

A

- 1688 / 1 - 94 / 95

**Belgische Kamer
van Volksvertegenwoordigers**

GEWONE ZITTING 1994-1995 (*)

25 JANUARI 1995

WETSONTWERP

**tot wijziging van de wet van
4 augustus 1992 op het
hypothecair krediet**

MEMORIE VAN TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Het ontwerp van wet waarvan ik de eer heb het aan uw beraadslagingen voor te leggen kadert in het algemeen proces tot modernisering van de Belgische financiële markten en de ontwikkeling van Brussel als een financieel centrum. De bedoeling is het juridisch kader te vervolmaken dat de effectivering van schuldvorderingen moet mogelijk maken.

Inderdaad, effectivering zal financiële instellingen, maar ook andere ondernemingen, toelaten hun financiële risico's efficiënter te beheren en hun eigen vermogen te versterken. De techniek van effectivering zal er aldus toe bijdragen stabiliteit en rentabiliteit te bevorderen in de Belgische bedrijfswereld en in de financiële sector in het bijzonder. Op internationaal vlak zal dit bovendien de competitiviteit van de Belgische ondernemingen ten goede komen.

Op termijn zal het ontstaan van een volwassen markt voor dit soort operaties leiden tot meer transparantie en efficiëntie in de financiële markten. De gebruikers, dit zijn de kredietnemers, zullen hiervan de vruchten plukken doordat de kostprijs van het krediet verminderd wordt of dat alleszins de normaal in de toekomst te verwachten stijging van de kostprijs zal beperkt worden. Bovendien zal het

(*) Vierde zitting van de 48^e zittingsperiode.

- 1688 / 1 - 94 / 95

**Chambre des Représentants
de Belgique**

SESSION ORDINAIRE 1994-1995 (*)

25 JANVIER 1995

PROJET DE LOI

**modifiant la loi du
4 août 1992 relative au
crédit hypothécaire**

EXPOSE DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le projet de loi que j'ai l'honneur de soumettre à vos délibérations s'inscrit logiquement dans le processus général de modernisation des marchés financiers belges et du développement de Bruxelles en tant que place financière. Le but recherché est de compléter le cadre juridique qui doit rendre possible la titrisation des créances.

En effet, la titrisation va permettre aux établissements financiers, mais aussi aux autres entreprises, de gérer leurs risques financiers de manière plus efficace et de renforcer leurs fonds propres. La technique de la titrisation va donc apporter davantage de stabilité et améliorer la rentabilité dans le monde des entreprises belges et en particulier dans le secteur financier. Sur le plan international, ceci apportera également un plus à la compétitivité des entreprises belges.

A terme, la situation d'un marché développé pour ce genre d'opérations conduira à plus de transparence et d'efficacité des marchés financiers. Les consommateurs, que sont les emprunteurs, pourront en recueillir les fruits par le fait que le coût du crédit sera diminué ou, en tout cas, l'augmentation de ce coût, normalement attendue pour l'avenir, sera limitée. De plus, il sera possible de garantir une offre de

(*) Quatrième session de la 48^e législature.

mogelijk zijn een aanbod te garanderen van langlopende en vervroegd terugbetaalbare hypothecaire kredieten met vaste rentevoet. Voor de kredietverstrekking zal effectivering de kostprijs van de werkingmiddelen gunstig beïnvloeden.

Om dit programma mogelijk te maken, zouden nog een aantal wijzigingen moeten worden aangebracht aan de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet.

ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Artikel 1

Dit artikel herschrijft artikel 9 van de wet volledig.

Bepaalde aspecten van het mechanisme van de veranderlijkheid dienen te worden aangepast. Bovendien bevat artikel 9 van de wet een aantal bepalingen die aanleiding geven tot ongewilde interpretaties, ook dienen zekere onduidelijkheden te worden weggewerkt. Een herschikking, tenslotte, van de regelingen leidt tot een meer overzichtelijk geheel.

Zo bevat paragraaf 1 van het voorgelegde artikel 9 de regels welke de veranderlijkheid moet volgen; de aanhef van deze paragraaf werd overigens gewijzigd om te vermijden dat kan worden beweerd dat voor één krediet, op gans het kapitaal *slechts één* veranderlijke rentevoet mag worden bedongen. Overigens werd de in Ministerraad goedgekeurde tekst verder nog aangepast om tegemoet te komen aan een opmerking van de Raad van State. De aanhef van artikel 9 leunt dan ook aan bij die van artikel 8.

In § 1, 3°, wordt de binding van de rentevoet aan een referteindex ingevoerd : volgens de huidige wettekst moet deze index worden *gekozen* uit een reeks referteindexen waarvan de lijst en de berekeningswijze bepaald worden door de Koning.

Het is in ieder geval aangewezen de keuzemogelijkheid te beperken tot die indexen die staan voor een restduur welke het beste overeenstemt met de periode waarvoor de veranderde rentevoet geldt.

Deze mogelijkheid — de keuze te beperken — wordt aan de Koning gelaten door het woord « gekozen » te vervangen door « genomen »; de tekst wordt dan : « deze (de referteindex) moet worden genomen uit een reeks ... ». Bovendien wordt ingegaan op een opmerking van de Raad van State door in de tekst van het wetsontwerp duidelijk te stellen dat de Koning eveneens de keuzemogelijkheden van deze indexen omschrijft. Samen met de nieuwe § 5 (de huidige § 7) van artikel 9 waarin gestipuleerd wordt dat : « ... de Koning de nadere regels bepaalt welke voor de toepassing van dit artikel nodig zijn », moet deze wijziging aan de Koning toelaten het gebruik op te leggen van een bepaalde referteindex in functie van de gekozen periode van veranderlijkheid.

Er wordt evenwel op gewezen dat de Regering trouw wenst te blijven aan haar eerste idee, uiteen-

crédits hypothécaires, à long terme et remboursables par anticipation, assortis d'un taux fixe. En ce qui concerne les dispensateurs de crédit, la titrisation influencera favorablement le prix coûtant de leurs moyens d'action.

La réalisation de ce programme suppose un certain nombre de modifications à la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire.

EXAMEN DES ARTICLES

Article 1^{er}

Cet article réécrit entièrement l'article 9 de la loi.

Certains aspects du mécanisme de variabilité doivent être adaptés. En outre, l'article 9 de la loi contient une série de dispositions qui donnent lieu à des interprétations divergentes, de sorte que certaines imprécisions doivent être éliminées. Enfin, un réaménagement des règles doit rendre l'ensemble plus clair.

Ainsi, le paragraphe 1^{er} de l'article 9 présenté contient les règles auxquelles doit répondre la variabilité; de plus, le début de ce paragraphe a été modifié pour que l'on ne puisse prétendre que l'on ne peut stipuler pour un crédit qu'un *seul* taux variable sur tout le capital. Par ailleurs, le texte approuvé en Conseil des Ministres a été adapté par la suite pour tenir compte d'une remarque du Conseil d'Etat. Ainsi, le début de l'article 9 est semblable à celui de l'article 8.

Dans le § 1^{er}, 3°, le lien entre le taux d'intérêt et l'indice de référence est introduit : aux termes du texte légal actuel, cet indice doit être *choisi* parmi une série d'indices de référence dont la liste et la méthode de calcul sont déterminées par le Roi.

Il s'indique toutefois de limiter la possibilité de choix aux indices ayant la durée résiduelle la plus proche de la période pendant laquelle le taux issu de la variation reste applicable.

Cette possibilité de limiter le choix est laissée au Roi par le remplacement du mot « choisi » par le mot « pris »; le texte devient donc : « Celui-ci (l'indice de référence) doit être pris parmi une série ... ». De plus, il est tenu compte d'une remarque du Conseil d'Etat par l'insertion, dans le texte du projet de loi, de la disposition par laquelle le Roi délimite également les possibilités de choix de ces indices. Combinée avec le nouveau § 5 (§ 7 actuel) de l'article 9, qui stipule que : « le Roi détermine les modalités d'application du présent article ... », cette modification doit permettre au Roi d'imposer l'utilisation d'un indice déterminé en fonction de la période de variation choisie.

Signalons toutefois que le gouvernement entend rester fidèle à son intention première, telle qu'expri-

gezet in de voorbereidende werkzaamheden van de wet van 4 augustus 1992, en die er in bestond zoveel mogelijk de lijst der indexen te beperken. Een voorstel om de huidige lijst uit te breiden met nieuwe indexen werd dus verworpen.

Het 4° punt van § 1 vervangt de regel : « de rentevoet verandert in eenzelfde verhouding als de referentieindex », door een systeem waardoor de rentevoet met dezelfde hoeveelheid verandert als de index, en dus niet meer met een evenredige hoeveelheid.

Het mechanisme van de evenredige aanpassing van de rentevoet (aan de evolutie van een referentieindex) houdt nogal wat bezwaren in : het werkt met een *hefboomeffect*, hetgeen de weerslag van de evolutie van de referentieindex op de rentevoet doet toenemen; het biedt *meer onzekerheid* over de evolutie van de rentemarge en dus van het rendement van het hypothecair krediet dan ingeval van gelijke aanpassing; het vertoont *een gebrek aan transparantie voor de kredietnemer* voor wie het hefboomeffect slechts opvalt op het ogenblik van de aanpassing van de rentevoet, wanneer het rentetarief gestegen is.

Dat mechanisme lijkt dus niet in te spelen op de doelstellingen van de wet : bescherming van de gebruiker en organisatie van een competitieve rentemarkt.

Bijgevolg wordt voorgesteld het te vervangen door een systeem van vaste marges, waarbij zo een marge gelijk is aan het verschil tussen de rentevoet die voor een eerste verandering in aanmerking komt en zijn bijhorende referentieindex. Het spreekt vanzelf dat opeenvolgende marges kunnen overeengekomen worden.

