

# **Strafbaarheid van valse opgave van verkoopprijs in een notariële akte.**

---

## 1. Definitie.

Prijsbewimpeling is het opgeven in een notariële akte van een verkoopprijs welke niet overeenkomt met de werkelijk betaalde prijs en dit met de bedoeling er een voordeel uit te halen of iemand nadeel te berokkenen. Veronderstel bv. dat A een onroerend goed verkoopt aan B voor de som van 100.000 fr. Om minder registratierechten te betalen (11 % van de verkoopprijs) vermelden partijen aan de notaris de prijs van 80.000 fr. terwijl ze de overige 20.000 fr. « onder tafel » betalen. Zodoende ontduiken ze 2.200 fr. aan registratierechten, nl. 11 % op 20.000 fr.

## 2. Het strafrechtelijk delict van valsheid in geschriften.

Alwie toegeeft aan deze lucratieve en verlokkelijke handelwijze begaat het misdrijf van valsheid in geschriften (Zie Cass. 14 febr. 1949 ; Pas. 1; 133). Dit misdrijf wordt behandeld in art. 193 en vlg. SW. De kenmerken ervan zijn de volgende :

**a. materieel element :** het vervalsen van de waarheid (veritatis mutatio), m.a.w. een schriftelijke leugen. Dit is het grondverste zonder hetwelk valsheid (faux) niet bestaat. Geschriften boezemen immers vertrouwen in, men mag dit vertrouwen niet misbruiken. In het opgegeven voorbeeld ligt de vervalsing in de uitgedrukte mening (de valse prijs). Dit noemt men intellectuele valsheid (faux intellectuel) in tegenstelling tot materiele valsheid, in welk geval het instrumentum zelf vals is. (Nabootsing van geschrift ; weglaten van woorden ; valse handtekening, enz.)

**b. moreel element :** de wet spreekt van « oogmerk om te schaden of bedrieglijk opzet ». De valse verklaring is het middel om het delict te verwezenlijken. Om vervolging te rechtvaardigen is echter bovendien opzet vereist. Onder « oogmerk om te schaden » bedoelt men kwaadwillig opzet hetgeen bestaat zodra de dader de bedoeling heeft kwaad te doen. Bedrieglijk opzet is daarentegen het nastreven van een onwettig voordeel, zoals het ontduiken van registratierechten.

**c. nadeel :** men is het er overeens dat mogelijk nadeel volstaat. De gedraging van de vervalsers moet dus nagegaan worden mede in functie van zijn bedoeling. Was de bedoeling de prijs te vervalsen voorhanden maar treedt wegens bepaalde omstandighe-

den het beoogde resultaat niet in (bijv. doordat de ontvanger de prijs niet aanvaardt op het ogenblik van de registratie der akte) dan kan de vervalsers niettemin gestraft worden omdat de mogelijkheid tot nadeel (of onwettig voordeel) aanwezig was.

De bescherming die door artikel 193 wordt verstrekt, omvat alle geschriften die de **openbare trouw** aanbelangen. (Trousse & Rigaux, Crimes et Délits ; III, blz. 37)

### 3. Het fiscaalrechtelijk delict van valsheid in geschriften.

Naast het strafrechtelijk delict is er het fiscaalrechtelijk. Voor dit onderscheid is de bedoeling van de vervalsers van overwegend belang. Handelde de vervalsers met het **inzicht de fiscus te bedriegen**, wat veelal het geval is, dan heeft men te doen met een fiscaalrechtelijk misdrijf. Inderdaad sedert de wet van 19 oktober 1919, gewijzigd door de wet van 13 augustus 1938, wordt de vervalsing met fiscale bedoelingen aangezien als een speciaal geval van schriftvervalsing waarvan sprake is in artikel 203 en 206 van het Wetboek der Registratierechten. Het daar voorzien delict is een wanbedrijf.

Handelde de vervalsers daarentegen met een andere bedoeling dan de bedoeling de fiscus te bedriegen, dan blijven de artikels 193 en vlg. SW. van toepassing. De regeling is hier strenger vermits die artikels de schriftvervalsing als een misdad beschouwen.

4. In verband met het strafrechtelijk delict rijst een probleem van interpretatie. Artikel 193 SW. vermeldt in fine. « met opsluiting worden gestraft zij die (d.z. anderen dan openbare officieren) valsheid plegen in authentieke akten door vervalsing van bedingen, verklaringen of feiten, welke deze akten tot doel hadden op te nemen ». Heeft een notariële akte het opnemen van de verkoopprijs tot **doel** ?

