

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2018-2019

10 JANUARI 2019

Voorstel van resolutie teneinde het mechanisme van onroerende terugkoop te vergemakkelijken

(Ingediend door de heer François Desquesnes c.s.)

TOELICHTING

I. INLEIDING

Volgens de statistieken van de Centrale voor kredieten aan particulieren van de Nationale Bank van België bedroeg het totale bedrag van de hypothecaire kredieten in 2017 in België 289,8 miljard euro (1).

In België zijn er in totaal 3 072 000 hypothecaire kredieten, waaronder 391 000 nieuwe kredietovereenkomsten die in 2017 zijn gesloten. Elk jaar worden echter ongeveer 30 000 hypothecaire kredieten « achterstallig » verklaard.

Een eigenaar of een koppel eigenaars kan in financiële problemen komen na het verlies van een job, een zware ziekte of een scheiding. Dergelijke spelingen van het lot kunnen ertoe leiden dat een persoon of gezin de maandelijkse afbetalingen van de hypothecaire lening voor de gekochte woning niet langer kan aflossen.

II. DE KLASSIEKE OPLOSSINGEN

De bank kan natuurlijk oplossingen voorstellen zoals een opschorting van de terugbetaling van het kapitaal, een herziening van de kredietvoorwaarden (duur, aflossingswijze, maandelijkse afbetaling, enz.), maar die zijn

(1) https://www.nbb.be/doc/cr/ccp/publications/bro_ckpstat2017f_18012018.pdf.

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2018-2019

10 JANVIER 2019

Proposition de résolution visant à faciliter le mécanisme de portage immobilier

(Déposée par M. François Desquesnes et consorts)

DÉVELOPPEMENTS

I. INTRODUCTION

Selon les statistiques publiées par la Centrale des crédits aux particuliers de la Banque nationale de Belgique, le montant total des crédits hypothécaires en Belgique s'élevait en 2017 à hauteur 289,8 milliards d'euros (1).

Le nombre total des crédits hypothécaires en Belgique est de 3 072 000 dont 391 000 nouveaux crédits conclus en 2017. Chaque année toutefois, environ 30 000 crédits hypothécaires sont déclarés « défaillants ».

Une personne ou un couple de propriétaires peut être confronté à des difficultés financières suite à la perte d'un emploi, une maladie lourde ou une séparation. Ces aléas de l'existence peuvent avoir pour conséquence que cette personne ou cette famille ne peut plus faire face aux mensualités liées à l'immeuble d'habitation acheté à l'aide d'un crédit hypothécaire.

II. LES RÉPONSES CLASSIQUES

Il existe bien sûr les solutions bancaires telles que la suspension du remboursement du capital, la révision des conditions du prêt (durée, mode d'amortissement, mensualités, etc.), mais celles-ci ne sont pas toujours

(1) https://www.nbb.be/doc/cr/ccp/publications/bro_ckpstat2017f_18012018.pdf.

niet altijd voorhanden of zijn financieel te nadelig voor de kredietnemers.

Een verzekering kan ook een oplossing zijn, bijvoorbeeld een verzekeringsproduct als een schuldsaldoverzekering of een overheidstussenkomst als de verzekering « gewaarborgd inkomen », die onder meer in Wallonië bestaat maar die slechts onder bepaalde voorwaarden en voor een beperkte tijd beschikbaar is. Wanneer de leners hun afbetalingen uiteindelijk niet langer kunnen aflossen, hebben zij geen andere keuze meer dan over te gaan tot een vrijwillige privéverkoop op korte termijn. Als dat niet gebeurt, zal de kredietverlener een uitvoerend beslag bij onroerende goederen aanvragen, met andere woorden een gedwongen verkoop van de woning. Ongeacht of de verkoop vrijwillig dan wel gedwongen is, zal deze verkoop niet altijd in de beste financiële omstandigheden verlopen voor de verkopers, die bovendien hun woning en soms hun werkplek verliezen.