Een eenvoudig voorbeeld van de nieuwe techniek.

Gegeven :

een lening van 1 miljoen, interesten berekend aan 9,25 % per jaar, looptijd 20 jaar.

Driejaarlijkse veranderlijkheid volgens referentieindex C.

$$C1 = 8,25$$

Gevraagd :

Hoe evolueert de rentevoet indien

$$C4 = 9,35$$

en

$$C7 = 7,90$$

Antwoord :

De rentevoet wordt vanaf het 4° jaar

$$9,25 \% + (C4 - C1) = 10,35 \%$$

Hij wordt vanaf het 7° jaar

$$9,25 \% + (C7 - C1) = 8,90 \%$$

Bovendien werd ten opzichte van het huidige systeem van verandering een verduidelijking aangebracht; inderdaad, § 1, 4°, begint met de regel dat *de oorspronkelijke rentevoet bepaald wordt op het ogenblik van het aanbod*. Met deze uitdrukking wordt ondubbelzinnig bedoeld dat een krediet met veran-

mée au cours des travaux préparatoires de la loi du 4 août 1992, de limiter autant que possible la liste des indices de référence. Une proposition visant à étendre la liste actuelle à de nouveaux indices a donc été rejetée.

Le point 4° du § 1^{er} remplace la règle selon laquelle « le taux d'intérêt varie dans la même proportion que l'indice de référence », par un système où le taux d'intérêt varie de la même valeur que l'indice et non plus suivant une règle proportionnelle.

Le mécanisme de l'adaptation proportionnelle du taux d'intérêt à l'évolution de l'indice de référence présente, en effet, quelques inconvénients : *un effet de levier*, c'est à dire une accentuation de l'effet de l'évolution de l'indice sur le taux d'intérêt; *une plus grande insécurité* que dans le cas de l'adaptation fixe et qui affecte l'évolution de la marge d'intérêt et donc le rendement du crédit hypothécaire; *un manque de transparence pour l'emprunteur* qui ne s'aperçoit de cet effet de levier qu'au moment de l'adaptation du taux d'intérêt, lorsque le tarif des taux augmente.

Ce mécanisme ne semble donc pas réaliser les objectifs de la loi : protection du consommateur et organisation d'un marché des taux compétitif.

En conséquence, il est proposé de le remplacer par un système de marges fixes, attendu que pareille marge est égale à la différence entre le taux d'intérêt qui est susceptible de varier une première fois et son indice de référence correspondant. Il est entendu que des marges successives peuvent être convenues.

Un exemple simple de la nouvelle technique.

Donné :

un prêt d'un million, intérêts calculés à 9,25 % l'an, durée 20 ans.

Variabilité triennale suivant l'indice de référence C.

$$C1 = 8,25$$

Demandé :

Comment évolue le taux d'intérêt si

$$C4 = 9,35$$

et

$$C7 = 7,90$$

Réponse :

Le taux d'intérêt devient à partir de la 4° année

$$9,25 \% + (C4 - C1) = 10,35 \%$$

Il devient à partir de la 7° année

$$9,25 \% + (C7 - C1) = 8,90 \%$$

En outre, une précision a été apportée par rapport au système de variation actuel; le point 4° du § 1^{er} débute en effet par les mots : « *Le taux d'intérêt initial est fixé au moment de l'offre* ». Ces termes doivent faire apparaître sans équivoque qu'un crédit à taux variable ne doit pas nécessairement stipuler

derlijke rentevoet niet noodzakelijkerwijze moet bedingen dat die rentevoet van bij het begin van het krediet van toepassing is. Men kan, voor een eerste gedeelte van de termijn, een oorspronkelijke rentevoet (een promotie) overeenkomen, zodat alleen de latere rentevoet veranderlijk wordt.

Deze werkwijze wordt als volgt verduidelijkt :

Gegeven :

een lening van 1 miljoen, interesten berekend de eerste 5 jaren aan een vaste rentevoet van 8,50 %, nadien driejaarlijkse veranderlijkheid volgens referentieindex C zodanig dat de rentevoet vanaf het 6^e jaar gelijk is aan de som van C en een marge van 1,00 % - looptijd 20 jaar.

Gevraagd :

Hoe evolueert de rentevoet indien

$$C6 = 8,70$$

en

$$C9 = 7,45$$

Antwoord :

De rentevoet wordt vanaf het zesde jaar

$$C6 + 1,00 \% = 9,70 \%;$$

en vanaf het negende jaar

$$C9 + 1,00 \% = 8,45 \%.$$

Het spreekt vanzelf dat de hypotheekondernemingen bedoeld in Titel II van de wet, op dewelke bijzondere verplichtingen wegen met betrekking tot de voorlichting van de gebruiker, niet alleen in hun contracten maar ook in hun tarieven en andere reclameboodschappen *rentevoeten* moeten opnemen, ook al voert dit ontwerp in de wet het begrip « *marge* » in.

In het vorige voorbeeld zou het tarief van de hypotheekonderneming de volgende rentevoeten bevatten :

- tot het 6^e jaar : 8,50 % vast;
- vanaf het 6^e jaar : 9,25 % veranderlijk op basis van index C = 8,25.

De volgende bepaling, punt 5° (§ 2 van de huidige tekst), bevat ter verduidelijking een verwijzing naar punt 6°.

De vestigingsakte mag verder bepalen dat er geen wijziging van rentevoet is dan wanneer de wijziging in meer of in min, ten aanzien van de rentevoet van de vorige periode, een bepaald minimumverschil bereikt.

De laatste regel tenslotte, punt 6°, herneemt § 4 van het huidige artikel 9 met een kleine wijziging, weer om een mogelijke bron van onjuiste interpretatie weg te werken : volgens de huidige tekst mag de rentevoet voor het tweede jaar niet verhoogd worden « met meer dan één procentpunt 's jaars ». Vermits meestal gewerkt wordt met maand- of kwartaalinteresten zal dus de maand- of kwartaalrentevoet niet

que ledit taux s'applique dès le début du crédit. Il peut être convenu, pour une première période, un taux d'intérêt initial (« promotionnel »), alors que seul le taux ultérieur serait affecté par la variation.

Cette méthode est illustrée de la manière suivante :

Donné :

un prêt d'un million, intérêts calculés les cinq premières années à un taux d'intérêt fixe de 8,50 %, ensuite variabilité triennale suivant l'indice de référence C de sorte que le taux d'intérêt est égal, à partir de la 6^e année, à la somme de C et d'une marge de 1,00 % - durée 20 ans.

Demandé :

Comment évolue le taux d'intérêt si

$$C6 = 8,70$$

et

$$C9 = 7,45$$

Réponse :

Le taux d'intérêt devient à partir de la sixième année

$$C6 + 1,00 \% = 9,70 \%;$$

et à partir de la neuvième année

$$C9 + 1,00 \% = 8,45 \%.$$

Il va de soi que les entreprises hypothécaires visées au Titre II de la loi, et sur lesquelles pèsent des obligations spécifiques touchant à l'information du consommateur doivent reprendre, non seulement dans leurs contrats mais également dans leurs tarifs et autres éléments de publicité, des *taux d'intérêt*, même si le présent projet introduit dans la loi la notion de « *marge* ».

Dans l'exemple précédent, le tarif de l'entreprise hypothécaire contiendrait les taux d'intérêt suivants :

- les 5 premières années : 8,50 % fixe;
- à partir de la 6^e année : 9,25 % variable sur base de l'indice C = 8,25.

La règle suivante, le point 5° (§ 2 du texte actuel), contient une référence au point 6°, et ce, dans un souci de clarté.

L'acte constitutif peut également prévoir que le taux d'intérêt ne varie que si la modification à la hausse ou à la baisse produit, par rapport au taux d'intérêt de la période précédente, une différence minimale déterminée.

La dernière règle enfin, le point 6°, reprend le § 4 de l'actuel article 9 avec une petite modification, à nouveau afin d'éliminer une source possible d'interprétation erronée : suivant le texte actuel, le taux d'intérêt pour la deuxième année ne peut augmenter « de plus d'un point pour cent l'an ». Sachant que l'on travaille le plus souvent avec des intérêts mensuels ou trimestriels, le taux d'intérêt mensuel ou trimes-

mogen verhoogd worden « met meer dan wat overeenstemt met één procentpunt 's jaars ».

Paragraaf 3 bevat de tekst van de vroegere § 6 met een kleine wijziging om aan te duiden dat op één krediet meer dan één referteindex van toepassing kan zijn, meer bepaald indien de periodes voor verandering van de rentevoet bedoeld in artikel 9, § 1, 2°, ongelijk in duur zijn.

In § 4, de vroegere § 5, werd het einde gewijzigd om te verduidelijken dat het aflossingsplan, te voegen bij de mededeling van een verandering, voor de jaren die volgen op de eerstkomende periode, de bedragen moet bevatten, per jaar, van de interesten en van de aflossingen evenals (en dit is een toevoeging die aansluit bij artikel 21, § 1 *in fine*, van de wet) het verschuldigd blijvend saldo, natuurlijk eveneens per jaar.

Art. 2

Door dit artikel wordt de betiteling van Titel III van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet verruimd, daar met artikel 51*bis* niet alleen de overdracht van een gewaarborgde schuldverdring geregeld wordt, maar vooreerst de werking zelf van een systeem van hypotheek voor toekomstige schulden.

Art. 3

Bovendien, doordat het nieuwe artikel 51*bis* meer regelt dan alleen maar de overdracht van schuldverdringen, is het nodig het toepassingsgebied van Titel III niet meer te beperken tot de hypotheek die ingeschreven zijn bij de hypotheekbewaarder. Dit artikel heft die beperkingen op door een wijziging van artikel 50 van de wet.

