

PARLEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2005-2006

8 JUIN 2006

PROPOSITION D'ORDONNANCE

**visant à éviter la perception immédiate
du droit de mutation
en cas de folle enchère**

(déposée par M. Olivier DE CLIPPELE (F),
Mme Michèle HASQUIN-NAHUM (F) et
M. Serge de PATOUL (F))

Développements

L'envolée des prix de vente de l'immobilier entraîne des refus fréquents de crédits hypothécaires, car les organismes de crédit hésitent à prêter de gros montants. Dans ce contexte, le risque de folle enchère en vente publique a considérablement augmenté.

La folle enchère est l'enchère qui n'est pas honorée par l'adjudicataire, car ce dernier se voit refuser tout crédit.

Le bien est dans ce cas remis en vente publique pour une seconde fois. Les conditions de la vente publique immobilière prévoient généralement que le fol enchérisseur supporte toutes les conséquences de son impécuniosité.

Il devra non seulement payer la différence de prix entre son adjudication et le prix obtenu en folle enchère, s'il devait être inférieur, mais il devra également rembourser tous les frais consécutifs à cette folle enchère, dont notamment l'avance des droits d'enregistrement.

Le fait de devoir supporter des droits de mutation sur une mutation que n'aura pas lieu est totalement inique. C'est d'autant plus inique que ces droits de mutation sont très élevés à Bruxelles : 12,5 %.

Si les frais de folle enchère proprement dits sont inévitables, rien ne justifie de pénaliser cet adjudicataire au

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2005-2006

8 JUNI 2006

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

**tot voorkoming van
de onmiddellijke inning van het recht
van overgang in geval van rouwkoop**

(ingediend door de heer Olivier DE CLIPPELE (F),
mevrouw Michèle HASQUIN-NAHUM (F) en
de heer Serge de PATOUL (F))

Toelichting

Wegens de scherpe stijging van de verkoopprijzen van onroerende goederen, weigeren kredietinstellingen vaak hypothecaire kredieten toe te kennen, omdat ze niet geneigd zijn grote bedragen te lenen. Het risico van rouwkoop bij een openbare verkoop is dan ook aanzienlijk toegenomen.

Rouwkoop is een bod dat de koper niet gestand doet, omdat hij geen krediet krijgt.

In dat geval, wordt het onroerend goed voor de tweede keer openbaar verkocht. De voorwaarden voor de openbare verkoop van onroerende goederen bepalen doorgaans dat de rouwkoper alle gevolgen van de niet-betaling draagt.

Hij moet niet alleen het verschil tussen zijn eigen bod en de toewijzingsprijs betalen, als die lager zou zijn, maar ook alle kosten die voortvloeien uit de rouwkoop, waaronder het voorschot op de registratierechten.

Het is zeer onrechtvaardig dat men rechten van overgang moet betalen op een overgang die niet plaatsheeft. Dat is des te onrechtvaardiger daar die rechten van overgang in Brussel zeer hoog zijn : 12,5 %.

De kosten ten gevolge van de rouwkoop kunnen weliswaar niet vermeden worden, maar het is helemaal niet

niveau des droits d'enregistrement : la mutation n'aura pas lieu, dès lors, aucun droit d'enregistrement proportionnel ne devrait être perçu. Tel n'est pas le cas dans la législation actuelle.

Par ailleurs, il paraît hautement souhaitable de ne pas réclamer une amende dès lors que la folle enchère n'est pas une opération fiscalement frauduleuse.

La présente proposition vise à exempter provisoirement l'acte authentique de vente publique immobilière pour le cas où l'officier ministériel joint à cet acte, un procès-verbal de constat de folle enchère avant le dépôt de l'acte de vente publique à l'enregistrement.

De cette manière, le droit d'enregistrement de mutation ne sera exigible que lors de la seconde vente sur folle enchère.

Il est également proposé de ne pas réclamer l'amende prévue à l'article 46*bis* puisque la mutation n'a pas eu lieu.

Olivier de CLIPPELE (F)
Michèle HASQUIN-NAHUM (F)
Serge de PATOUL (F)

gerechtvaardigd dat de rouwkoper op het vlak van de registratierechten gestraft wordt : er is geen overgang van eigendom en bijgevolg zou er geen evenredig registratierecht geïnd mogen worden. Dat is niet het geval volgens de huidige wetgeving.

Voorts lijkt het ten zeerste wenselijk om geen boete op te leggen, aangezien rouwkoop geen belastingfraude is.

Dit voorstel strekt ertoe de authentieke akte van openbare verkoop van onroerende goederen voorlopig vrij te stellen van rechten van overgang ingeval de ministeriële ambtenaar bij die akte een proces-verbaal van vaststelling van rouwkoop voegt voordat de akte van openbare verkoop ter registratie wordt aangeboden.

Aldus worden de rechten van overgang pas opeisbaar bij de herverkoping na rouwkoop.

Er wordt eveneens voorgesteld om de in artikel 46*bis* bedoelde boete niet op te leggen, aangezien de overgang van eigendom niet heeft plaatsgehad.

PROPOSITION D'ORDONNANCE**visant à éviter la perception immédiate
du droit de mutation
en cas de folle enchère***Article 1^{er}*

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Article 2

A l'article 46bis du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, il est ajouté in fine la disposition suivante :

« Aucune amende ne sera réclamée en cas de folle enchère ou d'annulation de la vente. ».

Article 3

A l'article 159 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, insérer au début du point 2° le texte suivant :

« 2° les adjudications de biens meubles ou immeubles constatées par acte authentique lorsque que l'officier ministériel joint un procès-verbal de carence de l'adjudicataire pour défaut de paiement des frais d'adjudication, entraînant la déchéance de son droit et la procédure de folle enchère. Dans ce cas, la perception du droit proportionnel est suspendue jusqu'à l'adjudication ensuite de folle enchère. ».

Article 4

La présente ordonnance entre en vigueur dès sa publication au *Moniteur belge*.

Olivier de CLIPPELE (F)
Michèle HASQUIN-NAHUM (F)
Serge de PATOUL (F)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**tot voorkoming van
de onmiddellijke inning van het recht
van overgang in geval van rouwkoop***Artikel 1*

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Artikel 2

Aan het slot van artikel 46bis van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten wordt de volgende bepaling toegevoegd :

« In geval van rouwkoop of vernietiging van de verkoop, wordt geen boete opgelegd. »

Artikel 3

In artikel 159 van het Wetboek van Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten wordt aan het begin van punt 2° de volgende bepaling toegevoegd :

« 2° de toewijzingen van roerende of onroerende goederen, vastgesteld bij authentieke akte, wanneer de ministeriële ambtenaar er een proces-verbaal bijvoegt waaruit blijkt dat de koper de toewijzingskosten niet heeft betaald, waardoor zijn recht vervalt en de rouwkoopprocedure ingezet wordt. In dat geval, wordt de inning van het evenredig registratierecht geschorst tot de toewijzing na de rouwkoop. ».

Artikel 4

Deze ordonnantie treedt in werking de dag waarop ze wordt bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*.

