

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2009-2010

29 APRIL 2010

Wetsvoorstel tot wijziging van de hypotheekwet van 16 december 1851, met het oog op de verlenging van de geldigheidsduur van de hypothecaire inschrijving

(Ingediend door de heer Marc Verwilghen)

TOELICHTING

Dit wetsvoorstel strekt ertoe, in een optiek van modernisering en vereenvoudiging, de geldigheidsduur van de hypothecaire inschrijving te verlengen tot 50 jaar. Hierdoor blijft het voordeel van fiscale aftrek langer gegarandeerd voor mensen die op latere leeftijd investeren in energie-efficiëntie. Het strekt er meer bepaald toe 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 huidige inschrijvingstermijn bedraagt 30 jaar. Een aantal recente evoluties maken dat deze termijn niet meer aangepast lijkt:

— De overheid stimuleert de mensen om bijkomend te investeren in energie-efficiëntie voor hun bestaande woning. Vaak gaat het om oudere woningen waarbij het eerste krediet voor de aankoop (bijna) werd afgelost. Wie een hypothecair krediet wil aangaan voor deze investeringen om te genieten van een lagere rentevoet zal vaak een nieuwe hypothecaire inschrijving moeten nemen. De kosten voor de nieuwe inschrijving doen het rentevoordeel van een hypothecair krediet tegenover een consumentenkrediet aanzienlijk teniet.

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2009-2010

29 AVRIL 2010

Proposition de loi modifiant la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 en vue de prolonger la durée de validité de l'inscription hypothécaire

(Déposée par M. Marc Verwilghen)

DÉVELOPPEMENTS

La présente proposition de loi vise à porter la durée de validité de l'inscription hypothécaire à 50 ans, dans un but de modernisation et de simplification. L'avantage de la déduction fiscale restera ainsi garanti plus longtemps pour les personnes qui choisissent à un âge plus avancé de faire des investissements dans des économies d'énergie. Plus précisément, la présente proposition de loi vise à modifier les articles 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. À l'heure actuelle, l'inscription a une durée de validité de 30 ans. Eu égard à certaines évolutions récentes, cette durée ne semble plus adaptée:

— Les autorités encouragent les citoyens à effectuer des investissements supplémentaires en matière d'efficacité énergétique pour leur habitation existante. Il s'agit souvent d'habitations anciennes, dont le premier crédit pour l'achat a été (pratiquement) remboursé. Quiconque veut souscrire à un crédit hypothécaire pour ces investissements en vue de bénéficier d'un taux d'intérêt inférieur devra souvent prendre une nouvelle inscription hypothécaire. Les frais pour la nouvelle inscription réduisent considérablement l'avantage que procure un crédit hypothécaire en matière d'intérêts par rapport à un crédit à la consommation.

— In het kader van de vergrijzing is het belangrijk dat mensen zo lang mogelijk zelfredzaam blijven en in hun vertrouwde woning kunnen wonen. Na vele jaren is er vaak nood aan modernisering van het basiscomfort van de woning, waaronder de vervanging van keukens en badkamers die na 20/25 jaar hopeloos verouderd, zelfs versleten zijn.

— Indien de mensen bijkomend willen blijven genieten van de fiscale aftrek van hun krediet, eist de fiscus bovendien dat bij het aangaan van het krediet er nog een geldige hypothecaire inschrijving is van minstens 10 jaar (1). Dit betekent dat mensen reeds na 20 jaar verplicht worden een nieuwe hypothecaire inschrijving te nemen indien zij voor een bijkomend kleiner krediet van de fiscale aftrek willen blijven genieten. Dat in het kader van de fiscale aftrek *de facto* de duur van de hypothecaire inschrijving aldus gereduceerd wordt van 30 jaar naar 20 jaar is niet de bedoeling van de wetgever geweest. 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 immers van 15 op 30 jaar gebracht.