Art. 4

Op haar beurt heeft de uitbreiding van het toepassingsgebied van Titel III een weerslag op de regelingen die voorkomen in artikel 51. Daar wordt voorzien in een afwijking van de leden 1 en 2 van artikel 5 van de hypotheekwet, dit om de overdracht bij onderhandse akte mogelijk te maken van ingeschreven hypotheek. Vermits nu ook niet-ingeschreven hypotheek in aanmerking komen voor overdracht, past het eveneens te voorzien in een afwijking van het 4^e lid van artikel 5 van de hypotheekwet.

Vervolgens werd, naar aanleiding van een opmerking van de Raad van State over § 3 van artikel 51*bis*-in-ontwerp, in dit artikel een tweede lid ingelast. Inderdaad, het is de Raad van State niet duidelijk waarom de gewraakte paragraaf een verandering bevat naar artikel 5, § 1. Is het omdat men

triel ne pourra pas augmenter « de plus de l'équivalent d'un point pour cent l'an ».

Le § 3 reprend le texte du § 6 actuel avec une légère modification pour expliquer que pour un crédit, on peut convenir de plus d'un indice de référence, notamment si les périodes de variation du taux d'intérêt visées à l'article 9, § 1^{er}, 2°, sont de durées inégales.

Au § 4, anciennement § 5, la fin a été modifiée afin d'explicitier que le tableau d'amortissement, à joindre lors de la communication d'une variation, doit contenir, pour les années qui suivent la première période à venir, les montants, par an, des intérêts et des amortissements, de même que (et ceci est un ajout qui se justifie par l'article 21, § 1^{er} *in fine* de la loi) le solde restant dû, naturellement par an également.

Art. 2

Cet article vise à élargir l'intitulé du Titre III de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire, du fait que l'article 51*bis* ne règle pas seulement la cession d'une créance garantie, mais, d'abord et avant tout, la technique de l'hypothèque pour dettes futures.

Art. 3

De plus, par le fait que l'article 51*bis* réglemente davantage que la seule cession de créances, il est nécessaire de ne plus limiter le champ d'application du Titre III aux hypothèques qui sont inscrites auprès du conservateur des hypothèques. La suppression de cette limitation se traduit par une modification de l'article 50 de la loi, opérée par le présent article.

Art. 4

A son tour, l'élargissement du champ d'application du Titre III a une répercussion sur les règles qui figurent à l'article 51. En effet, il y est stipulé une dérogation aux alinéas 1^{er} et 2 de l'article 5 de la loi hypothécaire, ceci afin de rendre possible la cession par acte sous seing privé d'hypothèques inscrites. Du fait qu'à présent des hypothèques non inscrites entrent en ligne de compte pour une cession, il faut également prévoir une dérogation au 4^e alinéa de l'article 5 de la loi hypothécaire.

Suite à une remarque du Conseil d'Etat concernant l'article 51*bis*, § 3 en projet, un second alinéa fut inséré dans le présent article. En effet, la raison pour laquelle le paragraphe visé contient une référence à l'article 51, § 1^{er} n'est pas claire pour le Conseil d'Etat. Pourrait-on prétendre que l'article 51, § 2

zou kunnen interpreteren dat artikel 51, § 2 een regeling invoert die niet enkel van toepassing is in het raam van de effectisering, maar op eender welke overdracht? Nu werd deze paragraaf ingevoerd door de wet van 6 juli 1994 en uit de voorbereidende werkzaamheden blijkt dat het de bedoeling geweest is de effectisering van voorschotten mogelijk te maken en niet een wijziging van de algemene regels van de hypotheekwet door te voeren. Een expliciete verwijzing moet een einde stellen aan dit interpretatieprobleem.

Art. 5

Dit artikel voegt dan het nieuwe artikel 51*bis* in. Inderdaad, naast de kredietopening heeft zich nog een andere techniek ontwikkeld om een kredietnemer toe te laten meerdere kredietverrichtingen te doen zonder voor elke verrichting opnieuw een hypotheek te moeten vestigen.

Deze techniek wordt in de rechtsleer vaak beschreven als « de hypotheek voor alle schulden » : niet enkel het krediet dat op dat ogenblik is toegestaan, wordt gewaarborgd, maar ook alle latere verrichtingen die de cliënt met dezelfde schuldeiser zal doen.

Alzo verlaagt men aanzienlijk de kosten die voor de kredietnemer verbonden zijn aan een hypothecair krediet en laat men de kredietgever toe om op soepele wijze in te spelen op de behoeften van zijn cliënt.

Voor meer rechtszekerheid van de partijen, maar vooral van de derden die kunnen betrokken worden bij transacties op het onroerend goed, is het nodig enige punten wettelijk te regelen.

Op de eerste plaats moet duidelijk zijn welke schuldvorderingen wel en welke niet door de hypotheek worden gewaarborgd. Het ontwerp neemt op dit punt het criterium over dat het Hof van Cassatie heeft geformuleerd in zijn arrest van 28 maart 1974, inzake een pand van de handelszaak voor « alle schulden » : de toekomstige schuldvorderingen moeten *bepaald of bepaalbaar zijn op het ogenblik van de zekerheidsstelling*. Aan die vereiste is voldaan indien de overeenkomst waarbij de zekerheid is gevestigd, het mogelijk maakt de schuldvorderingen te bepalen en indien blijkens de gegevens van de zaak de schuldvorderingen werkelijk *die zijn welke de partijen hadden willen waarborgen*.

De effectieve beoordeling of een welbepaalde schuldvordering al dan niet door de hypotheek is gewaarborgd, zal uiteraard gebeuren *op het ogenblik van de uitvoering van de zekerheid*.

Voorts stelt zich de vraag welke rang de hypotheek moet bekleden in vergelijking met latere hypotheeken die op hetzelfde onroerend goed worden ingeschreven.

De voorkeur van de auteurs die het meest recent het probleem hebben onderzocht, gaat uit naar de

édicte des règles applicables non seulement dans le cadre de la titrisation, mais à n'importe quelle cession? Or, ce paragraphe a été inséré par la loi du 6 juillet 1994 et il ressort des travaux préparatoires que l'objectif a été de rendre possible la titrisation d'avances et pas d'introduire dans la loi hypothécaire une modification de ses principes généraux. Un renvoi explicite doit mettre fin à ce problème d'interprétation.

Art. 5

Le présent article introduit le nouvel article 51*bis*. En effet, parallèlement à l'ouverture de crédit, on a développé une autre technique qui permet à l'emprunteur d'effectuer plusieurs opérations de crédit sans devoir pour chaque opération acter une nouvelle hypothèque.

Selon cette technique, qui a été souvent dénommée dans la doctrine « l'hypothèque pour toutes sommes », cette hypothèque garantit non seulement le crédit consenti à ce moment mais également toutes les opérations futures que le client réalisera avec le même créancier.

Ainsi, on diminue sensiblement pour l'emprunteur les frais liés à un crédit hypothécaire et on laisse au prêteur plus de souplesse pour répondre aux besoins de son client.

Pour assurer plus de sécurité juridique aux parties, mais aussi aux tiers qui peuvent être concernés par des transactions sur le bien immobilier, il est nécessaire de fixer certains points dans la loi.

En premier lieu, il faut que soit suffisamment précisé quelles sont les créances garanties ou non par l'hypothèque. Le projet reprend sur ce point le critère qu'a formulé la Cour de Cassation dans son arrêt du 28 mars 1974 relatif à la mise en gage d'un fonds de commerce pour « toutes dettes » : les créances futures doivent être *déterminées ou déterminables au moment de la constitution de la sûreté*. Cette exigence est satisfaite si le contrat par lequel la sûreté est constituée permet de déterminer les créances et que, eu égard aux circonstances de la cause, les créances concernées sont de *celles que les parties ont effectivement voulu garantir*.

La question pratique de savoir si une créance bien déterminée est ou n'est pas effectivement garantie par l'hypothèque se posera évidemment *au moment de l'exécution de la sûreté*.

Ensuite se pose la question de savoir quel rang doit occuper l'hypothèque par comparaison aux hypothèques inscrites postérieurement sur le même bien immobilier.

La préférence des auteurs qui ont étudié le problème le plus récemment va à une théorie selon laquelle

zienswijze, volgens dewelke de hypotheek onmiddellijk kan ingeschreven worden en ook rang neemt vanaf die inschrijving.

Inderdaad, instellingen of personen die na de hypotheek voor toekomstige schuldvorderingen nog een hypotheek willen nemen op het onroerend goed worden niet benadeeld, aangezien zij via de registers op het hypotheekkantoor geïnformeerd worden over het bestaan van de eerdere hypotheek.

Ten derde moet de hypotheekgever de mogelijkheid worden gegeven om een einde te stellen aan de hypotheek ingeval de hypotheek slaat op verbintenissen van onbepaalde duur.

In deze worden de belangen van de schuldeiser afdoende beschermd wanneer de beëindiging van de hypotheek enkel betrekking heeft op louter toekomstige verrichtingen, met andere woorden al de schuldvorderingen die bestaan op het ogenblik waarop de opzegging effectief wordt, blijven verder gewaarborgd.

Het begrip « bestaande schuldvordering » dient zodanig begrepen dat de hypotheek enkel nog geldt voor de kredietverrichtingen (geldopnames, opdracht tot aflevering van een bankwaarborg, verdiscontering van een wisselbrief enz.) die hebben plaatsgevonden vóór de einddatum van de opzegperiode én waaruit voor de kredietnemer een concrete schuldvordering voortvloeit (bijvoorbeeld de bank te vergoeden indien zij later de bankwaarborg aan een derde moet uitbetalen, terugbetaling van de geleende geldsom).