III. ONROERENDE TERUGKOOP

Een minder gebruikelijke oplossing is het mechanisme van de onroerende terugkoop. Hierbij wordt de woning vrijwillig verkocht met een beding dat de wederinkoop tegen dezelfde prijs mogelijk maakt. Dit mechanisme is wijdverbreid in de Angelsaksische landen en maakt ook opgang in Frankrijk en België.

In België vertaalt dit zich in de verkoop met recht van wederinkoop, een verkoop die binnen een termijn van vijf jaar bij eenvoudige beslissing van de verkoper ongedaan kan worden gemaakt op voorwaarde dat hij de aankoopprijs terugbetaalt.

Gedurende deze periode kan de verkoper het verkochte goed blijven bewonen door huurder te worden. Hierdoor kan hij zijn woongelegenheid en, indien nodig, zijn werkplek behouden.

Wanneer de verkoper zijn financiële evenwicht terugvindt, kan hij zijn woning terugkopen, bijvoorbeeld met een nieuw woningkrediet.

Zoals *Les Actualités du droit belge* stelt, wordt een dergelijke verkoop in de praktijk meestal gebruikt door de eigenaar die, om liquide middelen te verkrijgen, een onroerend goed verkoopt, in de hoop om binnen de in de overeenkomst vastgestelde termijn over de nodige middelen te beschikken om de prijs en de kosten terug te betalen en zo de eigendom van zijn goed opnieuw te verwerven. Aangezien de verkoop met wederinkoopbeding een verkoop is onder ontbindende voorwaarde, is de uitoefening van de wederinkoopovereenkomst door

accessibles ou à des conditions financières trop défavorables pour les emprunteurs.

L'assurance peut également être une autre réponse, qu'il s'agisse d'un produit assurantiel tel que l'assurance « solde restant dû » ou des mécanismes publics tels que l'assurance « perte de revenu » qui existe, par exemple, en Wallonie mais n'est accessible qu'à certaines conditions et pour une durée limitée. Enfin, si les emprunteurs ne peuvent plus rembourser leurs traites, il ne leur reste comme possibilité que de réaliser une vente privée volontaire dans un délai rapide. À défaut, l'organisme créancier finira par solliciter une saisie exécution immobilière, c'est-à-dire la vente forcée de l'habitation. Qu'il s'agisse d'une vente volontaire ou forcée, celle-ci ne peut pas toujours être réalisée dans les meilleures conditions financières pour les vendeurs et les prive d'un logement et, dans certains cas, de leur lieu de travail.

III. LE PORTAGE IMMOBILIER

Une réponse moins habituelle est le mécanisme du portage immobilier. L'opération consiste à vendre volontairement son habitation avec une clause de rachat au même prix. Ce mécanisme est largement répandu dans les pays anglo-saxons et commence à prendre de l'ampleur en France et Belgique.

En Belgique, cela se traduit par le mécanisme de la vente à réméré, c'est-à-dire une vente qui peut être annulée dans un délai de cinq ans par simple décision du vendeur et à condition de rembourser le prix de vente.

Pendant ce délai, le vendeur peut occuper le bien vendu en devenant locataire. Cela lui permet de garder son logement, et le cas échéant, son lieu de travail.

Lorsque le vendeur retrouve un équilibre financier, il peut alors racheter son logement, par exemple avec un nouveau crédit hypothécaire.

Comme l'indique *Les Actualités du droit belge*, « en pratique, une telle vente est habituellement utilisée par le propriétaire qui, pour pouvoir se procurer des liquidités, vend un bien, dans l'espoir de pouvoir, dans le délai fixé par le contrat, disposer des fonds nécessaires pour rembourser le prix et les accessoires et ainsi récupérer la propriété de son bien » et de préciser également que « d'un point de vue fiscal, la vente avec clause de réméré étant une vente sous condition résolutoire, l'exercice du pacte de réméré par le vendeur, dans les

de verkoper, onder de voorwaarden die zijn vastgesteld in de overeenkomst en in het Burgerlijk Wetboek, vanuit fiscaal oogpunt niet onderworpen aan registratierechten, die reeds een eerste keer betaald zijn op het ogenblik van de verkoop. Indien het wederinkooprecht daarentegen door de verkoper wordt uitgeoefend buiten de voorziene voorwaarden om, gaat het om een belastbare wederverkoop (1).

