een doodsteek voor de rechtszekerheid. En wat met de aansprakelijkheid van de notaris?*, Gand, année académique 2016-2017, p. 8, note de bas de page 33.

³ F. Franco, *Implicaties van de "Dode Hoek" bij de overdracht van onroerende goederen: een doodsteek voor de rechtszekerheid. En wat met de aansprakelijkheid van de notaris?*, Gent, academiejaar 2016/17, blz. 8, voetnoot 33.

N° 5 DE MME DEPOORTER ET CONSORTS

Art. 13

Remplacer la phrase introductive par ce qui suit:

“L’article 36 du même Code est modifié comme suit:

1° dans l’alinéa 1^{er}, les mots “faisant l’objet de l’acte” sont remplacés par les mots “faisant l’objet de l’acte et, le cas échéant, qu’il a inscrit une hypothèque légale sur le bien pour le montant de ces dettes.”;

2° l’article est complété par 6 alinéas rédigés comme suit:”.

JUSTIFICATION

Le 1° complète la notification effectuée par le receveur.

Si le notaire n’est pas informé que le receveur prend une hypothèque légale pour les dettes notifiées, il ignore généralement que le receveur a pris une hypothèque légale à la suite de la notification.

Il existe en effet un “angle mort” entre la date de l’obtention de l’état hypothécaire (certificat) et la passation de l’acte authentique. En outre, le certificat hypothécaire reflète la situation du bien immobilier le jour où le notaire a fait la demande et donc pas sa situation le jour de l’envoi du certificat⁴.

Le 2° reproduit la modification proposée précédemment (voir DOC 55 0910/001, p. 50).

⁴ *Idem*, p. 10, n° 27.

Nr. 5 VAN MEVROUW DEPOORTER c.s.

Art. 13

De inleidende zin vervangen als volgt:

“In artikel 36 van hetzelfde Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden “dat het voorwerp van de akte is:” vervangen door de woorden “dat het voorwerp van de akte is en in voorkomend geval dat hij een wettelijke hypotheek op het goed heeft ingeschreven voor het bedrag van deze schulden:”;

2° het artikel wordt aangevuld met zes leden, luidende:”.

VERANTWOORDING

De voorgestelde bepaling onder 1° vult de kennisgeving door de ontvanger aan.

Wanneer een notaris niet in kennis wordt gesteld van het feit dat de ontvanger voor de genotificeerde schulden een wettelijke hypotheek neemt, is hij meestal niet op de hoogte van het feit dat naar aanleiding van de kennisgeving de ontvanger een wettelijke hypotheek heeft genomen.

Er is immers sprake van een “dode hoek” tussen de datum van het verkrijgen van de hypothecaire staat (getuigschrift) en het verlijden van de authentieke akte. Bovendien is het zo dat het hypothecair getuigschrift de toestand van het onroerend goed weergeeft op dag waarop de notaris de aanvraag deed en dus niet op de dag waarop het getuigschrift wordt verstuurd⁴.

De bepaling onder 2° neemt de eerder voorgestelde wijziging over (zie DOC 55 0910/001, blz. 50).

Kathleen DEPOORTER (N-VA)
Wim VAN DER DONCKT (N-VA)
Sander LOONES (N-VA)

⁴ *Idem*, blz. 10, rand nr. 27.