De schuldvordering moet bestaan, maar moet daarom nog niet noodzakelijk zeker of eisbaar zijn.

In het belang van de eigenaar van het onroerend goed moet de wet een maximum bepalen dat de contractueel bedongen opzegtermijn niet mag overschrijden.

Anderzijds dient de opzegtermijn voldoende lang te zijn om schuldenaar en schuldeiser de kans te geven te onderzoeken of ze toekomstige transacties ondanks de opzegging toch niet kunnen voortzetten, eventueel door alternatieve zekerheden te bedingen.

Een laatste probleem stelt zich wanneer één der gewaarborgde schuldvorderingen overeenkomstig artikel 51 overgedragen wordt.

Artikel 51bis, § 3 strekt er toe om een wettelijke rangorde te bepalen voor het geval bij uitwinning van de hypotheek de opbrengst onvoldoende is om alle gewaarborgde schuldvorderingen volledig te voldoen. Inderdaad, deze rangorde moet bij wet worden bepaald aangezien naar gemeen recht een dergelijke rangorde slechts aan derden kan worden tegengeworpen mits een randmelding overeenkomstig artikel 5 van de hypotheekwet van 1851. De Raad van State merkt op dat de voorrang van § 3 slechts geldt wanneer de overdracht gebeurt overeenkomstig artikel 51, § 1 daar waar in artikel 51, § 2 geen gelijkaardige beperking voorkomt. Daar artikel 51, § 2 in de

l'hypothèque peut être inscrite immédiatement et prend rang dès cette inscription.

En effet, les institutions ou les personnes qui veulent encore prendre hypothèque sur un bien immobilier après hypothèque pour dettes futures ne seraient pas désavantagées, vu qu'elles sont informées de l'existence de l'hypothèque antérieure par les registres du bureau des hypothèques.

Troisièmement, dans le cas où l'hypothèque garantit des engagements à durée indéterminée, l'affectant hypothécaire doit avoir la possibilité d'y mettre fin.

En cette matière, les intérêts du créancier sont correctement protégés du moment que l'expiration de l'hypothèque affecte uniquement les opérations purement futures. En d'autres mots, toutes les créances existantes au moment où la résiliation devient effective restent garanties pour l'avenir.

La notion « créance existante » doit être comprise en ce sens que l'hypothèque ne reste valable que pour les opérations de crédit (emprunt, ordre de délivrer une garantie bancaire, escompte d'une lettre de change) qui se situent avant la fin du préavis de résiliation et dont il découle une dette effective dans le chef du débiteur (par exemple indemniser la banque si elle doit par la suite mettre en œuvre la garantie en faveur d'un tiers, remboursement de la somme prêtée).

Il reste entendu que la créance doit exister, mais ce n'est pas pour cela qu'elle est nécessairement certaine ou exigible.

Dans l'intérêt du propriétaire de l'immeuble, la loi doit déterminer un délai maximum que les dispositions contractuelles relatives au préavis ne peuvent dépasser.

D'autre part, le préavis doit être suffisamment long pour donner une chance à l'emprunteur et au créancier de rechercher s'ils ne peuvent s'engager dans des transactions futures, malgré la résiliation, éventuellement en stipulant d'autres sûretés.

Un dernier problème se pose lorsqu'une des créances garanties par la même hypothèque est cédée conformément à l'article 51.

L'article 51bis, § 3 se propose de déterminer un ordre de priorité légal pour le cas où, suite à l'exécution de l'hypothèque, le produit de celle-ci s'avère insuffisant pour couvrir entièrement toutes les créances garanties. En effet, il est nécessaire de définir légalement cet ordre de priorité attendu que selon le droit commun, un tel ordre de priorité ne peut être opposable aux tiers qu'à condition d'une mention en marge conformément à l'article 5 de la loi hypothécaire de 1851. Le Conseil d'Etat fait remarquer que la priorité du § 3 ne sortit ses effets que lorsque la cession s'opère conformément à l'article 51, § 1^{er} alors que l'article 51, § 2 ne contient aucune limita-

toekomst slechts van toepassing is op voorschotten die overgedragen worden aan of door een instelling voor belegging in schuldvorderingen speelt de bedongen voorrang niet in een andere omstandigheid. Artikel 51*bis* heeft evenwel een ruimer toepassingsveld : reden waarom § 3 beperkt wordt.

Art. 6

Daar de toepassing van artikel 1 van deze wet zekere maatregelen ter uitvoering vergt, inzonderheid onder de vorm van een wijziging van het koninklijk besluit dat de referteïndexen vastlegt, worden zijn inwerkingtreding evenals de gebeurlijke overgangsregelen vastgelegd door de Koning.

Om de effectisering optimaal te maken van schuldvorderingen uit hoofde van op het ogenblik van inwerkingtreding van dit hoofdstuk bestaande overeenkomsten, moet aan de bepalingen van de artikelen 2 tot 5 van deze wet een onmiddellijke werking worden gegeven ook wat betreft contractuele aspecten.

Een bijkomende wijziging, uitvloeisel van de interpretatieregeling omtrent artikel 51, § 2 wordt aangebracht aan het tweede lid van dit artikel door te stellen dat ook artikel 51*bis* van toepassing zal zijn, van bij de inwerkingtreding van de wet, op de bestaande contracten van hypotheekvestiging tot waarborg van toekomstige schulden.

*De Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie
en Economische Zaken,*

M. WATHELET

De Minister van Financiën,

Ph. MAYSTADT

tion analogue. Comme, à l'avenir, l'article 51, § 2 n'est d'application qu'à des avances cédées par ou à un organisme de placement en créances, la priorité visée n'est pas de mise dans une autre circonstance. Toutefois, l'article 51*bis* ayant un champ d'application plus étendu, il convient d'en limiter le § 3.

Art. 6

La mise en application de l'article 1^{er} de la présente loi entraînant des mesures d'exécution, sous la forme, notamment, d'une modification de l'arrêté royal fixant les indices de référence, son entrée en vigueur ainsi que les dispositions transitoires éventuelles seront fixées par le Roi.

Afin d'optimiser la titrisation des créances provenant de conventions existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent chapitre, il convient de prévoir l'application immédiate des dispositions des articles 2 à 5, aussi en ce qui concerne les aspects contractuels.

Une modification complémentaire, conséquence de la solution au problème d'interprétation concernant l'article 51, § 2, a été apportée au second alinéa du présent article en disposant qu'également l'article 51*bis* sera d'application, à dater de l'entrée en vigueur de la loi, aux contrats existants d'affectation hypothécaire en garantie de dettes futures.

*Le Vice-Premier Ministre et Ministre de la Justice
et des Affaires économiques,*

M. WATHELET

Le Ministre des Finances,

Ph. MAYSTADT

VOORONTWERP VAN WET**onderworpen aan het advies van de Raad van State****Voorontwerp van wet tot wijziging van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet****Artikel 1**

Artikel 9 van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 9. — § 1. Indien de veranderlijkheid van de rentevoet bedongen is, zijn de volgende regels van toepassing :

1° De rentevoet moet zowel in meer als in min schommelen.

2° De rentevoet mag slechts veranderen bij het verstrijken van bepaalde periodes die niet minder dan één jaar mogen bedragen.

3° De verandering van de rentevoet moet gebonden zijn aan de schommelingen van een referteindex; deze moet worden genomen uit een reeks referteindexen waarvan de lijst en de berekeningswijze bepaald worden door de Koning, bij een in de Ministerraad overlegd besluit, genomen op advies van de Nationale Bank van België, van de Commissie voor het Bank- en Financieuzen en van de Controledienst voor de Verzekeringen nadat deze de Commissie voor Verzekeringen geraadpleegd heeft.

4° De oorspronkelijke rentevoet wordt bepaald op het ogenblik van het aanbod. Bij het verstrijken van de in de vestigingsakte bepaalde periodes, is de rentevoet gelijk aan de som van de overeengekomen referteindex die wordt gepubliceerd in de loop van de kalendermaand die voorafgaat aan de datum bepaald voor de verandering van de rentevoet en een marge die in de vestigingsakte is vastgesteld.

5° Onverminderd hetgeen bepaald is in 6° hierna, moet de vestigingsakte bepalen dat de verandering van de rentevoet beperkt wordt zowel in meer als in min, tot een bepaald verschil ten opzichte van de oorspronkelijke rentevoet, zonder dat dit verschil in geval van stijging van de rentevoet meer mag bedragen dan het verschil in geval van daling.

De vestigingsakte mag verder bepalen dat er geen wijziging van rentevoet is dan wanneer de wijziging in meer of in min, ten aanzien van de rentevoet van de vorige periode, een bepaald minimumverschil bereikt.

6° Indien de eerste periode een kortere duur heeft dan drie jaren, mag een verhoging van de rentevoet niet tot gevolg hebben dat de rentevoet die van toepassing is gedurende het tweede jaar verhoogd wordt met meer dan wat overeenstemt met één procentpunt 's jaars ten opzichte van de oorspronkelijke rentevoet, noch dat de rentevoet die van toepassing is gedurende het derde jaar verhoogd wordt met meer dan wat overeenstemt met twee procentpunten 's jaars ten opzichte van die oorspronkelijke rentevoet.

§ 2. a) In geval van verandering van de rentevoet en wanneer er aflossing is van het kapitaal, worden de bedragen der periodieke lasten berekend aan de nieuwe rentevoet volgens de bepalingen van de vestigingsakte.

Bij gebrek aan zulke bepalingen worden de periodieke lasten berekend in functie van het verschuldigd blijvend

AVANT-PROJET DE LOI**soumis à l'avis du Conseil d'Etat****Avant-projet de loi modifiant la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire****Article 1^{er}**

L'article 9 de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 9. — § 1^{er}. Si la variabilité du taux d'intérêt a été stipulée, les règles suivantes sont applicables :

1° Le taux d'intérêt doit fluctuer tant à la hausse qu'à la baisse.