(1) De hogervermelde fiscale aangelegenheid betreft de fiscale aftrekbaarheid van de bestedingen voor een onderhandse kredietovereenkomst in het kader van kredietopnemingen van onbepaalde duur of hypotheek voor alle sommen, wanneer bij het aangaan van een dergelijk nieuw krediet wordt vastgesteld dat de inschrijving van de hypotheek vervalt binnen de tien jaar na het aangaan van dit krediet. De administratie van de Ondernemings- en Inkomensfiscaliteit interpreteert het Wetboek van inkomstenbelasting 1992 zo dat de hypothecaire inschrijving bij het aangaan van de onderhandse kredietovereenkomst nog minstens tien jaar moet lopen. Ze verzet zich tegen het afgeven van attesten door de hypotheekondernemingen voor kredieten van minstens tien jaar, wanneer de resterende geldigheidsduur van de hypothecaire inschrijving korter is, tenzij in het kader van een administratieve tolerantie deze attesten — voor de zoveelste keer — worden aangepast en de kredietcontracten met een bijzondere clause worden aangepast, clause die ook voor de bestaande contracten aan de kredietnemers zou moeten gepresenteerd worden. Het alternatief zou erin bestaan dat de kredietgevers de kredietnemers moeten aanraden ter gelegenheid van het nieuwe krediet vroegtijdig reeds de hypotheek te vernieuwen, wat al helemaal vreemd overkomt. Inderdaad, hierdoor wordt afbreuk gedaan aan de bestaande verlenging tot 30 jaar van de geldigheidsduur van de hypothecaire inschrijving, de werking van het hypotheekstelsel, dat ook geldt ten opzichte van de fiscus, en de werking van de hypothecaire kredietopening en de hypotheek voor de huidige en toekomstige schuldvorderingen en zelfs van de effectiseringstechniek. Een logische oplossing voor deze problematiek is een bijkomende verlenging van de geldigheidsduur van de inschrijving.

— Dans le contexte du vieillissement de la population, il est important que l'on puisse habiter le plus longtemps possible, en toute autonomie, dans le domicile familial. Passé un certain temps, il est souvent nécessaire de moderniser le confort de base de l'habitation, et notamment de remplacer les cuisines et les salles de bains qui ont forcément vieilli après 20 ou 25 ans, si elles ne sont pas devenues complètement vétustes.

— Si l'on veut continuer à bénéficier de la déduction fiscale de son crédit, le fisc impose en outre que l'inscription hypothécaire ait encore une durée de validité d'au moins 10 ans au moment de la conclusion du crédit (1). Cela signifie qu'après 20 ans, il est déjà obligatoire de prendre une nouvelle inscription hypothécaire si l'on veut continuer à bénéficier de la déduction fiscale pour un crédit complémentaire de moindre importance. Le fait que la durée de l'inscription hypothécaire soit ainsi ramenée *de facto* de 30 à 20 ans dans le cadre de la déduction fiscale, n'était pas dans l'intention du législateur. En effet, 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 15 à 30 ans la durée de validité des inscriptions hypothécaires.

(1) Le régime fiscal susmentionné concerne la déductibilité fiscale des dépenses consenties pour une convention de crédit sous seing privé dans le cadre d'une ouverture de crédit de durée indéterminée ou d'hypothèque pour toutes les sommes, lorsque l'on constate, lors de la conclusion d'un nouveau crédit de ce type, que l'inscription hypothécaire expire dans les dix ans qui suivent la conclusion dudit crédit. Selon l'interprétation que l'Administration de la fiscalité des entreprises et des revenus donne du Code des impôts sur les revenus 1992, l'inscription hypothécaire doit encore avoir une durée de validité de dix ans au moins au moment de la conclusion de la convention de crédit sous seing privé. Cette administration s'oppose à la délivrance d'attestations par des entreprises hypothécaires pour des crédits d'une durée d'au moins dix ans, lorsque la durée restante de validité de l'inscription hypothécaire est plus courte, sauf — dans le cadre d'une tolérance administrative — si ces attestations sont modifiées pour la énième fois et que les conventions de crédit sont modifiées au moyen d'une clause particulière, laquelle doit aussi être présentée aux preneurs de crédit pour les conventions existantes. L'autre solution serait que les prêteurs devraient conseiller aux preneurs de crédit de renouveler l'hypothèque prématurément dans le cadre du nouveau crédit, ce qui semble très étrange. En effet, il est ainsi porté atteinte à la prolongation à 30 ans de la durée de validité de l'inscription hypothécaire, au mécanisme hypothécaire qui est également applicable vis-à-vis du fisc, au fonctionnement de l'ouverture de crédit hypothécaire et à l'hypothèque pour créances actuelles et futures, voire à la technique de titrisation. Une solution logique à ce problème serait de prolonger à nouveau la durée de validité de l'inscription.

— De vernieuwing brengt administratieve formaliteiten en bijkomende kosten met zich mee. Voor de hypotheek niet vervallen op 1 januari 1993, datum van inwerkingtreding van de wet 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.

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

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

1. Gewone lening (komt nog zeer weinig voor): vernieuwing op het verschuldigd blijvende kapitaal-saldo (rekening gehouden met de contractuele en vrijwillige terugbetalingen);

2. In geval van kredietopening met mogelijkheid van wederopneming bij onderhandse akte of van hypotheek voor huidige en toekomstige schuldverdringen («voor alle sommen») (beide zijn zeer ruim verspreide technieken (\pm 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 verbouwingskrediet aan te gaan, niet verloren gaat.