Dit type van onroerende terugkoop, dat in de Angelsaksische landen vrij wijdverspreid is, is dat de laatste jaren ook in Frankrijk geworden. In België blijft het relatief beperkt, omdat het systeem duur is. Er moeten immers registratiekosten (10 of 12,5 % van de verkoopprijs) worden betaald. Ter vergelijking : in Frankrijk zijn de rechten met betrekking tot een dergelijke transactie globaal beperkt tot 2 % in geval van een wederinkoop door de oorspronkelijke verkoper.

IV. VOORSTEL

Dit mechanisme van terugkoop van een onroerend goed dient om de volgende redenen te worden ontwikkeld :

– om de betrokkenen in staat te stellen een moeilijke periode te overbruggen zonder hun levensproject, dat vaak hun woning is, op te geven ;

– om het reeds geïnvesteerde kapitaal te behouden, door een verkoop in slechte financiële omstandigheden te vermijden ;

– om gezinnen beter te beschermen door verdere ontwrichting van de leefomgeving van de kinderen te vermijden (geen verhuizing, geen gedwongen verkoop van de woning, enz.) ;

– om mensen die thuis werken in staat te stellen hun beroepsactiviteit (ambachtlieden, vrije beroepen, enz.) zo goed mogelijk te behouden.

De verwevenheid van de gewestelijke (registratierechten en woonrecht) en federale (Burgerlijk Wetboek, woningkredieten en consumentenbescherming) bevoegdheden vergt een gecoördineerde inspanning van de Federale Staat en de drie Gewesten, teneinde een specifiek en coherent wettelijk kader te creëren voor dit soort van juridische constructie.

(1) <https://www.actualitesdroitbelge.be/droit-immobilier/abreges-juridiques/la-vente-d-immeuble-avec-faculte-de-rachat/la-vente-d-immeuble-avec-faculte-de-rachat>.

conditions prévues par le contrat et par le Code civil, n'est pas soumise aux droits d'enregistrements, ceux-ci ayant déjà été payés une première fois au moment de la vente. *A contrario*, si la faculté de rachat est exercée par le vendeur en dehors des conditions prévues, il s'agira d'une véritable revente soumise à l'impôt (1). »

Ce type de portage immobilier, assez répandu dans les pays anglo-saxons, le devient également depuis quelques années en France. En Belgique, il reste relativement confidentiel car le système coûte cher puisque des droits d'enregistrement (de 10 ou 12,5 % du prix de vente) doivent être payés. À titre de comparaison, en France, les droits relatifs à une telle opération sont globalement limités à 2 % en cas de rachat par le vendeur initial.

IV. PROPOSITION

Ce mécanisme de portage immobilier gagnerait à être développé pour les motifs suivants :

– pour permettre aux personnes concernées de passer un cap difficile sans renoncer à leur projet de vie que constitue souvent leur habitation ;

– pour préserver le capital déjà investi en évitant une vente dans de mauvaises conditions financières ;

– pour mieux protéger les familles en évitant une déstructuration supplémentaire du cadre de vie des enfants (pas de déménagement, pas de vente forcée de l'habitation, etc.) ;

– pour permettre à celui qui travaille chez lui de préserver au mieux son activité professionnelle (artisans, professions libérales, etc.).

L'imbrication des compétences régionales (droits d'enregistrement et logement) et fédérales (Code civil, crédits hypothécaires et protection du consommateur) nécessiterait un travail coordonné de l'État fédéral et des trois Régions pour créer un cadre légal spécifique et cohérent pour ce type de montage juridique.