Hilbert, de enige auteur die hierover handelt, ontkent zulk's. (Res lura et Immobilia, 1943, blz. 61-75). Volgens hem voltrekt de verkoop zich op het ogenblik waarop de koper aanvaardt het goed te kopen voor een afgesproken prijs, en niet op het ogenblik waarop partijen voor de notaris verschijnen. De notariële akte constitueert de verkoop niet maar verleent de verkoophandeling alleen authentiek karakter en maakt haar tegenwerpelijk t.a.v. derden doordat zij de overschrijving in de registers van de hypotheekbewaarder mogelijk maakt. Het doel van de authentieke akte is dus alleenlijk de verklaringen van de partijen op te nemen, zijnde, het akkoord aangaande het voorwerp en de ervoor te betalen prijs. Dit akkoord volstaat.

Deze opvatting vindt men terug bij Laurent (XXIV, nr 71) die verwijst naar een uitspraak van het Hof van Beroep te Gent van 1841 (Pas. ; 11,75). Volgens deze uitspraak is de verkoopakte die geen melding maakt van de prijs, geldig, indien de koper verklaart de prijs te hebben ontvangen. Hieruit leidt Hilbert af dat, indien de prijs niet moet vermeld worden, er ook een lagere prijs mag vermeld worden, zonder dat dit schriftvervalsing zou uitmaken. De akte heeft immers niet tot doel de prijs op te nemen en vast te stellen. Prijsbewimpeling met een ander doel dan de fiscus te bedriegen zou dus ongestraft blijven.

De theorie van Hilbert kan echter niet aanvaard worden om de volgende redenen :

a. volgens de rechtspraak is art. 196 SW. van toepassing zodra de opgenomen verklaring bewijskracht heeft tegenover derden. (Cass. 22 maart 1945; Pas. 1, 640; Cass. 9 mei 1955; Pas 1, 981). Welnu de opgegeven prijs heeft bewijskracht, daar hij de basis vormt waarop de ontvanger de rechten zal heffen. Daarentegen is de opgave van een in feite niet uitgeoefend beroep bij de bevolkingsregisters niet strafbaar, daar deze registers niet tot bewijs dienen van iemands beroep. (Gent, 14 december 1878; Pas 1879, 11, 171).

b. het vermelden van een valse verkoopprijs is in strijd met de openbare trouw, waarover supra nr. 2 in fine.

c. een vergelijking tussen de Nederlandse en de Franse tekst pleit voor een ruimere betekenis van het woord « doel ». De Franse tekst luidt immers : « déclarations que ces actes avaient pour objet de recevoir ». Een beter vertaling van « objet » is « voorwerp », hetgeen meer omvat dan doel.

5. Kan er samenloop zijn van de twee regelingen, nl. die van het strafwetboek en van het wetboek der registratierechten ? Prijsbewimpeling om fiscale redenen is immers tegelijkertijd het **niet betalen** van het verschuldigde aan de fiscus en het **vervalsen** van een verklaring in een authentieke akte.

De rechtspraak ontkent dit dubbel aspekt. De valse verklaring moet niet als een afzonderlijk delict beschouwd worden ; gans de handeling is « une seule manoeuvre en vu d'éluder l'impôt ». (zie noot onder Cass. 14 febr. 1949 ; Pas. 1, 131). Deze handeling maakt een valsheid uit zoals beteugeld door art. 206 en 207 van het wetboek Reg.

## 6. Sancties.

a. In geval van prijsbewimpeling met de **bedoeling de belastingen te duiken** of dit mogelijk te maken vinden art. 206 en vgl. van het wetb. Reg. toepassing

I. **Fiscale boete** : het criterium waarop het bestuur van Financiën afgaat is de venale waarde van het verkochte goed. Daarom tracht het bestuur de prijs te kennen van een naburig goed dat onlangs verkocht werd. Is dit onmogelijk dan tracht het de innerlijke waarde vast te stellen rekening houdend met de ligging, onderhoud, ouderdom, slijtage.... De conventionele prijs (prijs opgegeven in de akte) kan met de aldus vastgestelde waarde overeenkomen of ervan verschillen. Is hij gelijk of hoger (hetgeen weinig zal voorkomen), dan is de fiscus niet benadeeld. Is hij  $1/8$  lager, dan wordt een boete opgelegd gelijk aan het ontdoken recht (art. 203). Partijen zijn dan hoofdelijk gehouden tot het betalen van het tekort en de boete, hetzij in het gegeven voorbeeld :  $2 \times 11\%$  van 20.000 + 4.400 fr.

Het derde en vierde lid van hetzelfde artikel legt aan de notaris de verplichting op het eerste lid van art. 203, betreffende de boete, voor te lezen. Van die voorlezing moet melding worden gemaakt in de akte zelf op straf van boete voor de notaris van 200 fr. Aldus kunnen de partijen niet beweren dat ze van die wetgeving inzake prijsbewimpeling niets afwisten.