2° Le taux d'intérêt ne peut varier qu'à l'expiration de périodes déterminées, qui ne peuvent être inférieures à un an.

3° La variation du taux d'intérêt doit être liée aux fluctuations d'un indice de référence; celui-ci doit être pris parmi une série d'indices de référence dont la liste et le mode de calcul sont déterminés par le Roi, par arrêté délibéré en Conseil des Ministres, pris sur avis de la Banque Nationale de Belgique, de la Commission bancaire et financière et de l'Office de Contrôle des Assurances après consultation, par ce dernier, de la Commission des Assurances.

4° Le taux d'intérêt initial est fixé au moment de l'offre. A l'expiration des périodes déterminées dans l'acte constitutif, le taux d'intérêt est égal à la somme de l'indice de référence convenu et publié dans le courant du mois civil qui précède la date déterminée pour la variation du taux d'intérêt et d'une marge stipulée dans l'acte constitutif.

5° Sans préjudice de ce qui est prévu au 6° ci-dessous, l'acte constitutif doit stipuler que la variation du taux d'intérêt est limitée, tant à la hausse qu'à la baisse, à un écart déterminé par rapport au taux d'intérêt initial sans que cet écart en cas de hausse du taux d'intérêt puisse être supérieur à l'écart en cas de baisse.

L'acte constitutif peut également prévoir que le taux d'intérêt ne varie que si la modification à la hausse ou à la baisse produit, par rapport au taux d'intérêt de la période précédente, une différence minimale déterminée.

6° Si la première période a une durée inférieure à trois années, une variation à la hausse du taux d'intérêt ne peut pas avoir pour effet d'augmenter le taux d'intérêt applicable à la deuxième année de plus de l'équivalent d'un point pour cent l'an par rapport au taux d'intérêt initial, ni d'augmenter le taux d'intérêt applicable à la troisième année de plus de l'équivalent de deux points pour cent l'an par rapport à ce taux d'intérêt initial.

§ 2. a) En cas de variation du taux d'intérêt et lorsqu'il y a amortissement du capital, les montants des charges périodiques sont calculés au nouveau taux d'intérêt et selon les dispositions de l'acte constitutif.

A défaut de telles dispositions, les charges périodiques sont calculées en fonction du solde restant dû et de la durée

saldo en van de overblijvende looptijd, volgens de technische methode die oorspronkelijk gebruikt werd.

b) In geval van verandering van de rentevoet en wanneer er geen aflossing is van het kapitaal, worden de interesten berekend aan de nieuwe rentevoet volgens de technische methode die oorspronkelijk gebruikt werd.

§ 3. De tijdstippen, voorwaarden en modaliteiten van verandering van de rentevoet evenals de overeengekomen referteindex(en) moeten voorkomen in de vestigingsakte.

§ 4. Bij verandering van de rentevoet moet de wijziging medegedeeld worden aan de kredietnemer ten laatste op de datum dat de interesten aan de nieuwe rentevoet beginnen te lopen. In voorkomend geval moet bij die mededeling kosteloos een nieuw aflossingsplan worden gevoegd waarin de gegevens bedoeld in artikel 21, § 1, zijn opgenomen voor de periode die loopt tot de volgende datum van eventuele herziening van de rentevoet en, voor de daarop volgende jaren, de jaarlijks aan interesten en aan kapitaalsaflossing te betalen bedragen evenals het verschuldigd blijvend saldo.

§ 5. Bij een in Ministerraad overlegd besluit bepaalt de Koning de nadere regels welke voor de toepassing van dit artikel nodig zijn. »

Art. 2

Het opschrift van Titel III van dezelfde wet, wordt vervangen door het volgende opschrift :

« TITEL III

Overdracht van bevoorrechte en hypothecaire schuldvorderingen en bijzondere vormen van hypotheekvestiging »

Art. 3

Artikel 50 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 50. — Deze titel is van toepassing op alle schuldvorderingen gewaarborgd door een hypotheek alsmede op alle schuldvorderingen gewaarborgd door een voorrecht op een onroerend goed, ongeacht of deze schuldvorderingen al dan niet bedoeld zijn in Titel I van deze wet. »

Art. 4

In artikel 51 van dezelfde wet, gewijzigd door de wetten van 22 maart 1993 en 6 juli 1994, worden na de woorden « de artikelen 5 » de woorden « lid 1 en 2 » weggelaten.

Art. 5

Een artikel 51bis luidend als volgt, wordt in dezelfde wet ingevoegd :

« Art. 51bis. — § 1. Een hypotheek mag verleend worden tot zekerheid van toekomstige schuldvorderingen indien de gewaarborgde schuldvorderingen bepaald zijn of bepaalbaar zijn op het ogenblik van de hypotheekstelling; haar rang wordt bepaald naar de dagtekening van haar inschrijving, ongeacht de tijdstippen waarop de gewaarborgde schuldvorderingen ontstaan.

restand à courir, suivant la méthode technique utilisée initialement.

b) En cas de variation du taux d'intérêt et lorsqu'il n'y a pas amortissement du capital, les intérêts sont calculés au nouveau taux d'intérêt suivant la méthode technique utilisée initialement.

§ 3. Les époques, conditions et modalités de variation du taux d'intérêt ainsi que le ou les indices de référence convenu(s) doivent figurer dans l'acte constitutif.

§ 4. Lorsqu'il y a variation du taux d'intérêt, la modification doit être communiquée à l'emprunteur au plus tard à la date de prise de cours des intérêts au nouveau taux. Elle doit être, le cas échéant, accompagnée, sans frais, d'un nouveau tableau d'amortissement reprenant les données visées à l'article 21, § 1^{er}, pour la période allant jusqu'à la prochaine date de révision éventuelle du taux d'intérêt et, pour les années ultérieures, par année, les montants à verser à titre d'intérêts et d'amortissement du capital ainsi que le solde restant dû.

§ 5. Le Roi détermine les modalités d'application du présent article par arrêté délibéré en Conseil des Ministres. »

Art. 2

L'intitulé du Titre III de la même loi, est remplacé par l'intitulé suivant :

« TITRE III

Cession de créances privilégiées et hypothécaires et formes particulières de constitution d'hypothèques »

Art. 3

L'article 50 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 50. — Le présent titre s'applique à toutes les créances garanties par une hypothèque ainsi qu'à toutes les créances garanties par un privilège sur un immeuble, que ces créances soient visées ou non au Titre I^{er} de la présente loi. »

Art. 4

Dans l'article 51 de la même loi, modifié par les lois des 22 mars 1993 et 6 juillet 1994, les mots « alinéas 1^{er} et 2 » sont supprimés après les mots « les articles 5 ».

Art. 5

Un article 51bis libellé comme suit est inséré dans la même loi :

« Art. 51bis. — § 1^{er}. Une hypothèque peut être constituée pour sûreté de créances futures, à la condition qu'au moment de la constitution de l'hypothèque, les créances garanties soient déterminées ou déterminables; son rang est fixé au jour de son inscription, sans égard aux époques auxquelles les créances garanties prennent naissance.

§ 2. Indien een hypotheek wordt gevestigd tot zekerheid van toekomstige schuldvorderingen die over een onbepaalde duur kunnen ontstaan of tot zekerheid van schuldvorderingen uit hoofde van een overeenkomst van onbepaalde duur, kan de persoon tegen wie de hypotheek wordt ingeschreven of de derde-bezitter van het met hypotheek bezwaarde goed, de hypotheek steeds opzeggen met een voorbericht van minstens drie maanden en maximum zes maanden, dat aan de schuldeiser wordt gericht bij ter post aangetekend schrijven met ontvangstmelding. De opzegtermijn gaat in op de dag van de ontvangstmelding.

Inzake toekomstige schulden heeft de opzegging tot gevolg dat de hypotheek enkel nog strekt tot zekerheid van gewaarborgde schuldvorderingen die bestaan bij het verstrijken van de opzegtermijn. Inzake overeenkomsten van onbepaalde duur, blijven slechts die schuldvorderingen gewaarborgd die bij het verstrijken van de opzegtermijn bestaan tengevolge van de uitvoering van de overeenkomst voor die datum.

Wie de hypotheek opzegt, kan eisen dat de schuldeiser hem schriftelijk bevestigt welke schuldvorderingen nog bestaan en gewaarborgd zijn op het einde van de opzegtermijn.

§ 3. Wanneer eenzelfde hypotheek meerdere schuldvorderingen waarborgt waarvan één is overgedragen overeenkomstig artikel 51, § 1, dan wordt de overgedragen schuldvordering bij voorrang betaald boven de schuldvorderingen die zijn ontstaan na de datum van de overdracht. »

Art. 6

Deze wet treedt in werking op 1 januari 1995.

De artikelen 2 tot 4 zijn van toepassing op de contracten gesloten voor haar inwerkingtreding.

§ 2. Si une hypothèque est constituée pour sûreté de créances futures pouvant naître pendant une durée indéterminée ou pour sûreté de créances découlant d'un contrat à durée indéterminée, la personne contre laquelle une telle hypothèque est inscrite ou le tiers détenteur du bien affecté de l'hypothèque peut à tout moment résilier l'hypothèque, moyennant un préavis d'au moins trois mois et de maximum six mois, lequel préavis est adressé au créancier par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception. Le délai de préavis prend cours à la date de l'accusé de réception.

Quant aux créances futures, la résiliation a pour conséquence que l'hypothèque ne garantit plus que les créances garanties qui existent à l'expiration du délai de préavis. Quant aux contrats à durée indéterminée, restent garanties par l'hypothèque, les seules créances issues de l'exécution de ces contrats qui existent à l'expiration du délai de préavis.