(1) <https://www.actualitesdroitbelge.be/droit-immobilier/abreges-juridiques/la-vente-d-immeuble-avec-faculte-de-rachat/la-vente-d-immeuble-avec-faculte-de-rachat>.

In ruil voor de belastingaftrek voor dit type vastgoedregeling moeten de terugkoopinstanties een aantal regels in acht nemen die de bescherming van de verkopers, maar ook van de investeerders, garanderen.

En contrepartie de l'allègement fiscal sur ce type de montage immobilier, les organismes assurant le portage devraient répondre à un certain nombre de règles garantissant une protection des vendeurs mais également des investisseurs.

François DESQUESNES.

VOORSTEL VAN RESOLUTIE

De Senaat,

A) gelet op artikel 23 van de Grondwet ;

B) gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, meer bepaald artikel 6, § 1, IV ;

C) gelet op de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten, meer bepaald artikel 3 ;

D) overwegende dat de onroerende terugkoop voortkomt uit artikel 1658 van het Burgerlijk Wetboek ;

E) overwegende dat de onroerende terugkoop een intelligente oplossing kan zijn voor mensen die het hoofd moeten bieden aan een moeilijke situatie of de onvoorspelbaarheid van het leven, dat hij positief kan zijn voor hun gezin, dat hij een bijkomend alternatief biedt om de financiën gezond te houden en dat hij het recht op huisvesting versterkt ;

F) overwegende dat de ontwikkeling van de onroerende terugkoop een regelgevend kader vereist dat duidelijk en beschermend is voor de eigenaar die afstand doet van zijn onroerend goed en dat zekerheid verschaft aan de burger die een onroerende terugkoop wil financieren,

Vraagt de federale regering en de deelstaatregeringen :

1. overleg te plegen om een specifiek en samenhangend kader in te voeren dat de onroerende terugkoop vergemakkelijkt en tegelijk de verkopers beschermt ;

2. in dat kader, meer bepaald de volgende mogelijkheden na te gaan :

a) de verlenging van de annuleringstermijn van de verkoop ;

b) de verlaging of het terugbetalingsmechanisme van de betaalde registratierechten in geval van annulering van de verkoop ;

PROPOSITION DE RÉOLUTION

Le Sénat,

A) vu l'article 23 de la Constitution ;

B) vu la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, notamment son article 6, § 1^{er}, IV ;

C) vu la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions, notamment son article 3 ;

D) considérant que le portage immobilier procède de l'article 1658 du Code civil ;

E) considérant que le portage immobilier peut être une solution intelligente pour des personnes confrontées à une situation délicate ou des aléas de la vie, qu'elle peut être positive pour leur famille, qu'elle offre une alternative supplémentaire pour la préserver leurs finances, et qu'elle renforce le droit au logement ;

F) considérant que le développement du portage immobilier nécessite un cadre réglementaire clair et protecteur pour les propriétaires cédants et rassurant pour les citoyens qui souhaitent financer ces opérations de portage immobilier,

Demande aux gouvernements fédéral et régionaux :

1. de se concerter en vue de mettre en place un cadre spécifique et cohérent qui facilite les portages immobiliers tout en protégeant les vendeurs ;

2. dans ce cadre, d'examiner notamment les possibilités :

a) d'allongement de la période d'annulation de la vente ;

b) de réduction ou de mécanisme de remboursement des droits d'enregistrement payés en cas d'annulation de la vente ;

c) de juridische en financiële voorwaarden van de onroerende terugkoop af te bakenen, meer bepaald door voor de investeerders-leners in een regeling te voorzien voor het rendement van die verrichting.

13 december 2018.

c) de baliser les conditions juridiques et financières du portage immobilier, notamment en encadrant le rendement de cette opération pour les investisseurs-prêteurs.

Le 13 décembre 2018.

François DESQUESNES.
Christophe BASTIN.
Bertin MAMPAKA MANKAMBA.