

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

22 mai 2013

PROPOSITION DE LOI

**modifiant la loi du 16 décembre 1851 relative
aux privilèges et aux hypothèques en vue de
prolonger la durée de validité de l'inscription
hypothécaire**

(déposée par Mmes Carina Van Cauter
et Sabien Lahaye-Battheu et
MM. Christian Brotcorne, Renaat Landuyt
et Philippe Goffin)

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

22 mei 2013

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van de wet van 16 december
1851 op de voorrechten en de hypotheken
wat de verlenging van de geldigheidsduur van
de hypothecaire inschrijving betreft**

(ingediend door de dames Carina Van Cauter
en Sabien Lahaye-Battheu en
de heren Christian Brotcorne, Renaat Landuyt
en Philippe Goffin)

RÉSUMÉ

À l'heure actuelle, l'inscription de privilèges et d'hypothèques a une durée de validité de trente ans.

Eu égard à l'allongement de l'espérance de vie de la population, d'aucuns demandent de prolonger cette durée de validité. Les auteurs proposent de la porter à 40 ans.

Ils proposent également de supprimer l'extinction de privilèges et hypothèques par prescription, car cette réglementation est superflue et d'une grande complexité administrative.

SAMENVATTING

Momenteel is de inschrijving van voorrechten en hypotheken geldig gedurende dertig jaar.

Gelet op de hogere levensverwachting van de bevolking is er vraag naar een verlenging van deze geldigheidsduur. De indieners stellen een verlenging tot 40 jaar voor.

De indieners stellen ook voor om het tenietgaan van voorrechten en hypotheken door verjaring op te heffen. Deze regeling is overbodig en administratief omslachtig.

N-VA	:	Nieuw-Vlaamse Alliantie	
PS	:	Parti Socialiste	
MR	:	Mouvement Réformateur	
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams	
sp.a	:	socialistische partij anders	
Ecolo-Groen	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen	
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten	
VB	:	Vlaams Belang	
cdH	:	centre démocrate Humaniste	
FDF	:	Fédéralistes Démocrates Francophones	
LDD	:	Lijst Dedecker	
MLD	:	Mouvement pour la Liberté et la Démocratie	

<i>Abréviations dans la numérotation des publications:</i>		<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties:</i>	
DOC 53 0000/000:	Document parlementaire de la 53 ^e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif	DOC 53 0000/000:	Parlementair document van de 53 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA:	Questions et Réponses écrites	QRVA:	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV:	Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)	CRIV:	Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)
CRABV:	Compte Rendu Analytique (couverture bleue)	CRABV:	Beknopt Verslag (blauwe kaft)
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: couverture blanche; COM: couverture saumon)	CRIV:	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)
PLEN:	Séance plénière	PLEN:	Plenum
COM:	Réunion de commission	COM:	Commissievergadering
MOT:	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)	MOT:	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)

<i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i>		<i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i>	
<i>Commandes:</i>		<i>Bestellingen:</i>	
Place de la Nation 2		Natieplein 2	
1008 Bruxelles		1008 Brussel	
Tél. : 02/ 549 81 60		Tel. : 02/ 549 81 60	
Fax : 02/549 82 74		Fax : 02/549 82 74	
www.lachambre.be		www.dekamer.be	
e-mail : publications@lachambre.be		e-mail : publicaties@dekamer.be	

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi vise à adapter les article 90 et 108 de la loi hypothécaire.

Les modifications proposées ont pour but de moderniser et de simplifier les dispositions en question au profit des parties concernées.

Le sénateur Hugo Vandenberghe a attiré l'attention du ministre des Finances sur la problématique du prolongement de la durée de validité de l'inscription hypothécaire lors de la séance plénière du 19 mars 2009 du Sénat, dans le cadre du régime fiscal décrit ci-après (demande d'explications n° 4-815, *Annales Sénat* 2008-09, 19 mars 2009, 30-32).

Le ministre des Finances a répondu par l'intermédiaire de M. le secrétaire d'État Bernard Clerfayt qu'il était disposé à faire examiner une initiative parlementaire qui viserait à prolonger la durée de l'inscription hypothécaire, comme c'est déjà le cas, par exemple, en France ou aux Pays-Bas.

L'article 58 de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire, qui modifiait l'article 90, alinéa 1^{er}, de la loi hypothécaire, avait porté de quinze à trente ans la durée de validité des inscriptions hypothécaires.

Comme cette modification s'appliquait à toutes les inscriptions qui n'avaient pas expiré au 1^{er} janvier 1993, date de l'entrée en vigueur de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire, aucune inscription ne devait être renouvelée au cours de la période 1993-2007.

Dans la pratique, il fallait donc se préparer, avant la fin 2007, à renouveler les inscriptions qui allaient expirer au cours des premiers mois de l'année 2008.

Il ne s'agit pas uniquement des inscriptions hypothécaires garantissant des crédits logement.

Il s'agissait d'identifier les actes pour lesquels des inscriptions hypothécaires avaient été prises à partir du 1^{er} janvier 1978 et ceux pour lesquels des inscriptions avaient été prises à partir du 1^{er} janvier 1963, lesquelles avaient déjà été renouvelées.

L'emprunteur doit être informé par écrit de la nécessité de procéder au renouvellement, des frais liés au renouvellement et du choix qu'il doit éventuellement faire entre le renouvellement et le remboursement anticipé du crédit.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit wetsvoorstel heeft ten doel de artikelen 90 en 108 van de hypotheekwet aan te passen.

De aanpassingen beogen een modernisering en vereenvoudiging van deze bepalingen in het voordeel van de betrokken partijen.

De problematiek van de verlenging van de geldigheidsduur van de hypothecaire inschrijving werd in het kader van de verder beschreven fiscale aangelegenheid op de plenaire vergadering van 19 maart 2009 van de Senaat bij de minister van Financiën aangekaart door senator Hugo Vandenberghe (vraag om uitleg nr. 4-815, *Hand. Senaat* 2008-09, 19 maart 2009, 30-32).

De minister van Financiën deelde via de heer Staatssecretaris Bernard Clerfayt in zijn antwoord mee dat hij bereid was een parlementair initiatief te laten onderzoeken dat ertoe zou strekken de duur van de hypothecaire inschrijving te verlengen zoals bijvoorbeeld in Frankrijk of Nederland.

Artikel 58 van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet wijzigde artikel 90, eerste lid, van de hypotheekwet: de geldigheidsduur van de hypothecaire inschrijvingen werd van vijftien op dertig jaar gebracht.

Vermits deze wijziging toepasselijk was op alle inschrijvingen, niet vervallen op 1 januari 1993, datum van inwerkingtreding van de wet van 4 augustus 1992 "op het hypothecair krediet", dienden tijdens de periode 1993-2007 geen inschrijvingen vernieuwd te worden.

In de praktijk moest dus vóór eind 2007 worden overgegaan tot de voorbereiding van de vernieuwing van de inschrijvingen die in de eerste maanden van 2008 vervielen.

Het gaat niet enkel om de hypothecaire inschrijvingen tot waarborg van woningkredieten.

De akten waarvoor vanaf 1 januari 1978 hypothecaire inschrijvingen genomen werden en de akten, waarvoor vanaf 1 januari 1963 inschrijvingen genomen werden en waarvan de inschrijving reeds vernieuwd werd, moesten geïdentificeerd worden.