Celui qui résilie l'hypothèque peut exiger que le créancier lui notifie par écrit l'inventaire des créances encore garanties au terme du délai de préavis.

§ 3. Au cas où une même hypothèque garantit plusieurs créances dont l'une est cédée conformément à l'article 51, § 1^{er}, la créance cédée est payée par priorité sur les créances nées après la date de la cession. »

Art. 6

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} janvier 1995.

Les articles 2 à 4 sont applicables aux contrats conclus avant son entrée en vigueur.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, eerste kamer, op 30 november 1994 door de Vice-Eerste Minister en Minister van Economische Zaken verzocht hem, *binnen een termijn van ten hoogste drie dagen*, van advies te dienen over een voorontwerp van wet « tot wijziging van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet », heeft op 1 december 1994 het volgend advies gegeven :

Om het spoedeisend karakter van de adviesaanvraag te staven, wordt overeenkomstig het bepaalde in artikel 84, tweede lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, ingevoegd bij de wet van 15 oktober 1991, in de adviesaanvraag de volgende verantwoording gegeven :

« Une majorité des entreprises a sollicité l'inscription auprès de l'Office de Contrôle des Assurances en vertu de la loi susmentionnée avec effet à partir du 1^{er} janvier 1995.

C'est pourquoi, afin d'éviter dans une large mesure que deux systèmes de variabilité se succèdent à brève échéance, risquant de semer ainsi le trouble parmi les emprunteurs et de créer des problèmes de gestion pour les entreprises prêteuses, il me serait agréable d'obtenir l'avis du Conseil d'Etat dans les délais prescrits par l'article 84 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat ».

*
* *

Gelet op de korte termijn die hem voor het geven van zijn advies wordt toegemeten, dient de Raad van State zich te beperken tot het maken van de hiernavolgende opmerkingen.

Strekking van het ontwerp

Het voor advies voorgelegde ontwerp strekt er in hoofdzaak toe een wijziging aan te brengen aan het wettelijk mechanisme van de bedongen veranderlijkheid van de rentevoet middels het herschrijven van artikel 9 van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet (artikel 1 van het ontwerp). Daarnaast beogen de stellers van het ontwerp in dezelfde wet een regeling in te voeren met betrekking tot het verlenen van een hypotheek tot zekerheid van « alle schulden », een techniek die de kredietnemer toelaat meerdere kredietverrichtingen te doen zonder voor elke verrichting opnieuw een hypotheek te moeten vestigen (artikelen 2 tot 5 van het ontwerp).

Onderzoek van de tekst

Artikel 1

1. In de inleidende zin van paragraaf 1 van het ontworpen artikel 9 van de wet van 4 augustus 1992 wordt gewag gemaakt van « de veranderlijkheid van de rentevoet » in plaats van « een veranderlijke rentevoet » zoals in de bestaande tekst het geval is. Blijkens de memorie van toelichting zal aldus worden vermeden « dat kan worden beweerd dat voor één krediet, op gans het kapitaal slechts één veranderlijke rentevoet mag worden bedongen ». Vraag is of de wijziging welke in de redactie van de inleidende zin van artikel 9, § 1, wordt aangebracht, van aard is aan de bedoeling van de stellers tegemoet te komen.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

LE CONSEIL D'ETAT, section de législation, première chambre, saisi par le Vice-Premier Ministre et Ministre des Affaires économiques, le 30 novembre 1994, d'une demande d'avis, *dans un délai ne dépassant pas trois jours*, sur un avant-projet de loi « modifiant la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire », a donné le 1^{er} décembre 1994 l'avis suivant :

Pour justifier le caractère urgent de la demande d'avis, la motivation suivante est avancée, conformément à l'article 84, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, inséré par la loi du 15 octobre 1991 :

« Une majorité des entreprises a sollicité l'inscription auprès de l'Office de Contrôle des Assurances en vertu de la loi susmentionnée avec effet à partir du 1^{er} janvier 1995.

C'est pourquoi, afin d'éviter dans une large mesure que deux systèmes de variabilité se succèdent à brève échéance, risquant de semer ainsi le trouble parmi les emprunteurs et de créer des problèmes de gestion pour les entreprises prêteuses, il me serait agréable d'obtenir l'avis du Conseil d'Etat dans les délais prescrits par l'article 84 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat ».

*
* *

Dans le bref délai qui lui est imparti pour émettre son avis, le Conseil d'Etat doit se limiter à formuler les observations suivantes.

Portée du projet

Le projet soumis pour avis tend essentiellement à apporter une modification au mécanisme légal de la variabilité stipulée du taux d'intérêt par la voie d'une reformulation de l'article 9 de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire (article 1^{er} du projet). Les auteurs du projet visent, au surplus, à inscrire dans la même loi des règles relatives à l'octroi d'une hypothèque pour sûreté de « toutes dettes », technique qui permet à l'emprunteur d'effectuer plusieurs opérations de crédit sans devoir constituer pour chaque opération une nouvelle hypothèque (articles 2 à 5 du projet).

*Examen du texte*Article 1^{er}

1. Dans la phrase introductive du paragraphe 1^{er} de l'article 9, *nouveau*, de la loi du 4 août 1992, il est fait état de « la variabilité du taux d'intérêt », au lieu de « un taux d'intérêt variable » comme dans le texte actuel. Selon l'exposé des motifs, il sera évité de la sorte « que l'on ne puisse prétendre que l'on ne peut stipuler pour un crédit qu'un seul taux variable sur tout le capital ». La question se pose de savoir si la modification apportée à la rédaction de la phrase introductive de l'article 9, § 1^{er}, est de nature à répondre à l'intention des auteurs.

2. In paragraaf 1, 3°, van het ontworpen artikel 9 is sprake van een referte-index die « moet worden genomen uit een reeks referte-indexen waarvan de lijst en de berekeningswijze bepaald worden door de Koning ... ». In vergelijking met de bestaande tekst van artikel 9, § 1, 2°, van de voornoemde wet van 4 augustus 1992 wordt alleen het woord « gekozen » vervangen door het woord « genomen ». De bedoeling daarvan is, volgens de memorie van toelichting, « de keuzemogelijkheid te beperken tot die indexen die staan voor een restduur welke het beste overeenstemt met de periode waarvoor de veranderde rentevoet geldt ». De stellers van het ontwerp gaan er van uit dat deze terminologische wijziging « aan de Koning (moet) toelaten het gebruik op te leggen van een bepaalde referte-index in functie van de gekozen periode van veranderlijkheid » en verwijzen daarbij naar de algemene machtiging aan de Koning, vervat in paragraaf 5 van het ontworpen artikel 9. Men zal nochtans opmerken dat noch de laatste machtiging, noch de in het ontworpen artikel 9, § 1, 3°, aan de Koning verleende bevoegdheid om de lijst en de berekeningswijze van de referte-indexen te bepalen, van die aard zijn dat het in de memorie van toelichting geschetste oogmerk daarin met zekerheid kan worden onderkend. Om die reden is het raadzaam die bedoeling op een meer uitdrukkelijke wijze in de tekst van het ontworpen artikel 9, § 1, 3°, tot uiting te brengen.

3. In paragraaf 1, 4°, van het ontworpen artikel 9, wordt een nieuw begrip ingevoerd, met name het begrip « marge ». Blijkens de memorie van toelichting is het de bedoeling het huidige stelsel volgens welk de rentevoet verandert in een zelfde verhouding als de referte-index, te vervangen « door een systeem waardoor de rentevoet met dezelfde hoeveelheid verandert als de index, en dus niet meer met een evenredige hoeveelheid ». Het mechanisme van de evenredige aanpassing van de rentevoet wordt, steeds volgens de memorie van toelichting, aldus vervangen door « een systeem van vaste marges ». Teneinde misverstanden bij de toepassing van het nieuwe stelsel te voorkomen, verdient het aanbeveling het nieuwe begrip « marge » in de tekst van het ontwerp te definiëren, minstens in de memorie van toelichting de precieze draagwijdte van dit begrip nader te omschrijven eventueel aan de hand van een typevoorbeeld. Alleszins zullen de memorie van toelichting en de tekst van het ontwerp op elkaar moeten worden afgestemd zodat duidelijk wordt of de bedoelde marges al dan niet een vast karakter hebben.

Art. 4

Men redigere dit artikel als volgt :

« In artikel 51, § 1, van dezelfde wet, vervangen bij de wet van 6 juli 1994, worden na de woorden « de artikelen 5 », de woorden « lid 1 en 2 » geschrapt ».

Art. 5

1. In de eerste zin van paragraaf 2 van het ontworpen artikel 51bis vervange men de woorden « met een voorbericht van minstens drie maanden » door de woorden « met een opzegging van minstens drie maanden ».

2. Het is niet duidelijk waarom in paragraaf 3 van het ontworpen artikel 51bis alleen verwezen wordt naar de overdrachten bedoeld in artikel 51, § 1, van de wet van 4 augustus 1992, en niet naar de overdrachten van voor-

2. Au paragraphe 1^{er}, 3°, de l'article 9 en projet, il est fait mention d'un indice de référence qui « doit être pris parmi une série d'indices de référence dont la liste et le mode de calcul sont déterminés par le Roi ... ». Par rapport au texte actuel de l'article 9, § 1^{er}, 2°, de la loi précitée du 4 août 1992, seul le mot « choisi » est remplacé par le mot « pris ». Selon l'exposé des motifs, cette substitution a pour but « de limiter la possibilité de choix aux indices ayant la durée résiduelle la plus proche de la période pendant laquelle le taux issu de la variation reste applicable ». Les auteurs du projet considèrent que cette modification terminologique « doit permettre au Roi d'imposer l'utilisation d'un indice déterminé en fonction de la période de variation choisie » et ils se réfèrent à cet égard à la délégation générale au Roi, prévue au paragraphe 5 de l'article 9 en projet. L'on remarquera toutefois que ni cette dernière délégation, ni le pouvoir accordé au Roi à l'article 9, § 1^{er}, 3°, de déterminer la liste et le mode de calcul des indices de référence ne sont de nature telle que l'on puisse y discerner avec certitude l'objectif énoncé dans l'exposé des motifs. Pour ce motif, il serait indiqué d'inscrire cette intention de manière plus explicite dans le texte de l'article 9, § 1^{er}, 3°, en projet.