II. correctionele straf : was de in de akte vermelde prijs lager dan de venale waarde en was de bedoeling om de fiscus te bedriegen voorhanden, dan heeft men te doen met een strafrechtelijke gedraging. Dit is ook zo wanneer het verschil tussen de prijs en de venale waarde slechts 1 fr. zou bedragen ook al kan dan geen fiscale boete worden opgelegd doordat het verschil niet groter is dan  $1/8$ . Zodra er bedrog is wordt een correctionele straf opgelegd, nl. een geldboete van 200 tot 200.000 fr. en/of gevangenisstraf van 8 dagen tot 2 jaar (art. 206). Deze straf geldt ten aanzien van de koper en verkoper. Art. 206 tweede lid bepaalt dat alle artikelen van het eerste boek van SW. toepasselijk zijn met inbegrip van diegene inzake mededaderschap (art. 66) en medeplichtigheid (art. 67). De notaris die op de hoogte was van de zaak en in wiens hoofde het moreel element aanwezig is zal derhalve als mededader kunnen worden gestraft : zonder hem kon het delict immers niet gepleegd worden, vermits hij alleen aan de verkoopakte haar authenticiteit karakter kon verlenen (art. 66,3).

Art. 207 wetb. Reg handelt verder over de personen die belast zijn met een openbaar ambten die meewerkten aan het tot stand komen van het delict (notaris, ontvanger der registratierechten,

zaakwaarnemer) : zij zijn hoofdelijk gehouden met de partijen tot het betalen van de boete, waarvan sprake sub a. Wat dus in hoofde van de partijen der overeenkomst een fiscale boete is, is ten aanzien van deze personen een strafrechtelijke sanctie.

B. In geval van prijsbewimpeling met een **andere bedoeling** dan de fiscus te bedriegen artikelen 193 en vgl. SW. zijn toepasselijk.

Hiervan kan geen enkel voorbeeld in de rechtspraak worden aangetroffen ; evenmin spreekt de rechtsleer ervan. Toch is dit geval niet denkbeeldig. Zo wanneer een verpacht landgoed wordt verkocht en de pachter dus gebruik kan maken van zijn recht van voorkoop : van prijsbewimpeling is sprake wanneer een derde het goed koopt en er in de verkoopakte een hogere dan de werkelijk betaalde prijs wordt vermeld om aldus de pachter te doen afzien van de uitoefening van zijn recht van voorkoop. De fiscus trekt voordeel uit deze prijsbewimpeling, maar de pachter wordt erdoor bedrogen. Volgens art. 193 en vgl. SW. is zulk's een misdaad :

I. art. 196 straft de koper en de verkoper met gevangenisstraf van 5 tot 10 jaar, opsluiting.

II. wist de notaris niets af van het bedrog, dan kan hij natuurlijk niet gestraft worden. Was hij wel op de hoogte van het bedrog, dan moet hij weigeren te akteren (uitzondering op art. 3 van de wet van 25 ventôse XI, dat de ambtsverlening verplichtend stelt).

Akteert hij toch, dan is art. 195 van toepassing : voor openbare ambtenaren is de straf van 10 tot 15 jaar dwangarbeid.

Meteen worden de partijen echter mededaders van een misdaad hoewel zij die nooit konden begaan daar zij geen openbare ambtenaren zijn. De beteugeling van art. 195 breidt zich evenwel uit : alle betrokkenen worden met dwangarbeid gestraft. (Trousse; op. cit. p. 128).

III. zaakwaarnemers en ontvangers van de registratierechten kunnen hier ook een straf oplopen. Als medeplichtige hangt hun bestraffing af van de houding van de notaris. Is deze laatste strafbaar (art. 195) dan worden zij met opsluiting gestraft. zoniet wordt hun een gevangenisstraf van minimum 1 maand opgelegd.

Naast de bovenvermelde hoofdstraffen, kunnen bijkomende straffen worden opgelegd :

7. Bijkomende straffen.

a. ingeval van toepassing van art. 195 of 196 SW : afzetting van titels, graden, openbare ambten en bedieningen. (art. 19 SW)

b. verplichte ontzetting uit politieke en burgerlijke rechten (art. 31 SW) in geval van art. 195 en fakultieve ontzetting in geval van toepassing van art. 196.

c. verbod om zaakwaarnemer, accountant of fiscaal raadgever te zijn voor een maximumduur van 5 jaar ingeval van toepassing van art .206 van Wetb. Reg.

d. schrapping van het vals gedeelte in de akte.

8. Besluit.

Deze korte bijdrage laat uitschijnen hoe een feit dat tot de dagelijkse praktijk behoort streng kan beteugeld worden.

Meestal echter komt het niet zover ingevolge de te grote bevoegdheid van het Bestuur van Financiën. Dit Bestuur legt een boete op, gelijk aan het ontdoken recht, maar maakt de zaak niet over aan het Openbaar Ministerie, dat alleen bevoegd is om ze voor de strafrechtbank te vervolgen. Om deze strafbare gedraging efficiënt te keer te gaan zou het Bestuur elk geval ter kennis aan het Openbaar Ministerie moeten brengen, dat dan de zaak verder onderzoekt en ingeval van bedrog zou vervolgen.

P. VAN DEN BOSSCHE.