De kredietnemer moet schriftelijk geïnformeerd worden van de noodzaak tot de vernieuwing over te gaan, van de kosten die de vernieuwing met zich meebrengt en van de keuze tussen laten vernieuwen of vervroegd terugbetalen van het krediet die hij eventueel moet maken.

En ce qui concerne les crédits logement, il est clair qu'il s'agira, au cours des prochaines années, de crédits soumis à l'arrêté royal n° 255 du 7 janvier 1936 réglementant les prêts hypothécaires et organisant le contrôle des entreprises de prêts hypothécaires, dont la garantie, c'est-à-dire l'hypothèque, et plus particulièrement son inscription dans les registres de la conservation des hypothèques arrive à expiration.

Sur quel montant porte le renouvellement? Il existe différentes situations en fonction du type de crédit:

— dans le cas d'un emprunt ordinaire (très rare de nos jours), le renouvellement porte sur le solde restant dû (tenant compte des remboursements contractuels et volontaires);

— en cas d'ouverture de crédit à durée indéterminée avec possibilité de reprise d'encours par un acte sous seing privé ou avec possibilité d'hypothèque pour les créances actuelles et futures ("pour toutes sommes"), qui sont toutes deux des techniques très répandues (plus ou moins 95 % des contrats), il est préférable de renouveler l'inscription hypothécaire pour le montant initial, de manière à maintenir l'objectif, qui est de permettre au preneur de crédit de conclure, par exemple, un crédit pour travaux sans payer les frais d'un nouvel acte notarié.

Les frais de renouvellement légaux à charge du preneur de crédit sont reproduits ci-dessous.

L'article 87 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe s'énonce comme suit:

"Sont assujetties à un droit de 1 % les constitutions d'hypothèque sur un immeuble situé en Belgique.". Aucun droit d'enregistrement n'est dès lors payé pour les renouvellements. Aucun acte n'est en outre présenté à l'enregistrement

Les montants mentionnés dans les tableaux ci-dessous tiennent compte de l'indexation triennale réalisée le 1^{er} janvier 2012.

Le renouvellement d'une inscription pour le montant initial intégral d'un crédit de 100 000 euros (par exemple, en cas d'ouverture de crédit ou d'hypothèque pour toutes sommes, de manière à permettre encore des reprises d'encours) entraîne les frais suivants:

Wat de woningkredieten betreft, zal het vanzelfsprekend de eerstvolgende jaren gaan om kredieten onderworpen aan het koninklijk besluit nr. 255 van 7 januari 1936 'tot reglementering van de hypothecaire leningen en tot inrichting van de controle op de ondernemingen van hypothecaire leningen', waarvan de waarborg, dus de hypotheek, meer bepaald haar inschrijving in de registers van de hypotheekbewaring aan het einde van haar geldigheidsduur komt.

Op welk bedrag slaat de vernieuwing? Er zijn verschillende situaties naar gelang van het type krediet:

— gewone lening (komt nog zeer weinig voor): vernieuwing op het verschuldigd blijvende kapitaalsaldo (rekening gehouden met de contractuele en vrijwillige terugbetalingen);

— in geval van kredietopening van onbepaalde duur met mogelijkheid van wederopneming bij onderhandse akte of van hypotheek voor huidige en toekomstige schuldvorderingen ("voor alle sommen") (beide zijn zeer ruim verspreide technieken (± 95 % van de contracten)) vernieuwt men de hypothecaire inschrijving best voor het oorspronkelijke bedrag, zodat het doel van dit type krediet, namelijk de kredietnemer de mogelijkheid bieden zonder kosten van een nieuwe notariële akte — bijvoorbeeld een verbouwkrediet aan te gaan — niet verloren gaat.

De wettelijke vernieuwingskosten ten laste van de kredietnemer worden hieronder weergegeven.

Artikel 87 van het Wetboek Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten bepaalt:

"Worden aan een recht van 1 procent onderworpen, de vestigingen van een hypotheek op een in België gelegen onroerend goed.". Voor vernieuwingen wordt er dus geen registratierecht betaald. Er wordt ook geen akte ter registratie aangeboden.

De onderstaande bedragen in de tabellen houden rekening met de op 1 januari 2012 doorgevoerde driejaarlijkse indexatie.

De kosten voor een vernieuwing van een inschrijving voor het volle oorspronkelijke bedrag van een krediet van 100 000 euro (bv. in geval van kredietopening of hypotheek voor alle sommen, opdat nog wederopnemingen zouden kunnen gebeuren) bedragen:

droit d'hypothèque (0,30 %) <i>hypotheekrecht (0,30 %)</i>	300,00 €
coût hypothécaire ¹ <i>hypotheekloon¹</i>	137,99 €
dépôt 2,19 € par case ² <i>neerlegging € 2,19 per vak²</i>	2,19 €
coût de la transcription du bordereau <i>loon voor de overschrijving van het borderel</i>	10,02 € (par page A4) (pour une page simple) ou 20,04 € (pour une page double: plus de soixante caractères par ligne, ponctuation comprise, sans les espaces) <i>10,02 € (per bladzijde A4) (voor enkel) of € 20,04 (voor dubbel: meer dan 60 lettertekens per lijn, komma's enz. inbegrepen zonder de spaties)</i>
éventuellement: frais de recherche et d'envoi par courrier <i>eventueel: kosten voor opzoeking en verzending per post</i>	6,68 € ou 3,34 € (en fonction de ce qu'il faut rechercher) 2,14 € (courrier ordinaire) <i>6,68 € of € 3,34 (naargelang van wat men moet opzoeken)</i> 2,14 € (gewone post)
Total estimé (minimum) <i>Geraamd totaal (minimum)</i>	455,68 €

Nous répétons que le renouvellement n'est généralement effectué, pour le solde, que dans le cas d'un emprunt ordinaire, très rare de nos jours.

We herhalen dat een vernieuwing voor het saldo gewoonlijk enkel aangewend wordt voor de nog weinig voorkomende zuivere leningen.

¹ Le coût hypothécaire est fixé à 67,31 euros pour la première tranche de 25 000 euros et 23,56 euros par tranche supplémentaire.

¹ *Het hypotheekloon (salaris) wordt berekend op 67,31 euro voor de eerste schijf van 25 000 euro en dan 23,56 euro per bijkomende schijf (elke begonnen schijf telt voor een volle schijf).*

² Ces frais de 2,19 euros par case sont liés non pas au montant, mais au nombre de transactions (en réalité, au nombre de propriétaires distincts des biens immobiliers hypothéqués). Pour un bien hypothéqué par tous les propriétaires indivis en commun, on ne compte qu'une seule case. Si un nu-propriétaire et un usufruitier hypothèquent un bien, on compte deux cases, car il n'existe pas d'indivision entre eux. Le coût du dépôt est donc variable, mais ne dépend pas du montant de l'inscription.