3. Le paragraphe 1^{er}, 4°, de l'article 9 en projet introduit une notion nouvelle, à savoir celle de « marge ». Selon l'exposé des motifs, le but est de remplacer le système actuel, en vertu duquel le taux d'intérêt varie dans une même proportion que l'indice de référence, « par un système où le taux d'intérêt varie de la même valeur que l'indice et non plus suivant une règle proportionnelle ». Toujours selon l'exposé des motifs, le mécanisme de l'adaptation proportionnelle du taux d'intérêt est dès lors remplacé par « un système de marges fixes ». Afin d'éviter des malentendus lors de l'application du nouveau système, il est recommandé de définir la notion de « marge » dans le texte du projet, ou du moins de préciser dans l'exposé des motifs la portée exacte de cette notion, le cas échéant sur la base d'un exemple-type. En tout état de cause, il y aurait lieu d'harmoniser l'exposé des motifs et le texte du projet, de manière à faire ressortir si les marges visées présentent ou non un caractère fixe.

Art. 4

Il conviendrait de rédiger cet article comme suit :

« Dans l'article 51, § 1^{er}, de la même loi, remplacé par la loi du 6 juillet 1994, les mots « alinéas 1^{er} et 2 », suivant les mots « les articles 5 », sont supprimés ».

Art. 5

1. Dans le texte néerlandais de la première phrase du paragraphe 2 de l'article 51bis en projet, il y aurait lieu de remplacer les mots « met een voorbericht van minstens drie maanden » par les mots « met een opzegging van minstens drie maanden ».

2. L'on n'aperçoit pas pourquoi le paragraphe 3 de l'article 51bis en projet ne fait mention que des cessions visées à l'article 51, § 1^{er}, de la loi du 4 août 1992 et non des cessions d'avances consenties dans le cadre d'une ouverture de crédit

schotten toegestaan in het raam van een bevoorrechte of hypothecaire kredietopening, bedoeld in artikel 51, § 2, van dezelfde wet.

In dezelfde paragraaf schrijve men *in fine* : « ... bij voorrang betaald op de schuldvorderingen ontstaan na de datum van de overdracht ».

De kamer was samengesteld uit

Mevr. :

S. VANDERHAEGEN, *kamervoorzitter*;

HH. :

M. VAN DAMME,
D. ALBRECHT, *staatsraden*;

Mevr. :

A. BECKERS, *greffier*.

De overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst werd nagezien onder toezicht van de heer D. ALBRECHT.

Het verslag werd uitgebracht door de heer B. SEUTIN, auditor. De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld en toegelicht door Mevr. M.-C. CEULE, eerste referendaris.

De Griffier,

A. BECKERS

De Voorzitter,

S. VANDERHAEGEN

privilegiée ou hypothécaire, visée à l'article 51, § 2, de la même loi.

Dans le texte néerlandais du même paragraphe, *in fine*, il conviendrait d'écrire : « ... *bijvoorrang betaald op deschuldvorderingen ontstaan na de datum van de overdracht* ».

La chambre était composée de

Mme :

S. VANDERHAEGEN, *président de chambre*;

MM. :

M. VAN DAMME,
D. ALBRECHT, *conseillers d'Etat*;

Mme :

A. BECKERS, *greffier*.

La concordance entre la version néerlandaise et la version française a été vérifiée sous le contrôle de M. D. ALBRECHT.

Le rapport a été présenté par M. B. SEUTIN, auditeur. La note du Bureau de coordination a été rédigée et exposée par Mme M.-C. CEULE, premier référendaire.

Le Greffier,

A. BECKERS

Le Président,

S. VANDERHAEGEN

WETSONTWERP

ALBERT II, KONING DER BELGEN

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen,
ONZE GROET.

Op de voordracht van Onze Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie en Economische Zaken en Onze Minister van Financiën en op het advies van Onze in Raad vergaderde Ministers,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ :

Onze Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie en Economische Zaken en Onze Minister van Financiën zijn gelast in Onze naam bij de Wetgevendes Kamers het ontwerp van wet in te dienen waarvan de tekst volgt :

Artikel 1

Artikel 9 van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 9. — § 1. Indien één of meer veranderlijke rentevoeten bedongen zijn, zijn de volgende regels van toepassing op ieder van hen :

1° De rentevoet moet zowel in meer als in min schommelen.

2° De rentevoet mag slechts veranderen bij het verstrijken van bepaalde periodes die niet minder dan één jaar mogen bedragen.

3° De verandering van de rentevoet moet gebonden zijn aan de schommelingen van een referteindex; deze moet worden genomen uit een reeks referteindexen waarvan de lijst, de berekeningswijze en de keuzemogelijkheden bepaald worden door de Koning, bij een in de Ministerraad overlegd besluit, genomen op advies van de Nationale Bank van België, van de Commissie voor het Bank- en Financiewezen en van de Controledienst voor de Verzekeringen nadat deze de Commissie voor Verzekeringen geraadpleegd heeft.

4° De oorspronkelijke rentevoet wordt bepaald op het ogenblik van het aanbod. Bij het verstrijken van de in de vestigingsakte bepaalde periodes, is de rentevoet gelijk aan de som van de overeengekomen referteindex die wordt gepubliceerd in de loop van de kalendermaand die voorafgaat aan de datum bepaald voor de verandering van de rentevoet en een marge die in de vestigingsakte is vastgesteld.

5° Onverminderd hetgeen bepaald is in 6° hierna, moet de vestigingsakte bepalen dat de verandering van de rentevoet beperkt wordt zowel in meer als in min, tot een bepaald verschil ten opzichte van de oorspronkelijke rentevoet, zonder dat dit verschil in

PROJET DE LOI

ALBERT II, ROI DES BELGES

A tous, présents et à venir,
SALUT.

Sur la proposition de Notre Vice-Premier Ministre et Ministre de la Justice et des Affaires économiques et de Notre Ministre des Finances et de l'avis de Nos Ministres qui en ont délibéré en Conseil,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Vice-Premier Ministre et Ministre de la Justice et des Affaires économiques et Notre Ministre des Finances sont chargés de présenter en Notre nom aux Chambres législatives le projet de loi dont la teneur suit :

Article 1^{er}

L'article 9 de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 9. — § 1^{er}. Si un ou plusieurs taux d'intérêt variables ont été stipulés, les règles suivantes sont applicables à chacun d'eux :

1° Le taux d'intérêt doit fluctuer tant à la hausse qu'à la baisse.

2° Le taux d'intérêt ne peut varier qu'à l'expiration de périodes déterminées, qui ne peuvent être inférieures à un an.

3° La variation du taux d'intérêt doit être liée aux fluctuations d'un indice de référence; celui-ci doit être pris parmi une série d'indices de référence dont la liste, le mode de calcul et les possibilités de choix sont déterminés par le Roi, par arrêté délibéré en Conseil des Ministres, pris sur avis de la Banque Nationale de Belgique, de la Commission bancaire et financière et de l'Office de Contrôle des Assurances après consultation, par ce dernier, de la Commission des Assurances.

4° Le taux d'intérêt initial est fixé au moment de l'offre. A l'expiration des périodes déterminées dans l'acte constitutif, le taux d'intérêt est égal à la somme de l'indice de référence convenu et publié dans le courant du mois civil qui précède la date déterminée pour la variation du taux d'intérêt et d'une marge stipulée dans l'acte constitutif.

5° Sans préjudice de ce qui est prévu au 6° ci-dessous, l'acte constitutif doit stipuler que la variation du taux d'intérêt est limitée, tant à la hausse qu'à la baisse, à un écart déterminé par rapport au taux d'intérêt initial sans que cet écart en cas de

geval van stijging van de rentevoet meer mag bedragen dan het verschil in geval van daling.

De vestigingsakte mag verder bepalen dat er geen wijziging van rentevoet is dan wanneer de wijziging in meer of in min, ten aanzien van de rentevoet van de vorige periode, een bepaald minimumverschil bereikt.

6° Indien de eerste periode een kortere duur heeft dan drie jaren, mag een verhoging van de rentevoet niet tot gevolg hebben dat de rentevoet die van toepassing is gedurende het tweede jaar verhoogd wordt met meer dan wat overeenstemt met één procentpunt 's jaars ten opzichte van de oorspronkelijke rentevoet, noch dat de rentevoet die van toepassing is gedurende het derde jaar verhoogd wordt met meer dan wat overeenstemt met twee procentpunten 's jaars ten opzichte van die oorspronkelijke rentevoet.

§ 2. a) In geval van verandering van de rentevoet en wanneer er aflossing is van het kapitaal, worden de bedragen der periodieke lasten berekend aan de nieuwe rentevoet volgens de bepalingen van de vestigingsakte.

Bij gebrek aan zulke bepalingen worden de periodieke lasten berekend in functie van het verschuldigd blijvend saldo en van de overblijvende looptijd, volgens de technische methode die oorspronkelijk gebruikt werd.

b) In geval van verandering van de rentevoet en wanneer er geen aflossing is van het kapitaal, worden de interesten berekend aan de nieuwe rentevoet volgens de technische methode die oorspronkelijk gebruikt werd.