De kosten voor een vernieuwing van een inschrijving voor het volle oorspronkelijke bedrag van een krediet van 100 000,00 euro (bijvoorbeeld in geval van kredietopening of hypotheek voor alle sommen, opdat nog wederopnemingen zouden kunnen gebeuren) bedragen:

— Le renouvellement entraîne des formalités administratives et des frais supplémentaires. Pour les inscriptions qui n'avaient pas expiré au 1^{er} janvier 1993, date de l'entrée en vigueur de la loi 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 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.

Le preneur de crédit 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.

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

1. 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);

2. En cas d'ouverture de crédit 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 les sommes»), qui sont toutes deux des techniques très répandues (\pm 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.

Le renouvellement d'une inscription pour le montant initial intégral d'un crédit de 100 000,00 euros (par exemple, en cas d'ouverture de crédit ou d'hypothèque pour toutes les sommes, de manière à permettre encore des reprises d'encours) entraîne les frais suivants:

hypotheekrecht (0,30%)	300,00 €
hypotheekloon (1)	129,32 €
neerlegging 2,05 € per vak (2)	2,05 €
loon voor de overschrijving van het borderel	3,76 € (per bladzijde A4) (voor enkel) of 7,52 € (voor dubbel: meer dan 60 lettertekens per lijn, komma's enz. inbegrepen zonder de spaties)
eventueel: kosten voor opzoeking en verzending per post	6,26 € of 3,13 € (naar gelang van wat men moet opzoeken) en 1,97 € (gewone post) of 6,57 € (aangetekend)
Geraamd totaal (minimum)	438,26 €

(¹) Het hypotheekloon (salaris) wordt berekend op 63,08 euro voor de eerste schijf van 25 000 euro en dan 22,08 euro per bijkomende schijf.

(²) Wat de 2,05 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.

Uit het voorgaande 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 nu eenmaal een moment bepaald wordt voor vernieuwing van de hypothecaire inschrijving.

In dit wetsvoorstel wordt gekozen voor een verlenging tot 50 jaar.

Ook in Frankrijk is de maximale geldigheidsduur van de hypothecaire inschrijving voortaan 50 jaar en de 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 kredietovereenkomsten (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. Deze optie wordt niet genomen omdat dit noodzakelijk lijkt. Voor België zou de eeuwigdurendheid bovendien vandaag wellicht problemen stellen, gezien het verleden niet geautomatiseerd is en het

droit d'hypothèque (0,30%)	300,00 €
coût hypothécaire (1)	129,32 €
dépôt 2,05 € par case (2)	2,05 €
coût de la transcription du bordereau	3,76 € par page A4 (pour une page simple) ou 7,52 € (pour une page double: plus de 60 caractères par ligne, ponctuation comprise, sans les espaces)
éventuellement: frais de recherche et d'envoi par courrier	6,26 € ou 3,13 € (en fonction de ce qu'il faut rechercher) et 1,97 € (courrier ordinaire) ou 6,57 € (recommandé)
Total estimé (minimum)	438,26 €

(¹) Le coût hypothécaire est fixé à 63,08 euros pour la première tranche de 25 000 euros et 22,08 euros par tranche supplémentaire.

(²) Ces frais de 2,05 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.

Il ressort de ce qui précède qu'il n'est pas du tout cohérent pour le preneur de crédit, d'une part, de pouvoir disposer d'un instrument utile à long terme, à savoir une hypothèque pour toutes les sommes ou une ouverture de crédit, et d'autre part, de devoir payer une série de frais à un moment donné parce qu'il a fallu fixer une date pour le renouvellement de l'inscription hypothécaire.

La présente proposition de loi prévoit de porter la durée de validité de l'inscription à 50 ans.

En France aussi, la durée maximale de validité de l'inscription hypothécaire s'élève désormais à 50 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 les 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. Cette option n'est pas retenue, car la limitation de la durée de validité semble nécessaire. L'inscription illimitée dans le temps pourrait, par ailleurs, poser éventuellement des problèmes aujourd'hui en Belgi-

opzoekingswerk voor de hypotheekbewaarder dan te groot kan zijn.

Volgens sommigen is een algemene verlenging niet wenselijk omdat dan eventueel kosten voor de opheffing/doorhaling van de inschrijving zouden moeten betaald worden. Maar indien de mensen hun hypotheek om de voormelde redenen moeten vernieuwen binnen het huidige wettelijke kader, dan geldt de vernieuwing opnieuw voor 30 jaar. In totaliteit zou de termijn van de inschrijving dan ongewild zelfs tot 60 jaar bedragen. Indien mensen in sommige gevallen hun fiscale aftrek willen veiligstellen (zie *supra*) dan zullen ze moeten hernieuwen vanaf 20 jaar, wat eveneens neerkomt op 50 jaar.