² *Wat de 2,19 euro per vak betreft, deze kost is niet gebonden aan het bedrag, maar aan het aantal transacties (in feite verschillende afzonderlijke eigenaars van de onroerende goederen die in hypotheek gegeven worden). Voor een goed dat door alle onverdeelde eigenaars gezamenlijk in hypotheek gegeven wordt, geldt één vak. Voor een blote eigenaar en een vruchtgebruiker die een goed in hypotheek geven, gelden twee vakken, omdat er geen onverdeeldheid bestaat tussen hen beiden. Het loon voor de neerlegging is dus variabel maar niet gebonden aan het bedrag van de inschrijving.*

Pour un solde créditeur de 43 980 euros (solde probable après trente ans d'un crédit contracté sur quarante ans pour un crédit initial de 100 000 euros à un taux d'intérêt périodique fixe de 0,387 %, donc à un taux d'intérêt annuel correspondant de 4,740 %), les frais s'élèvent à:

De kosten bedragen voor een kredietsaldo van 43 980 euro (vermoedelijk saldo na dertig jaar van een krediet aangegaan op veertig jaar voor een oorspronkelijk kredietbedrag van 100 000 euro tegen een vaste periodieke rentevoet van 0,387 %, dus met een overeenstemmende jaarrentevoet van 4,740 %):

Droit d'hypothèque (0,30 %) <i>hypotheekrecht (0,30 %)</i>	131,94 €
Coût hypothécaire <i>hypotheekloon</i>	90,87 €
dépôt 2,19 € par case <i>neerlegging € 2,19 per vak</i>	2,19 €
Coût de la transcription du bordereau <i>loon voor de overschrijving van het borderel</i>	10,02 € (par page A4) (pour une page simple) ou 20,04 € (pour une page double: plus de soixante caractères par ligne, ponctuation comprise, sans les espaces) <i>10,02 € (per bladzijde A4) (voor enkel) of € 20,04 (voor dubbel: meer dan 60 lettertekens per lijn, komma's enz. inbegrepen zonder de spaties)</i>
éventuellement: frais de recherche et d'envoi par courrier <i>eventueel: kosten voor opzoeking en verzending per post</i>	6,68 € ou 3,34 € (en fonction de ce qu'il faut rechercher) 2,14 € (courrier ordinaire) <i>6,68 € of € 3,34 (naargelang van wat men moet opzoeken)</i> 2,14 € (gewone post)
Total estimé (minimum) <i>Geraamd totaal (minimum)</i>	240,50 €

Il y a de bonnes raisons de porter à 40 ans la durée de validité de l'inscription hypothécaire, comme nous l'explicitons ci-après.

La raison principale est de faciliter les reprises, eu égard à l'allongement de l'espérance de vie et au vieillissement démographique.

Au cours des vingt à vingt-cinq dernières années, mais surtout depuis 1995, les prêteurs ont en effet de plus en plus délaissé les crédits ordinaires au profit d'ouvertures de crédit de durée indéterminée avec possibilité de reprise et ultérieurement d'hypothèques pour des créances futures. Les frais d'acte pour un crédit hypothécaire sont en effet élevés, certainement pour les montants inférieurs à 60 000 euros.

Les raisons incitant les emprunteurs à demander des reprises sont nombreuses:

- après l'acquisition d'un logement existant en vue d'étaler les rénovations dans le temps;
- pour les nouvelles constructions, sur lesquelles des économies sont réalisées dès le départ sur la finition, en vue de rénover les cuisines, salles de bain, etc.;

Er zijn goede redenen om de geldigheidsduur van de hypothecaire inschrijving te verlengen tot 40 jaar, zoals verder zal uiteengezet worden.

De hoofdreden is het vergemakkelijken van wederopnames, rekening houdend met de verlenging van de levensduur en de vergrijzing.

In de voorbije twintig tot vijfentwintig jaar, maar vooral sinds 1995, zijn de kredietgevers inderdaad meer en meer overgestapt van zuivere leningen naar kredietopeningen van onbepaalde duur met wederopnamemogelijkheid en later hypotheeken voor toekomstige schuldvorderingen. De aktekosten voor een hypothecair krediet vallen immers hoog uit, zeker voor bedragen van minder dan 60 000 euro.

Kredietnemers vragen wederopnames om tal van redenen:

- na aankoop van een bestaande woning om de verbouwingen te spreiden in de tijd;
- bij nieuwbouw, waar bij aanvang bespaard wordt op de afwerking, om keukens, badkamers, enz. te vernieuwen;

- pour réaliser des travaux générateurs d'économies d'énergie: isolation du toit, installation de chaudières à haut rendement, double-vitrage, chauffe-eau solaire, panneaux solaires, etc.;

- de manière plus générale, pour améliorer le confort de l'habitation, par exemple en construisant une véranda en tant qu'espace de vie supplémentaire;

- pour financer la soulté après séparation/divorce afin d'indemniser le partenaire;

- en ce qui concerne les aînés, pour adapter l'habitation aux besoins liés à l'âge de ces personnes et à leur handicap éventuel ou pour la transformer en une maison kangourou ou un logement intergénérationnel. Il est en outre essentiel de stimuler les personnes à vivre de façon autonome aussi longtemps que possible. La garantie hypothécaire permet de plus de ne pas devoir exiger de cette catégorie d'emprunteurs la conclusion d'une assurance-décès coûteuse;

- achat d'une résidence secondaire ou d'un immeuble de rapport.

Il existe encore une autre raison. L'évolution démographique et sociologique (augmentation des ménages composés d'une seule personne et des familles monoparentales à un seul revenu) entraîne une demande de crédits logement d'une durée plus longue. Les taux d'intérêt actuels sont attractifs si on les compare à l'inflation. Il est dès lors plus intéressant d'opter pour ce produit que pour une location de très longue durée. L'acquisition d'une habitation propre et unique demeure un pilier de pension important.

La proposition de loi ne vise toutefois pas à prolonger la durée des crédits logement eux-mêmes, mais bien celle de l'inscription de la sûreté réelle liée à ces crédits, dans le but évident de tenir compte des besoins réels des emprunteurs.

Il va de soi qu'une prolongation de la durée de validité sera financièrement plus intéressante pour les personnes qui souhaitent par exemple, dans le cadre de leur ouverture de crédit ou de leur hypothèque pour toutes sommes, adapter ou améliorer leur habitation dans les dernières années de la durée de validité trentenaire ou à l'issue de cette période.

Il ressort de ce qui précède qu'il est très difficile, pour l'emprunteur, de comprendre la cohérence d'un système qui lui offre la possibilité de disposer d'un instrument utile à long terme — une hypothèque pour toutes sommes ou une ouverture de crédit — tout en le contraignant à payer certains frais à un moment donné,

- om werken uit te voeren met het oog op energiebesparing: dakisolatie, plaatsen van verwarmingsketels met hoog rendement, dubbele beglazing, zonneboiler, zonnepanelen, enz.;

- meer algemeen om het comfort van de woning te verbeteren, bijvoorbeeld door de aanbouw van een veranda als bijkomende leefruimte;

- financiering van de opleg na (echt)scheiding om de partner te vergoeden;

- op hogere leeftijd om de woning aan te passen aan de noden van die leeftijd en mogelijk opgetreden handicap of om te bouwen tot een kangoerewoning of een intergenerationele woning. Zolang mogelijk zelfstandig wonen dient bovendien te worden gestimuleerd. De hypotheaire waarborg maakt het bovendien mogelijk voor deze categorie kredietnemers geen kostelijke overlijdensverzekering te eisen;

- aankoop van een tweede verblijf of een opbrengst-woning.

Als bijkomende reden bestaat er vraag naar woonkredieten van langere duur, rekening houdend met de demografische en sociologische evolutie (tendens naar éénpersoons- en éénoudergezinnen met één inkomen). Gezien het huidige aantrekkelijke rentepeil in vergelijking met de inflatie is dit product verkieslijk boven eindeloos huren. Verwerving van zijn enige en eigen woning blijft een belangrijke pensioenpijler.

