

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

17 février 2011

PROPOSITION DE LOI

instaurant le crédit-pension

(déposée par
Mme Maggie De Block et consorts)

SOMMAIRE

1. Résumé	3
2. Développements.....	4
3. Proposition de loi.....	18

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

17 februari 2011

WETSVOORSTEL

tot invoering van het pensioenkrediet

(ingediend door
mevrouw Maggie De Block c.s.)

INHOUD

1. Samenvatting.....	3
2. Toelichting	4
3. Wetsvoorstel.....	18

N-VA	:	Nieuw-Vlaamse Alliantie	
PS	:	Parti Socialiste	
MR	:	Mouvement Réformateur	
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams	
sp.a	:	socialistische partij anders	
Ecolo-Groen!	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen	
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten	
VB	:	Vlaams Belang	
cdH	:	centre démocrate Humaniste	
LDD	:	Lijst Dedecker	
INDEP-ONAFH	:	Indépendant - Onafhankelijk	

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

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

RÉSUMÉ

Cette proposition de loi vise à conférer un cadre légal à l'instauration du crédit-logement inversé en Belgique sous la dénomination "crédit-pension".

Cette forme de crédit permet aux propriétaires d'une maison de disposer d'un capital ou de percevoir mensuellement un versement, leur habitation étant donnée en garantie sans qu'ils doivent quitter celle-ci.

Le crédit-pension permet ainsi de supporter les coûts croissants du vieillissement, ce qui sert les intérêts tant des propriétaires de logements privés que des banques et des prêteurs.

SAMENVATTING

Dit wetsvoorstel strekt ertoe een wettelijk kader te creëren voor de invoering van het omgekeerd woonkrediet in België onder de benaming "pensioenkrediet".

Deze kredietvorm geeft eigenaars van een huis de mogelijkheid om kapitaal op te nemen of om maandelijks een betaling te ontvangen met hun woning als waarborg, en dat zonder dat zij hun woning dienen te verlaten.

Aldus laat het pensioenkrediet toe om de toenemende kosten van het ouder worden te dragen, wat zowel de particuliere woningeigenaars als de banken en kredietverstrekkers ten goede komt.

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

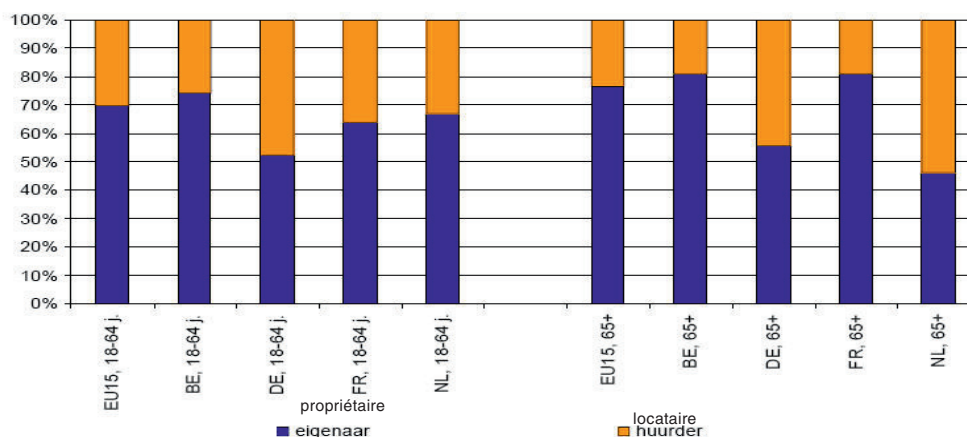
La présente proposition de loi reprend, en l'adaptant, le texte de la proposition de loi DOC 52 2152/001.

Tout porte à croire que le vieillissement de la population aura une incidence importante sur l'assise socio-économique de notre pays. Ce vieillissement met surtout la pression sur le système des pensions actuel. Nombre de Belges craignent dès lors que la pension légale ne suffise pour leur permettre de continuer à mener une vie sans problèmes financiers après la fin de leur carrière.

Tout est mis en œuvre pour préparer notre système de pensions à l'avenir démographique. Il n'en demeure pas moins qu'en garantissant la pérennité financière est devenu un défi. Selon le Comité d'étude sur le vieillissement, le coût des pensions passera de 8,8 % du PIB en 2007 à 12,3 % en 2030.¹ Le Comité d'étude voit le coût total du vieillissement évoluer de 22,6 % du PIB en 2007 à 28,9 % en 2050.

Dans son rapport annuel de 2007, le Comité d'étude sur le vieillissement a établi une ventilation en pourcentage de la population en fonction du statut de propriété et de la classe d'âge. Il en ressort une nouvelle fois que la Belgique arrive en tête du classement européen en ce qui concerne la propriété privée. Le pourcentage relatif à la population active est légèrement inférieur à celui de la catégorie des plus de 65 ans.

Ventilation (en pourcentage) de la population en fonction du statut de propriété et de la classe d'âge



Bron: Eurostat/EU-SILC 2006 (inkomen 2005)

¹ http://www.plan.be/admin/uploaded/200807021044250.rapport2008_fr.pdf p.7.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit wetsvoorstel neemt de tekst over van wetsvoorstel DOC 52 2152/001.

Alles wijst erop dat de vergrijzing grote invloed zal hebben op het socio-economisch draagvlak van ons land. De vergrijzing zet vooral het bestaande pensioenstelsel onder druk. Veel Belgen vrezen dan ook dat het wettelijk pensioen niet zal volstaan om ook na het beëindigen van hun loopbaan verder een financieel onbezorgd leven te leiden.