Dat een dergelijke verlenging een concurrentiebeperking zou inhouden, zoals sommigen het willen laten verstaan, is verkeerd. Indien de kredietnemer meent redenen te hebben om zich tot een andere kredietgever te wenden, zoals goedkopere voorwaarden, dan kan hij dit steeds. Dit staat los van een termijn van 30 jaar of 50 jaar en de geldigheidsduur van de inschrijving staat dergelijke beslissing geenszins in de weg.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 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 15 op 30 jaar bracht.

Er wordt in dit wetsvoorstel gekozen voor een verlenging van de geldigheidsduur van de hypothecaire inschrijving tot 50 jaar.

Artikel 3

De vier leden van het 5^o uit artikel 108 van de hypotheekwet, dat de bevrijdende verjaring van het hypotheekrecht in hoofde van de derde-bezitter betreft, moeten zonder meer geschrapt worden.

In artikel 108 van de hypotheekwet, dat de wijzen van tenietgaan van de voorrechten en de hypotheken betreft, is het 5^o gewijd aan het tenietgaan van de inschrijving door verjaring.

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

que, 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.

Certains estiment qu'une prolongation générale n'est pas souhaitable, car elle aurait pour effet que les intéressés devraient éventuellement payer des frais pour la suppression ou la radiation de l'inscription. Toutefois, si on doit renouveler son hypothèque pour les raisons précitées dans le cadre de la loi actuelle, l'inscription renouvelée sera de nouveau valable pendant 30 ans. Au total, la durée de validité de l'inscription pourrait ainsi aller jusqu'à 60 ans ! Au cas où d'aucuns voudraient assurer leur déduction fiscale dans certains cas (voir ci-dessus), ils devront renouveler l'inscription à partir de la 20^e année, ce qui nous donne aussi un total de 50 ans.

Il est faux de dire, comme d'aucuns veulent le laisser entendre, que la prolongation proposée pourrait constituer une restriction de la concurrence. Si le preneur de crédit pense avoir des raisons de s'adresser à un autre prêteur, celui-ci offrant par exemple des conditions plus avantageuses, il pourra toujours le faire. Le fait que la durée de validité de l'inscription soit de 30 ou de 50 ans n'y changera rien et n'entravera aucunement sa décision.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 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 15 à 30 ans.

Nous proposons ici de la porter à 50 ans.

Article 3

Les quatre alinéas du 5^o de l'article 108 de la loi hypothécaire, qui concernent la prescription libératoire du droit d'hypothèque pour le tiers détenteur, doivent tout simplement être supprimés.

Dans l'article 108 de la loi hypothécaire qui traite des modes d'extinction des privilèges et hypothèques, le 5^o est consacré à l'extinction de l'inscription par prescription.

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 bevrijding van hypotheek voor het onroerend goed verkregen.

De Page vraagt zich af of deze verjaring wel gerechtvaardigd is (1). Die verjaring was aanvaardbaar in een regime van clandestiniteit van de hypotheek. Er was al kritiek op vóór de rechtshervorming van Napoleon, aangezien toen reeds de hypotheek krachtens het gebruik aan publiciteit onderworpen waren. De derde-bezitter kan en kon dus op de hoogte zijn van het bestaan van de hypotheek 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.

Alleszins heeft het weinig zin enerzijds te pleiten voor een verlenging van de geldigheidsduur van de hypothecaire inschrijving, als anderzijds deze schuldeiser moet rekening 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 reglementering zou verdwijnen. We hebben trouwens bij de kantoren van hypotheekbewaring een degelijk uitgewerkt publiciteitsregime.

Marc VERWILGHEN.

*
* *

(1) H. De Page, *Traité élémentaire de Droit civil belge, Livre VI, Des sûretés — Partie IV, Les sûretés réelles — Les Hypothèques — Titre VIII Extinction*, p. 834-835

de l'hypothèque sur le bien immobilier est obtenue après trente ans.

De Page se demande si cette prescription est bien justifiée (1). 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 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.

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 réglementation 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.

*
* *

(1) H. De Page, *Traité élémentaire de Droit civil belge, Livre VI, Des sûretés — Partie IV, Les sûretés réelles — Les Hypothèques — Titre VIII, Extinction*, p. 834-835.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

In artikel 90, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851, gewijzigd bij de wet van 4 augustus 1992, wordt het woord «dertig» vervangen door het woord «vijftig».

Art. 3

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

18 maart 2010.

Marc VERWILGHEN.

PROPOSITION DE LOIArticle 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, modifié par la loi du 4 août 1992, le mot «trente» est remplacé par le mot «cinquante».

Art. 3

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

18 mars 2010.