Evenwel is het geenszins de bedoeling van het wetsvoorstel de looptijd van de woningkredieten zelf te verlengen, maar wel die van de inschrijving van de zakelijke waarborg voor die kredieten, duidelijk om rekening te houden met de reële behoeften van de kredietnemers.

Vanzelfsprekend zal een verlenging van de geldigheidsduur financieel interessanter zijn voor personen die in de laatste jaren van de dertigjarige geldigheidsduur of na deze 30 jaar in het kader van hun kredietopening of hun hypotheek voor alle sommen bijvoorbeeld hun woning willen aanpassen of verbeteren.

Uit de voorgaande gegevens blijkt dat het voor de kredietnemer geenszins coherent overkomt enerzijds over een nuttig instrument op lange termijn te kunnen beschikken, namelijk een hypotheek voor alle sommen of een kredietopening, en anderzijds op een bepaald ogenblik een aantal kosten te moeten betalen omdat de

et ce, simplement parce que le législateur a fixé une date déterminée pour le renouvellement de l'inscription hypothécaire.

De même, le renouvellement entraîne, le cas échéant, par la suite des coûts liés à la mainlevée-la radiation, le cas échéant. Le renouvellement vaut effectivement pour une nouvelle période de 30 ans. Si l'emprunteur souhaite ultérieurement faire procéder à la mainlevée de l'inscription pour les raisons indiquées plus loin, il devra payer une nouvelle fois des frais légaux.;

Ces frais sont calculés sur le principal de l'hypothèque inscrite, majorés des accessoires. Exemples:

wetgever nu eenmaal een moment bepaald heeft voor vernieuwing van de hypothecaire inschrijving.

De vernieuwing brengt desgevallend later ook kosten van opheffing-doorhaling teweeg. De vernieuwing geldt inderdaad opnieuw voor 30 jaar. Wenst de kredietnemer later de inschrijving te laten opheffen, om de verder aangegeven redenen, dan zal hij daarvoor opnieuw wettelijke kosten moeten betalen.

Deze kosten worden berekend op de hoofdsom van de ingeschreven hypotheek, vermeerderd met de bijhorende. Voorbeelden:

Radiation	55 000 euros à coût hypothécaire:	164,23 euros/euro
Doorhaling	55 000 euro à hypotheekloon:	
Radiation	82 500 euros à coût hypothécaire:	187,79 euros/euro
Doorhaling	82 500 euro à hypotheekloon:	
Radiation	110 000 euros à coût hypothécaire:	211,35 euros/euro
Doorhaling	110 000 euro à hypotheekloon:	

Principe: en cas de mainlevée ou de radiation, aucun droit hypothécaire n'est dû. Le coût hypothécaire s'élève à 117,11 euros pour la première tranche de 25 000 euros et ensuite 23,56 euros par 25 000 euros (toute tranche entamée compte pour une tranche complète).

Il découle de ce qui précède qu'il est souhaitable de prolonger la durée de validité de l'inscription hypothécaire, car cela permet d'éviter un grand nombre de formalités administratives, et donc, de frais pour le consommateur et l'entreprise hypothécaire.

Aussi longtemps que ce ne sera pas le cas, il faudra tenir compte de la situation indiquée ci-dessus.

Il n'existe pas de statistiques concernant la durée moyenne des crédits hypothécaires. Il serait également difficile d'évaluer l'impact d'une prolongation pour toutes les parties concernées.

Du reste, quelle en serait l'utilité, dès lors qu'il s'agit dans plus de 95 % des cas d'ouvertures de crédit à durée indéterminée et d'hypothèques pour toutes sommes. Il serait impensable d'effectuer des études et des estimations en fonction de l'évolution du marché. Il faut partir de constatations simples.

Principe: bij een opheffing-doorhaling is geen hypotheekrecht verschuldigd. Het hypotheekloon betreft 117,11 euro voor de eerste schijf van 25 000,00 euro en verder 23,56 euro per 25 000 euro (elke begonnen schijf telt voor een volle schijf).

Uit het voorgaande volgt dat een verlenging van de geldigheidsduur van de hypothecaire inschrijving welkom is, want tal van bijkomende administratie en dus kosten voor consument en hypotheek-onderneming kunnen vermeden worden.

Zolang dit niet het geval is, moet er met de hoger vermelde situatie rekening gehouden worden.

Er bestaan geen statistische gegevens over de gemiddelde duur van de hypothecaire kredieten. Het zou ook moeilijk zijn de impact te ramen van een verlenging voor alle betrokken partijen.

Wat zou daarvan trouwens het nut zijn, gezien het in meer dan 95 % van de gevallen over kredietopeningen van onbepaalde duur en hypotheeken voor alle sommen gaat. Het zou ondoenbaar zijn tot studies en schattingen in functie van de marktevolutie over te gaan. Men moet van eenvoudige vaststellingen vertrekken.

Ce sont les emprunteurs qui se demandent pourquoi le législateur a voulu limiter la durée de validité de l'inscription hypothécaire à trente ans.

Au cours des vingt à vingt-cinq dernières années, les prêteurs ont accordé de plus en plus souvent des ouvertures de crédit, puis, des hypothèques pour toutes sommes, c'est pourquoi il s'imposait d'allonger la durée de validité de l'inscription. Il va sans dire qu'une prolongation de la durée de validité est financièrement plus intéressante pour ceux qui souhaitent, dans les dernières années de la durée de validité de trente ans ou après ces trente ans, dans le cadre de leur ouverture de crédit ou de leur hypothèque, adapter leur logement aux besoins liés à leur âge.

Dans ce contexte, les emprunteurs ne comprennent pas pourquoi ils doivent payer pour le renouvellement obligatoire de l'inscription au motif que sa durée de validité serait trop courte, fût-elle de trente ans.

Ils comprendront par contre mieux que, s'ils ne souhaitent pas attendre la fin de la durée de validité, il faudra bien, un jour ou l'autre, faire procéder à la mainlevée et à la radiation des inscriptions, à savoir lorsqu'ils souhaitent vendre le bien grevé d'hypothèque, lorsqu'ils souhaitent rembourser entièrement le crédit et faire procéder à la mainlevée et à la radiation de l'inscription, ou lorsqu'ils décèdent et que leurs héritiers souhaitent obtenir la liberté hypothécaire du bien. Le fait que cette opération entraîne des frais leur paraîtra alors plus évident.

Aujourd'hui, les emprunteurs sont donc confrontés à un choix. Ou bien ils renouvellent l'inscription et ils doivent payer des frais, ou bien ils ne la renouvellent pas, mais ils perdent alors les avantages fiscaux liés aux crédits logement. Dans le premier cas, on comprend tout de suite l'utilité de prolonger la durée de validité de l'inscription.

Il est faux de dire, comme d'aucuns veulent le laisser entendre, que la prolongation proposée pourrait constituer une restriction de la concurrence. En effet, l'emprunteur a clairement porté son choix sur un prêteur. S'il pense avoir des raisons de s'adresser tout de même à un autre prêteur, il pourra toujours le faire. La durée de validité de l'inscription n'entravera aucunement sa décision.

Le régime fiscal susmentionné — qui constitue, en la matière, un argument de taille — concerne la déductibilité des dépenses liées à des conventions de crédit conclues dans le cadre d'ouvertures de crédit de durée indéterminée et d'hypothèques pour des créances existantes et futures au cours des dix dernières années

Het zijn de kredietnemers die zich afvragen waarom de wetgever de geldigheidsduur van de hypothecaire inschrijving tot dertig jaar heeft willen beperken.

