

**BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

24 januari 2025

WETSVOORSTEL**tot wijziging van het Gerechtelijk Wetboek
met het oog op het facultatief maken
van de instelpremie bij openbare verkopen**(ingediend door
mevrouw Kristien Van Vaerenbergh c.s.)
_____**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE**

24 janvier 2025

PROPOSITION DE LOI**modifiant le Code judiciaire en vue
de rendre facultative la prime de mise à prix
dans le cadre des ventes publiques**(déposée par
Mme Kristien Van Vaerenbergh et consorts)
_____**SAMENVATTING**

Bij gerechtelijke en minnelijke openbare verkopen wordt steeds meer gebruik gemaakt van een instelprijs. Daaraan is steeds verplicht een bijkomende instelpremie gekoppeld die toekomt aan de eerste bieder aan wie het goed ook wordt toegewezen.

Dit wetsvoorstel maakt de instelpremie facultatief, wat met name ten goede zal komen aan beschermde personen (minderjarigen, onbekwaamverklaarden...) die een onroerend goed verkopen.

RÉSUMÉ

Dans le cadre des ventes publiques judiciaires et des ventes publiques amiables, la mise à prix est de plus en plus utilisée. Il est toujours obligatoire de coupler cette mise à prix à une prime de mise à prix supplémentaire, qui revient au premier enchérisseur auquel le bien est également adjudgé.

Cette proposition de loi rend la prime de mise à prix facultative, ce qui profitera notamment aux personnes protégées (mineurs d'âge, interdits, etc.) qui vendent un bien immobilier.

N-VA	: Nieuw-Vlaamse Alliantie
VB	: Vlaams Belang
MR	: Mouvement Réformateur
PS	: Parti Socialiste
PVDA-PTB	: Partij van de Arbeid van België – Parti du Travail de Belgique
Les Engagés	: Les Engagés
Vooruit	: Vooruit
cd&v	: Christen-Democratisch en Vlaams
Ecolo-Groen	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
Open Vld	: Open Vlaamse liberalen en democraten
DéFI	: Démocrate Fédéraliste Indépendant

Afkorting bij de nummering van de publicaties:		Abréviations dans la numérotation des publications:	
DOC 56 0000/000	Parlementair document van de 56 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer	DOC 56 0000/000	Document de la 56 ^e législature, suivi du numéro de base et numéro de suivi
QRVA	Schriftelijke Vragen en Antwoorden	QRVA	Questions et Réponses écrites
CRIV	Voorlopige versie van het Integraal Verslag	CRIV	Version provisoire du Compte Rendu Intégral
CRABV	Beknopt Verslag	CRABV	Compte Rendu Analytique
CRIV	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaalde beknopt verslag van de toezpraken (met de bijlagen)	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	Plenum	PLEN	Séance plénière
COM	Commissievergadering	COM	Réunion de commission
MOT	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)	MOT	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit voorstel neemt de tekst over van het voorstel DOC 55 1438/001.

Ingevolge de afschaffing van het recht van hoger bod wordt er in de praktijk steeds meer gebruik gemaakt van de instelprijs.

Aan deze instelprijs werd er in het kader van een gerechtelijke openbare verkoop en een minnelijke openbare verkoop onder gerechtelijke vorm telkens verplicht een instelpremie gekoppeld, die toekomt aan de eerste bieder aan wie het goed eveneens zou worden toegewezen.

Doordat een dergelijke instelprijs in de praktijk steeds meer wordt ingevoerd in de verkoopvoorwaarden om de biedingen aan een redelijke prijs te doen starten, lijkt het niet langer aangewezen om systematisch een instelpremie toe te kennen (die de kosten van de verkoop verhoogt). Door deze facultatief te maken, kan de notaris in samenspraak met de verkoper/verzoeker bijgevolg beslissen om deze instelpremie al dan niet te toe te kennen.

Het facultatief maken van de instelpremie komt zo ten goede van de beschermde persoon (bijvoorbeeld minderjarige, onbekwaamverklaarde...) die een onroerend goed verkoopt en thans niet meer verplicht wordt de instelpremie als korting op de prijs te moeten toekennen aan de eerste bieder aan wie eveneens wordt toegewezen.

Kristien Van Vaerenbergh (N-VA)
Christoph D'Haese (N-VA)
Sophie De Wit (N-VA)
Eva Demesmaeker (N-VA)
Wim Van der Donckt (N-VA)
Michael Freilich (N-VA)

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition reprend le texte de la proposition DOC 55 1438/001.

En pratique, la mise à prix est de plus en plus utilisée depuis la suppression du droit de surenchère.

Pour les ventes publiques judiciaires et les ventes publiques amiables à forme judiciaire, il a été instauré une obligation de coupler cette mise à prix à une prime de mise à prix, qui revient au premier enchérisseur à condition que le bien lui soit effectivement adjugé.

La mise à prix étant en pratique de plus en plus souvent fixée dans les conditions de vente afin que le prix de départ des ventes aux enchères soit raisonnable, il ne semble plus indiqué d'octroyer systématiquement une prime de mise à prix (qui augmente le coût de la vente). En rendant cette prime facultative, nous entendons dès lors permettre au notaire de décider, en concertation avec le vendeur/demandeur, d'octroyer ou non cette prime de mise à prix.

Le caractère facultatif de la prime de mise à prix profitera ainsi aux personnes protégées (par exemple, les mineurs d'âge, les interdits, etc.) qui vendent un bien immobilier et qui ne seront dorénavant plus tenues d'octroyer la prime de mise à prix en guise de réduction du prix de vente au premier enchérisseur auquel le bien est également adjugé.

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 74 van de Grondwet.

Art. 2

In artikel 1193, vijfde lid, van het Gerechtelijk Wetboek wordt de eerste zin vervangen als volgt:

“Wanneer de instrumenterende notaris een instelprijs bepaalt, kan hij een premie toekennen aan de bieder die bij aanvang van de zitting als eerste bod een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt.”

Art. 3

In artikel 1587, vijfde lid, van het Gerechtelijk Wetboek wordt de eerste zin vervangen als volgt:

“Wanneer de instrumenterende notaris een instelprijs bepaalt, kan hij een premie toekennen aan de bieder die bij aanvang van de zitting als eerste bod een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt.”

Art. 4

Deze wet is van toepassing op openbare verkopen waarvan de verkoopsvoorwaarden nog niet werden opgesteld door de instrumenterende notaris bij inwerkingtreding van de wet.

22 januari 2025

Kristien Van Vaerenbergh (N-VA)
Christoph D'Haese (N-VA)
Sophie De Wit (N-VA)
Eva Demesmaeker (N-VA)
Wim Van der Donckt (N-VA)
Michael Freilich (N-VA)

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

La présente loi règle une matière visée à l'article 74 de la Constitution.

Art. 2

Dans l'article 1193, alinéa 5, du Code judiciaire, la première phrase est remplacée par ce qui suit:

“Si le notaire instrumentant fixe une mise à prix, il peut octroyer une prime à l'enchérisseur qui, dès le début de la séance, propose comme première offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix.”

Art. 3

Dans l'article 1587, alinéa 5, du Code judiciaire, la première phrase est remplacée par ce qui suit:

“Si le notaire instrumentant fixe une mise à prix, il peut octroyer une prime à l'enchérisseur qui, dès le début de la séance, propose comme première offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix.”

Art. 4

La présente loi s'applique aux ventes publiques dont les conditions de vente n'ont pas encore été établies par le notaire instrumentant au moment de son entrée en vigueur.

22 janvier 2025