§ 3. De tijdstippen, voorwaarden en modaliteiten van verandering van de rentevoet evenals de overeengekomen referentieindex(en) moeten voorkomen in de vestigingsakte.

§ 4. Bij verandering van de rentevoet moet de wijziging medegedeeld worden aan de kredietnemer ten laatste op de datum dat de interesten aan de nieuwe rentevoet beginnen te lopen. In voorkomend geval moet bij die mededeling kosteloos een nieuw aflossingsplan worden gevoegd waarin de gegevens bedoeld in artikel 21, § 1, zijn opgenomen voor de periode die loopt tot de volgende datum van eventuele herziening van de rentevoet en, voor de daarop volgende jaren, de jaarlijks aan interesten en aan kapitaalsaflossing te betalen bedragen evenals het verschuldigd blijvend saldo.

§ 5. Bij een in Ministerraad overlegd besluit bepaalt de Koning de nadere regels welke voor de toepassing van dit artikel nodig zijn. »

Art. 2

Het opschrift van Titel III van dezelfde wet, wordt vervangen door het volgende opschrift :

hausse du taux d'intérêt puisse être supérieur à l'écart en cas de baisse.

L'acte constitutif peut également prévoir que le taux d'intérêt ne varie que si la modification à la hausse ou à la baisse produit, par rapport au taux d'intérêt de la période précédente, une différence minimale déterminée.

6° Si la première période a une durée inférieure à trois années, une variation à la hausse du taux d'intérêt ne peut pas avoir pour effet d'augmenter le taux d'intérêt applicable à la deuxième année de plus de l'équivalent d'un point pour cent l'an par rapport au taux d'intérêt initial, ni d'augmenter le taux d'intérêt applicable à la troisième année de plus de l'équivalent de deux points pour cent l'an par rapport à ce taux d'intérêt initial.

§ 2. a) En cas de variation du taux d'intérêt et lorsqu'il y a amortissement du capital, les montants des charges périodiques sont calculés au nouveau taux d'intérêt et selon les dispositions de l'acte constitutif.

A défaut de telles dispositions, les charges périodiques sont calculées en fonction du solde restant dû et de la durée restant à courir, suivant la méthode technique utilisée initialement.

b) En cas de variation du taux d'intérêt et lorsqu'il n'y a pas amortissement du capital, les intérêts sont calculés au nouveau taux d'intérêt suivant la méthode technique utilisée initialement.

§ 3. Les époques, conditions et modalités de variation du taux d'intérêt ainsi que le ou les indices de référence convenu(s) doivent figurer dans l'acte constitutif.

§ 4. Lorsqu'il y a variation du taux d'intérêt, la modification doit être communiquée à l'emprunteur au plus tard à la date de prise de cours des intérêts au nouveau taux. Elle doit être, le cas échéant, accompagnée, sans frais, d'un nouveau tableau d'amortissement reprenant les données visées à l'article 21, § 1^{er}, pour la période allant jusqu'à la prochaine date de révision éventuelle du taux d'intérêt et, pour les années ultérieures, par année, les montants à verser à titre d'intérêts et d'amortissement du capital ainsi que le solde restant dû.

§ 5. Le Roi détermine les modalités d'application du présent article par arrêté délibéré en Conseil des Ministres. »

Art. 2

L'intitulé du Titre III de la même loi, est remplacé par l'intitulé suivant :

« TITEL III

Overdracht van bevoorrechte en hypothecaire schuldvorderingen en bijzondere vormen van hypotheekvestiging »

Art. 3

Artikel 50 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 50. — Deze titel is van toepassing op alle schuldvorderingen gewaarborgd door een hypotheek alsmede op alle schuldvorderingen gewaarborgd door een voorrecht op een onroerend goed, ongeacht of deze schuldvorderingen al dan niet bedoeld zijn in Titel I van deze wet. »

Art. 4

In artikel 51, § 1 van dezelfde wet, vervangen bij de wet van 6 juli 1994, worden na de woorden « de artikelen 5 » de woorden « lid 1 en 2 » geschrapt.

In artikel 51, § 2 van dezelfde wet worden in het tweede lid de woorden « In het geval bedoeld in het vorige lid », vervangen door de woorden « In het geval bedoeld in de vorige paragraaf ».

Art. 5

Een artikel 51bis, luidend als volgt, wordt in dezelfde wet ingevoegd :

« Art. 51bis. — § 1. Een hypotheek mag verleend worden tot zekerheid van toekomstige schuldvorderingen indien de gewaarborgde schuldvorderingen bepaald zijn of bepaalbaar zijn op het ogenblik van de hypotheekstelling; haar rang wordt bepaald naar de dagtekening van haar inschrijving, ongeacht de tijdstippen waarop de gewaarborgde schuldvorderingen ontstaan.

§ 2. Indien een hypotheek wordt gevestigd tot zekerheid van toekomstige schuldvorderingen die over een onbepaalde duur kunnen ontstaan of tot zekerheid van schuldvorderingen uit hoofde van een overeenkomst van onbepaalde duur, kan de persoon tegen wie de hypotheek wordt ingeschreven of de derde-bezitter van het met hypotheek bezwaarde goed, de hypotheek steeds opzeggen met een opzegging van minstens drie maanden en maximum zes maanden, dat aan de schuldeiser wordt gericht bij ter post aangetekend schrijven met ontvangstmelding. De opzegtermijn gaat in op de dag van de ontvangstmelding.

Inzake toekomstige schulden heeft de opzegging tot gevolg dat de hypotheek enkel nog strekt tot zekerheid van gewaarborgde schuldvorderingen die bestaan bij het verstrijken van de opzegtermijn. Inzake overeenkomsten van onbepaalde duur, blijven

« TITRE III

Cession de créances privilégiées et hypothécaires et formes particulières de constitution d'hypothèques »

Art. 3

L'article 50 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 50. — Le présent titre s'applique à toutes les créances garanties par une hypothèque ainsi qu'à toutes les créances garanties par un privilège sur un immeuble, que ces créances soient visées ou non au Titre I^{er} de la présente loi. »

Art. 4

Dans l'article 51, § 1^{er} de la même loi, remplacé par la loi du 6 juillet 1994, les mots « alinéas 1^{er} et 2 » suivant les mots « les articles 5 » sont supprimés.

Dans l'article 51, § 2 de la même loi, dans le deuxième alinéa, les mots « Dans le cas visé à l'alinéa précédent » sont remplacés par les mots « Dans le cas visé au paragraphe précédent ».

Art. 5

Un article 51bis, libellé comme suit, est inséré dans la même loi :

« Art. 51bis. — § 1^{er}. Une hypothèque peut être constituée pour sûreté de créances futures, à la condition qu'au moment de la constitution de l'hypothèque, les créances garanties soient déterminées ou déterminables; son rang est fixé au jour de son inscription, sans égard aux époques auxquelles les créances garanties prennent naissance.

§ 2. Si une hypothèque est constituée pour sûreté de créances futures pouvant naître pendant une durée indéterminée ou pour sûreté de créances découlant d'un contrat à durée indéterminée, la personne contre laquelle une telle hypothèque est inscrite ou le tiers détenteur du bien affecté de l'hypothèque peut à tout moment résilier l'hypothèque, moyennant un préavis d'au moins trois mois et de maximum six mois, lequel préavis est adressé au créancier par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception. Le délai de préavis prend cours à la date de l'accusé de réception.

Quant aux créances futures, la résiliation a pour conséquence que l'hypothèque ne garantit plus que les créances garanties qui existent à l'expiration du délai de préavis. Quant aux contrats à durée indéterminée, restent garanties par l'hypothèque, les seules

slechts die schuldvorderingen gewaarborgd die bij het verstrijken van de opzegtermijn bestaan tengevolge van de uitvoering van de overeenkomst voor die datum.

Wie de hypotheek opzegt, kan eisen dat de schuldeiser hem schriftelijk bevestigt welke schuldvorderingen nog bestaan en gewaarborgd zijn op het einde van de opzegtermijn.

§ 3. Wanneer eenzelfde hypotheek meerdere schuldvorderingen waarborgt waarvan één is overgedragen overeenkomstig artikel 51, § 1, dan wordt deze schuldvordering bij voorrang betaald boven de schuldvorderingen ontstaan na de datum van de overdracht. »

Art. 6

Artikel 1 van deze wet treedt in werking op de datum en volgens de modaliteiten bepaald door de Koning.

De artikelen 2 tot 5 zijn van toepassing op de contracten gesloten voor haar inwerkingtreding.

Gegeven te Brussel, 12 januari 1995.

ALBERT

VAN KONINGSWEGE :

*De Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie
en Economische Zaken,*

M. WATHELET

De Minister van Financiën,

Ph. MAYSTADT

créances issues de l'exécution de ces contrats qui existent à l'expiration du délai de préavis.

Celui qui résilie l'hypothèque peut exiger que le créancier lui notifie par écrit l'inventaire des créances encore garanties au terme du délai de préavis.

§ 3. Au cas où une même hypothèque garantit plusieurs créances dont l'une est cédée conformément à l'article 51, § 1^{er}, cette créance est payée par priorité sur les créances nées après la date de la cession. »

Art. 6

L'article 1^{er} de la présente loi entre en vigueur à la date et suivant les modalités fixées par le Roi.

Les articles 2 à 5 sont applicables aux contrats conclus avant son entrée en vigueur.

Donné à Bruxelles, le 12 janvier 1995.

ALBERT

PAR LE ROI :

*Le Vice-Premier Ministre et Ministre de la Justice
et des Affaires économiques,*

M. WATHELET

Le Ministre des Finances,

Ph. MAYSTADT