In de voorbije twintig tot vijftientwintig jaar zijn de kredietgevers meer en meer kredietopeningen en later hypotheek voor alle sommen gaan toekennen. Daarom drong zich een langere geldigheidsduur van de inschrijving op. Vanzelfsprekend zal een verlenging van de geldigheidsduur financieel interessanter zijn voor personen die in de laatste jaren van de dertigjarige geldigheidsduur of na deze dertig jaar in het kader van hun kredietopening of hun hypotheek hun woning willen aanpassen aan de behoeften van de ouderdom.

Kredietnemers zien in die context de zin niet in van kosten omwille van de vereiste vernieuwingen van de inschrijving wegens de te korte geldigheidsduur van de inschrijving, al weze het dertig jaar.

Ze zullen echter sneller begrijpen dat, wanneer ze niet het einde van de geldigheidsduur willen afwachten, de inschrijvingen wel op één of andere dag zullen moeten opgeheven en doorgehaald worden, namelijk wanneer ze het met hypotheek belaste goed willen verkopen, wanneer ze het krediet volledig willen terugbetalen en de inschrijving willen laten opheffen en doorhalen of wanneer ze komen te overlijden en hun erfgenamen het goed vrij van hypotheek willen maken. Dat die verrichting kosten met zich meebrengt zal hun vanzelfsprekender overkomen.

Vandaag staan de kredietnemers dus voor de keuze. Ofwel vernieuwen ze de inschrijving en moeten ze kosten betalen, ofwel vernieuwen ze niet maar dan verliezen ze bij woonkredieten de fiscale voordelen. In het eerste geval onderkent men onmiddellijk het nut van een verlenging van de geldigheidsduur van de inschrijving.

Dat een dergelijke verlenging een concurrentiebeperking zou inhouden, zoals sommigen het willen laten verstaan, is verkeerd. Inderdaad, de kredietnemer heeft duidelijk zijn keuze van kredietgever gemaakt. Meent hij redenen te hebben om zich toch tot een andere kredietgever te wenden, dan kan hij dit steeds. De geldigheidsduur van de inschrijving staat dergelijke beslissing niet in de weg.

De hoger vermelde fiscale aangelegenheid — die hier een belangrijk argument uitmaakt — betreft de aftrekbaarheid van de bestedingen van kredietovereenkomsten, die in het kader van kredietopeningen van onbepaalde duur en hypotheek voor huidige en toekomstige schuldvorderingen aangegaan worden in

de la durée de validité de l'inscription hypothécaire. Depuis mi-2007, l'Administration estime que, pour que ces crédits puissent entrer en ligne de compte pour la déduction pour habitation propre et unique, il est nécessaire que le crédit hypothécaire ait une durée d'au moins dix ans, que la réduction d'impôt pour remboursements de capital est soumise à la même condition et qu'il en résulte que le crédit répond uniquement aux conditions de déductibilité fiscale si, dès le départ, il est garanti pendant au moins dix ans par une inscription hypothécaire. L'entreprise hypothécaire ne peut pas délivrer d'attestation fiscale pour des crédits qui ne répondent pas à cette condition.

L'interprétation de l'Administration implique que lorsqu'un client conclut un nouveau crédit au cours de la vingt-troisième année de l'ouverture de crédit et donc de la durée de validité de l'inscription hypothécaire, il sera confronté à des solutions onéreuses et administrativement lourdes, inéluctables mais inutiles, telles qu'un renouvellement prématuré de l'inscription hypothécaire. Cette façon de procéder est difficilement défendable sous l'angle commercial et pose en outre problème sur le plan des principes, compte tenu notamment du régime hypothécaire et des techniques d'ouverture de crédit et d'hypothèque pour toutes sommes.

L'Administration n'est toutefois disposée à pratiquer une tolérance administrative que si l'on apporte de nouvelles et énièmes modifications importantes aux attestations fiscales. Cette tolérance serait en outre assortie de conditions strictes, tant pour les nouveaux crédits que pour les crédits existants. Il en va de même pour les inscriptions qui, bien qu'ayant encore une durée de dix ans, expirent dans le courant du crédit.

Quelle prolongation est-il dès lors préférable de prévoir?

Compte tenu de la tendance à l'allongement des durées contractuelles des crédits logement et à l'allongement constant de la durée effective des crédits, la présente proposition de loi prévoit de porter la durée de validité de l'inscription à quarante ans. On part en effet du principe que très peu de contrats de crédit se concluent à un âge plus avancé et que, quarante ans après la conclusion du premier crédit, la majeure partie des dettes contractées dans le cadre de l'ouverture de crédit ou de l'hypothèque pour toutes sommes aura été remboursée.

En France, la durée maximale de validité de l'inscription hypothécaire s'élève désormais à cinquante

de loop van de laatste tien jaar van de geldigheidsduur van de hypothecaire inschrijving. De Administratie meent sinds midden 2007 dat, opdat deze kredieten in aanmerking kunnen komen voor de aftrek voor enige en eigen woning, vereist is dat het hypothecaire krediet een looptijd van tenminste tien jaar heeft, dat die zelfde voorwaarde geldt voor de belastingvermindering voor kapitaalaflossingen en dat daaruit volgt dat het krediet slechts voldoet aan de fiscale aftrekbaarheidsvoorwaarden wanneer het van bij aanvang gedurende minstens tien jaar gewaarborgd is door een hypothecaire inschrijving. De hypotheekonderneming mag geen fiscaal attest uitreiken voor kredieten waarvan blijkt dat niet aan deze voorwaarde is voldaan.

De interpretatie van de Administratie betekent dat, wanneer een klant in het drieëntwintigste jaar van de kredietopening en dus van de geldigheidsduur van de hypothecaire inschrijving een nieuw krediet aangaat, hij dan geconfronteerd wordt met onvermijdelijke, maar nutteloze, administratief belastende en kostelijke oplossingen, zoals een vroegtijdige vernieuwing van de hypothecaire inschrijving. Een commercieel moeilijk verkoopbare werkwijze en tevens problematisch op het principiële vlak, namelijk rekening houdend met het hypothecaire regime en de technieken van kredietopening en hypotheek voor alle sommen.

De Administratie is echter enkel bereid een administratieve tolerantie te hanteren mits een nieuwe, zoveelste ingrijpende wijziging van de fiscale attesten. Deze tolerantie zou bovendien strikte voorwaarden opleggen zowel voor de nieuwe kredieten als voor de reeds bestaande. Dit geldt ook wat betreft de inschrijvingen die wel nog tien jaar duren maar in de loop van het krediet vervallen.

Welke verlenging wordt er dan best vooropgesteld?

Rekening houdend met de tendens naar langere contractuele looptijden voor de woonkredieten en met de steeds langer wordende feitelijke duur van de kredieten, wordt in dit wetsvoorstel gekozen voor een verlenging tot veertig jaar. Er wordt inderdaad van uitgegaan dat nog zeer weinig kredietcontracten op latere leeftijd worden aangegaan en dat veertig jaar na het aangaan van het eerste krediet het overgrote deel van de schulden in het kader van de kredietopening of de hypotheek voor alle sommen zullen terugbetaald zijn.

In Frankrijk is de maximale geldigheidsduur van de hypothecaire inschrijving voortaan vijftig jaar en de

ans et la date extrême d'effet est fixée à un an après la dernière échéance. Ce dernier aspect ne peut pas s'appliquer à la situation belge, car il est incompatible avec les ouvertures de crédit et les hypothèques pour toutes sommes pour lesquelles des conventions de crédit sous seing privé (acomptes) peuvent à nouveau être octroyées après le remboursement intégral.

Aux Pays-Bas, la durée est illimitée pour l'inscription d'une hypothèque dans les registres publics au Cadastre. L'hypothèque ne disparaît qu'après avoir été rayée par le notaire (sur l'ordre du créancier hypothécaire ou du juge). Le Cadastre ne raye pas l'hypothèque de sa propre initiative ou automatiquement. L'inscription illimitée dans le temps pourrait poser éventuellement des problèmes aujourd'hui en Belgique, puisque les transactions du passé n'ont pas été informatisées et que le travail de recherche pourrait dès lors être trop important pour le conservateur des hypothèques.

Si le besoin d'une inscription perpétuelle se fait sentir à l'avenir en Belgique en raison de l'évolution des besoins des emprunteurs et des pratiques et produits des prêteurs, le législateur pourra toujours prendre une initiative en ce sens. En effet, il est d'ores et déjà établi que la prolongation à quarante ans ne résout théoriquement pas le problème proprement dit dès lors que, pour le fonctionnement des ouvertures de crédit de durée illimitée et les hypothèques pour toutes sommes, cela ne fait en réalité aucune différence que la durée de validité soit de trente ou quarante ans, mais dans la pratique, l'allongement de la durée de validité supprimera les problèmes dans 99 % des cas.

La prolongation s'applique-t-elle également aux inscriptions hypothécaires non encore périmées ni radiées à la date de l'entrée en vigueur de la prolongation?

C'est effectivement le cas, eu égard au principe que la loi s'applique non seulement aux situations qui naissent après son entrée en vigueur, mais aussi aux effets futurs d'une situation née sous le régime d'une législation précédente, qui se produisent ou se prolongent sous l'empire de la loi nouvelle (De Page, Droit civil, Tome I, n° 231.4; arrêt de la Cour de cassation, 22 octobre 1970, avec les conclusions du procureur général). On peut également en trouver un fondement dans la nature juridique de l'inscription hypothécaire même. Il s'agit d'une formalité visant à obtenir l'opposabilité aux tiers. La sécurité juridique requiert qu'une nouvelle loi règle de façon uniforme les conditions de publicité à l'égard de tiers. Roubier (*Le droit transitoire*, Paris, 1960, 274) ajoute qu'il est souhaitable que lorsqu'un législateur assujettit l'hypothèque à une condition de publicité, cette formalité s'applique également aux hypothèques inscrites antérieurement. Baudry-Lacantinerie (*Traité*,

uiterste datum van uitwerking is één jaar na de eindvervaldag. Dit laatste aspect kan voor de Belgische situatie niet gelden, gezien het niet kan samengaan met de kredietopeningen en de hypotheek voor alle sommen waarvoor na volledige terugbetaling opnieuw onderhandse krediet-overeenkomsten (voorschotten) kunnen toegekend worden.

Voor Nederland geldt voor inschrijving in openbare registers van een hypotheek bij het kadaster dat de inschrijvingstermijn onbeperkt is. De hypotheek verdwijnt pas na doorhaling door de notaris (in opdracht van de hypotheekhouder of de rechter). Het kadaster haalt de hypotheek niet zelfstandig of automatisch door. Voor België zou de eeuwigdurendheid vandaag wellicht problemen stellen, gezien het verleden niet geautomatiseerd is en het opzoekingswerk voor de hypotheekbewaarder dan te groot kan zijn.

Blijkt in de toekomst dat er in België toch nood is aan een eeuwigdurende inschrijving ingevolge de evolutie van de behoeften van de kredietnemers en de werkwijzen en producten bij de kredietgevers dan kan de wetgever nog steeds in die zin optreden. Inderdaad, ook nu reeds staat vast dat de verlenging tot veertig jaar het probleem zelf theoretisch niet oplost gezien het in wezen voor de werking van de kredietopeningen van onbepaalde duur en de hypotheek voor alle sommen geen verschil maakt of de geldigheidsduur nu dertig of veertig jaar is, maar praktisch gaan er bij de langere geldigheidsduur in 99 procent van de gevallen geen problemen meer voorkomen.

Geldt de verlenging ook voor de op datum van de inwerkingtreding van de verlenging nog niet vervallen of nog niet doorgehaalde hypothecaire inschrijvingen?

Dit is inderdaad het geval en is gesteund op het principe dat de wet niet alleen van toepassing is op situaties die ontstaan na haar inwerkingtreding, maar ook op de toekomstige gevolgen van een situatie ontstaan onder een voorgaande wetgeving, die zich voordoen of zich voortzetten binnen de geldigheidsperiode van de nieuwe wet (De Page, Droit civil, Tome I, nr. 231.4; arrest van het Hof van Cassatie, 22 oktober 1970, met conclusies van de procureur-generaal). Een grondslag wordt ook gevonden in de juridische aard van de hypothecaire inschrijving zelf. Het gaat om een formaliteit die strekt tot het bereiken van de tegenwerpelijheid aan derden. De rechtszekerheid vereist dat een nieuwe wet de publiciteitsvereisten ten behoeve van derden op uniforme wijze regelt. Roubier (*Le droit transitoire*, Parijs, 1960, 274) voegt daaraan toe dat het wenselijk is dat wanneer een wetgever de hypotheek verbindt aan een publiciteitsvoorschrift, dit voorschrift ook op tevoren

I, Paris, 1907, 130, nr. 154) écrit: “Les lois qui assujettissent à des formalités nouvelles la conservation d’un droit réel, sont applicables à tous les droits de cette nature déjà existants. Ainsi les créanciers hypothécaires dont le titre serait antérieur à la loi exigeant de nouvelles conditions de publicité, seraient eux-mêmes tenus de s’y soumettre.”

Dans l’article 108 de la loi hypothécaire qui traite des modes d’extinction des privilèges et hypothèques, le 5° est consacré à l’extinction de l’inscription par prescription. Cette disposition concerne la prescription libératoire du droit d’hypothèque pour le tiers détenteur.

Le 5° devrait être abrogé dans son intégralité.

On ne saurait trouver meilleure justification à cet égard que celle formulée en si peu de mots, à l’époque, par H. De Page (Traité élémentaire de Droit civil belge, Livre VI Des sûretés – IV partie Les sûretés réelles – Les Hypothèques – Titre VIII Extinction, p. 834-835, point 923-B):

“B. On peut d’ailleurs se demander si cette dernière prescription est justifiée. La prescription de l’hypothèque, indépendante de celle de la créance principale et ne pouvant être invoquée que par le tiers détenteur, était surtout admissible dans un régime de clandestinité des hypothèques. Aussi était-elle déjà critiquée dans l’ancien droit Belgique lorsque, en vertu des coutumes, les hypothèques étaient soumises à publicité. Dans pareil régime en effet, le tiers détenteur peut connaître l’existence des hypothèques avant de traiter. Il sait donc à quoi il s’engage, et le système logique consisterait à abolir toute prescription autre que celle de la créance principale. En tout cas, la bonne foi ne pourrait être admise dans le chef du tiers détenteur en raison de la publicité de l’hypothèque, ce qui condamne la prescription par dix ou vingt ans, admise en France.”

Il est question ici de la prescription du droit d’hypothèque concernant uniquement le tiers détenteur du bien immobilier, qui n’a pas établi lui-même l’hypothèque. En raison de cette prescription, la levée de l’hypothèque sur le bien immobilier est obtenue après trente ans.

De Page se demande si cette prescription est bien justifiée. Elle était légitime dans un régime de clandestinité des hypothèques. Cet aspect était déjà critiqué avant la réforme du droit par Napoléon, car l’usage voulait déjà à l’époque que les hypothèques soient soumises à publicité. Le tiers détenteur peut et pouvait donc déjà être au courant de l’existence de l’hypothèque

ingeschreven hypotheeken van toepassing is. Baudry-Lacantinerie (Traité, I, Parijs, 1907, 130, nr. 154) schreef: “Les lois qui assujettissent à des formalités nouvelles la conservation d’un droit réel, sont applicables à tous les droits de cette nature déjà existants. Ainsi les créanciers hypothécaires dont le titre serait antérieur à la loi exigeant de nouvelles conditions de publicité, seraient eux-mêmes tenus de s’y soumettre.”

In artikel 108 van de Hypotheekwet, dat de wijzen van tenietgaan van de voorrechten en de hypotheeken betreft, is de bepaling onder 5° gewijd aan het tenietgaan van de inschrijving door verjaring. Deze bepaling betreft de bevrijdende verjaring van het hypotheekrecht in hoofde van de derde-bezitter.

Deze bepaling onder 5° zou zonder meer integraal moeten worden opgeheven.

Dit kan niet beter verantwoord worden dan op de bondige wijze waarop H. De Page het destijds heeft laten verstaan (Traité élémentaire de Droit civil belge, Livre VI Des sûretés – IV partie Les sûretés réelles – Les Hypothèques – Titre VIII Extinction, p. 834-835, punt 923-B):

“B. On peut d’ailleurs se demander si cette dernière prescription est justifiée. La prescription de l’hypothèque, indépendante de celle de la créance principale et ne pouvant être invoquée que par le tiers détenteur, était surtout admissible dans un régime de clandestinité des hypothèques. Aussi était-elle déjà critiquée dans l’ancien droit Belgique lorsque, en vertu des coutumes, les hypothèques étaient soumises à publicité. Dans pareil régime en effet, le tiers détenteur peut connaître l’existence des hypothèques avant de traiter. Il sait donc à quoi il s’engage, et le système logique consisterait à abolir toute prescription autre que celle de la créance principale. En tout cas, la bonne foi ne pourrait être admise dans le chef du tiers détenteur en raison de la publicité de l’hypothèque, ce qui condamne la prescription par dix ou vingt ans, admise en France.”

Men heeft hier te maken met de verjaring van het hypotheekrecht die enkel de derde-bezitter van het onroerend goed, die zelf de hypotheek niet gevestigd heeft, betreft. Door deze verjaring wordt na dertig jaar de bevrijding van hypotheek voor het onroerend goed verkregen.

De Page vraagt zich af of deze verjaring wel gerechtvaardigd is. Die verjaring was aanvaardbaar in een regime van clandestiniteit van de hypotheeken. Er was al kritiek op vóór de rechtshervorming van Napoleon gezien toen reeds de hypotheeken krachtens het gebruik aan publiciteit onderworpen waren. De derde-bezitter kan en kon dus op de hoogte zijn van het bestaan van de

avant de conclure un contrat. Il savait, et il sait toujours aujourd'hui à quoi il s'engage; la suite logique voulait donc déjà dans le passé (lointain) que l'on supprime cette prescription.

De Page ajoute que "le créancier ignore souvent l'aliénation du bien, et qu'étant régulièrement payé des intérêts de sa créance, il ne songera à accomplir aucun acte interruptif. La prescription du droit d'hypothèque est donc pour lui pleine de dangers.". Lorsqu'il écrit dans la phrase suivante que le législateur de 1851 n'a pas tenu compte des arguments avancés, il parle non seulement de cette description de la situation du créancier-entreprise hypothécaire, mais surtout aussi des arguments juridiques contre le maintien du 5^o de l'article 108 qui précèdent.

Les personnes qui reçoivent un bien immeuble par voie de donation ou les sociétés qui bénéficient de ce bien par apport peuvent difficilement prétendre qu'elles ne peuvent pas avoir connaissance de l'hypothèque dont ce bien est grevé. C'est à cela que sert la publicité hypothécaire de la conservation des hypothèses. La donation d'un bien immeuble s'effectue par l'entremise d'un notaire et un notaire est également requis en cas d'apport en société. Le notaire examinera la situation du bien et informera, le cas échéant, le donataire et la société que ce bien est grevé d'hypothèque.

La personne qui aliène un immeuble dans les circonstances précitées alors que celui-ci est hypothéqué dans le cadre d'un crédit hypothécaire sait, en vertu de la clause y afférente de son acte authentique constitutif d'hypothèque, qu'il doit connaître à l'avance le prêteur hypothécaire avant de pouvoir procéder à l'aliénation. Il n'est cependant pas exclu qu'il soit malgré tout procédé à l'aliénation à l'insu du débiteur au bénéfice duquel la sûreté réelle avait été stipulée. Celui-ci est alors confronté à un risque de prescription au bénéfice du tiers possesseur, dans des cas certes très exceptionnels et étant entendu que cette prescription peut également être interrompue selon la procédure visée à l'article 108, 5^o, incriminé de la loi hypothécaire. Compte tenu de sa nature exceptionnelle, inhabituelle et plutôt absurde, il est donc proposé d'abroger cette prescription.

Pour le surplus, les dispositions du 5^o qui renvoient au statut du débiteur sont parfaitement superflues, comme l'a d'ailleurs déjà indiqué De Page (o.c., point 923-A). Il convient justement d'éliminer toute prescription de l'hypothèque dans le chef du débiteur – mais également dans le chef du tiers constituant de l'hypothèque, par exemple, les parents de l'emprunteur sur leur immeuble. La créance du prêteur, en revanche, peut se prescrire.

hypothèque alvorens te contracteren. Hij weet en wist tot wat hij zich engageerde en het logische gevolg bestond er dus in het (verre) verleden reeds in dat die verjaring zou worden opgeheven.

De Page voegt eraan toe: *"Ajoutons que le créancier ignore souvent l'aliénation du bien, et qu'étant régulièrement payé des intérêts de sa créance, il ne songera à accomplir aucun acte interruptif. La prescription du droit d'hypothèque est donc pour lui pleine de dangers."*. Wanneer hij in zijn daarop volgende zin schrijft dat de wetgever van 1851 geen oor had naar deze argumenten, gaat het niet alleen om deze situatiebeschrijving van de hypotheekonderneming-schuldeiser, maar vooral om de eraan voorafgaande juridische argumenten tegen het behoud van het 5^o.

Iemand die het onroerend goed door schenking verkrijgt of een vennootschap die het door inbreng verkrijgt kan moeilijk beweren dat hij niet op de hoogte kan zijn van de hypotheek die op het goed gevestigd is. Daarvoor is er de hypothecaire publiciteit bij de hypotheekbewaring. Een schenking van een onroerend goed gebeurt door tussenkomst van een notaris. Zijn tussenkomst is evenzo vereist bij de inbreng in vennootschap. De notaris zal de situatie van het goed nagaan en desgevallend aan de begiftigde en de vennootschap laten weten dat er een hypotheek op het goed weegt.

Degene die het onroerend goed zoals hoger vermeld vervreemdt terwijl dit met hypotheek belast is in het kader van een hypothecair krediet, weet, op basis van de desbetreffende clausule in zijn authentieke akte van hypotheekvestiging, dat hij op voorhand de hypothecaire kredietgever moet kennen vooraleer tot de vervreemding te mogen overgaan. Het is echter niet uitgesloten dat de vervreemding toch plaatsheeft buiten het weten van de schuldeiser in wiens voordeel de zakelijke zekerheid was bedongen. Deze wordt dan geconfronteerd met een mogelijke verjaring ten voordele van de derde-bezitter, weliswaar in zeer uitzonderlijke gevallen en weliswaar kan deze verjaring ook gestuit worden op de wijze bedoeld in het gewraakte artikel 108, 5^o, van de hypotheekwet. Omwille van deze uitzonderlijke, ongewone en eerder zinloze aard van de verjaring wordt dus voorgesteld dat ze wordt opgeheven.

Verder zijn de bepalingen onder 5^o die verwijzen naar de positie van schuldenaar volstrekt overbodig, zoals De Page (o.c., punt 923-A) het trouwens reeds aangeeft. Het gaat erom dat in hoofde van de schuldenaar – maar ook in hoofde van de derde-hypotheeksteller, bijvoorbeeld de ouders van de kredietnemer op hun onroerend goed – er juist geen verjaring van de hypotheek bestaat. De schuldvordering van de kredietgever kan wel verjaren.

“A. Rappelons tout d’abord que la prescription dont il s’agit ici (art. 108, 5°) est la prescription du droit d’hypothèque, et non de la créance principale. Ces deux prescriptions sont, comme nous le verrons, indépendantes l’une de l’autre. Elles concernent au surplus des personnes différentes. Le débiteur ou la caution réelle ne peuvent jamais se prévaloir de la prescription du droit d’hypothèque, mais uniquement de la prescription de la créance principale. C’est ce qu’exprime d’ailleurs l’article 108, 5°, en précisant que la prescription est acquise au débiteur, quant aux biens qui sont dans ses mains, par le temps fixé pour la prescription des actions qui donnent l’hypothèque ou le privilège. Il est inadmissible en effet que le débiteur ou la caution réelle prescrivent le droit d’hypothèque qu’ils ont consenti par contrat, c’est-à-dire qu’ils prescrivent contre leur titre. L’hypothèque n’est au surplus, quant à eux, qu’un droit accessoire; il ne se peut pas que ce droit se prescrive indépendamment de la créance que ce droit garantit. La prescription du droit d’hypothèque ne concerne que le tiers détenteur.”

Il n’y a dès lors pas de raison de préciser cela de manière aussi explicite dans un article traitant des cas d’extinction des hypothèques.

En tout état de cause, cela n’a pas beaucoup de sens, d’une part, de plaider en faveur d’une prolongation de la durée de validité de l’inscription hypothécaire, si, d’autre part, le créancier doit tenir compte de cette règle de prescription inutile et injustifiée du point de vue juridique, qui ne profite à personne mais qui nécessite un suivi administratif lourd. Supprimer cette disposition de la législation reviendrait à opérer une simplification à la fois administrative et juridique. Un régime de publicité digne de ce nom est d’ailleurs appliqué dans les bureaux de conservation des hypothèques.

“A. Rappelons tout d’abord que la prescription dont il s’agit ici (art. 108, 5°) est la prescription du droit d’hypothèque, et non de la créance principale. Ces deux prescriptions sont, comme nous le verrons, indépendantes l’une de l’autre. Elles concernent au surplus des personnes différentes. Le débiteur ou la caution réelle ne peuvent jamais se prévaloir de la prescription du droit d’hypothèque, mais uniquement de la prescription de la créance principale. C’est ce qu’exprime d’ailleurs l’article 108, 5°, en précisant que la prescription est acquise au débiteur, quant aux biens qui sont dans ses mains, par le temps fixé pour la prescription des actions qui donnent l’hypothèque ou le privilège. Il est inadmissible en effet que le débiteur ou la caution réelle prescrivent le droit d’hypothèque qu’ils ont consenti par contrat, c’est-à-dire qu’ils prescrivent contre leur titre. L’hypothèque n’est au surplus, quant à eux, qu’un droit accessoire; il ne se peut pas que ce droit se prescrive indépendamment de la créance que ce droit garantit. La prescription du droit d’hypothèque ne concerne que le tiers détenteur.”

Er is dan ook geen reden om dit met zoveel woorden op te nemen in een artikel over de gevallen van tenietgaan van de hypotheek.

Alleszins heeft het weinig zin enerzijds te pleiten voor een verlenging van de geldigheidsduur van de hypothecaire inschrijving, als anderzijds deze schuldeiser rekening moet houden met deze juridisch onnodige en ongerechtvaardigde verjaringsregel, waarbij niemand baat kan hebben, maar die qua opvolging administratief wel zwaar uitvalt. Het zou van administratieve maar tevens van juridische vereenvoudiging getuigen dat deze bepaling uit de wetgeving zou verdwijnen. We hebben trouwens bij de kantoren van hypotheekbewaring een degelijk uitgewerkt publiciteitsregime.

COMMENTAIRE DES ARTICLES**Art. 2**

L'article 58 de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire a modifié l'article 90, alinéa 1^{er}, de la loi hypothécaire en portant la durée de validité des inscriptions hypothécaires de quinze à trente ans.

Dans le cadre de la présente proposition de loi, nous proposons de la porter à quarante ans.

Art. 3

La disposition prévue au 5° de l'article 108 de la loi hypothécaire, qui concerne la prescription libératoire du droit d'hypothèque pour le tiers détenteur, doit tout simplement être supprimée.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING**Art. 2**

Artikel 58 van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet wijzigde artikel 90, eerste lid, van de Hypotheekwet in die zin dat het de geldigheidsduur van de hypothecaire inschrijvingen van vijftien op dertig jaar bracht.

Wij kiezen in dit wetsvoorstel voor een verlenging van de geldigheidsduur van de hypothecaire inschrijving tot veertig jaar.

Art. 3

De bepaling onder 5° van artikel 108 van de hypotheekwet, dat de bevrijdende verjaring van het hypotheekrecht in hoofde van de derde-bezitter betreft, moet zonder meer opgeheven worden.

Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Sabien LAHAYE-BATTHEU (Open Vld)
Christian BROTCORNE (cdH)
Renaat LANDUYT (sp.a)
Philippe GOFFIN (MR)

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

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

Art. 2

Dans l'article 90, alinéa 1^{er}, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, remplacé par la loi du 10 octobre 1913 et modifié par la loi du 4 août 1992 sur le crédit hypothécaire, le mot "trente" est remplacé par le mot "quarante".

Art. 3

Dans l'article 108 de la même loi, le 5^o est abrogé.

10 octobre 2012

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

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

Art. 2

In artikel 90 van de wet van 16 december 1851 op de voorrechten en hypotheken, vervangen bij de wet van 10 oktober 1913 en gewijzigd bij van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet, wordt in het eerste lid het woord "dertig" vervangen door het woord "veertig".

Art. 3

In artikel 108 van dezelfde wet wordt de bepaling onder 5^o opgeheven.

10 oktober 2012

Carina VAN CAUTER (Open Vld)
Sabien LAHAYE-BATTHEU (Open Vld)
Christian BROTCORNE (cdH)
Renaat LANDUYT (sp.a)
Philippe GOFFIN (MR)