Kosten noch moeite worden gespaard om ons pensioensysteem voor te bereiden op de demografische toekomst. Dat neemt niet weg dat het blijven garanderen van de betaalbaarheid ervan een uitdaging wordt. Volgens de Studiecommissie voor de Vergrijzing het beslag van de pensioenen op het bbp op van 8,8 % in 2007 naar 12,3 % in 2030.¹ Het beslag van de kosten van de vergrijzing in haar geheel ziet de Studiecommissie evolueren van 22,6 % van het bbp in 2007 naar 28,9 % in 2050.

De Studiecommissie voor de Vergrijzing maakte in haar jaarverslag 2007 een procentuele verdeling van de bevolking volgens eigendomsstatus en leeftijdscategorie. Hieruit blijkt eens te meer dat België op Europees vlak koploper is inzake particulier woningbezit. Het percentage bij de beroepsbevolking is iets kleiner dan dat bij de 65-plussers.

Procentuele verdeling van de bevolking volgens eigendomsstatus en leeftijdscategorie

¹ http://www.plan.be/admin/uploaded/200807021045120.rapport2008_nl.pdf; p.7.

Le Comité d'étude sur le vieillissement affirme clairement que le pourcentage élevé de personnes propriétaires de leur maison a bien évidemment également des répercussions sur la situation patrimoniale des plus de 65 ans. En raison de la "rente imputée", ceux-ci ne doivent pas payer de loyer, ni rembourser d'hypothèque².

Après plusieurs années, toute habitation doit être rénovée. En outre, une habitation occupée par des personnes âgées doit répondre à d'autres besoins en matière, notamment, d'accessibilité et de sécurité. Le montant qu'épargnent les propriétaires grâce à leur "rente imputée" leur sera bien utile en l'occurrence. Mais il arrive que ce montant ne suffise pas.

L'acquisition d'une habitation propre permet, durant la vie professionnelle, de bénéficier d'une déduction fiscale significative et surtout d'assurer sa stabilité financière. La présente proposition de loi entend permettre aux propriétaires d'une habitation privée de conserver également cette stabilité financière au cours de leur vie ultérieure. Le crédit-logement inversé leur permet de maintenir leur niveau de vie après leur carrière active.

Comme le nom le laisse supposer, dans le cadre d'un crédit-logement inversé, les rôles sont inversés. Si, dans le cadre d'un crédit-logement traditionnel, c'est le propriétaire qui rembourse un emprunt à son organisme financier, dans le cadre d'un crédit-logement inversé, c'est le propriétaire qui vend son habitation à la banque. De cette manière, le propriétaire s'assure lui-même une pension complémentaire. Le propriétaire bénéficie par ailleurs d'un droit de logement à vie dans l'habitation en question. La banque récupère le capital payé à la vente de la maison, lorsque le propriétaire quitte l'habitation ou lorsqu'il décède.

Le crédit-logement inversé (CLI) permet ainsi aux seniors d'activer la valeur de leur bien immobilier sans qu'ils soient obligés de le quitter ou de le vendre. Le CLI est un véritable crédit. Mais l'emprunteur ne doit pas effectuer de remboursement périodique du capital ou des intérêts. Au contraire, l'emprunteur reçoit, lors de la conclusion de ce crédit, soit un capital, soit des versements périodiques (par exemple, mensuels). Le capital majoré des intérêts n'est exigible qu'au décès ou au déménagement. Un CLI peut contribuer à augmenter la qualité de vie des seniors tout en leur permettant de vieillir dignement, étant donné qu'il offre au consommateur la possibilité de disposer de (plus de) moyens pour assurer sa subsistance.

² ID. p.61.

De Studiecommissie voor de Vergrijzing stelt duidelijk dat dit grote percentage huiseigenaars uiteraard ook gevolgen heeft voor de vermogenstoestand van de 65 plussers. Door de zogenaamde "geïmputeerde rente" moeten ze geen huur betalen of hun hypotheek aflossen².

Elke woning moet na jarenlang gebruik vernieuwd worden. Bovendien heeft een woning die door bejaarden wordt bewoond andere noden in gebruik, onder andere op vlak van toegankelijkheid en veiligheid. Het bedrag dat woningeigenaren uitsparen met hun "geïmputeerde rente" komt hier van pas. Soms volstaat dit echter niet.

De verwerving van een eigen woning leidt tijdens het beroepsleven tot een significante belastingsaftrek en bovenal financiële stabiliteit. Dit wetsvoorstel wil particuliere eigenaars van een woning die stabiliteit ook laten behouden in hun latere levensfasen. Middels een omgekeerd woonkrediet zijn ze in staat hun levensstandaard te behouden na hun actieve loopbaan.

Bij een omgekeerd woonkrediet worden de rollen, zoals de naam laat vermoeden, omgedraaid. Terwijl bij een traditioneel woonkrediet de eigenaar een lening afbetaalt aan zijn financiële instelling, verkoopt die eigenaar in het kader van een omgekeerd woonkrediet zijn woning aan de bank. Op die manier voorziet de eigenaar zichzelf van een aanvullend pensioen. De eigenaar geniet overigens een levenslang woonrecht in de betrokken woning. De bank recupereert het betaalde kapitaal wanneer het huis verkocht wordt, eenmaal de eigenaar de woning verlaat of wanneer hij overlijdt.

Het omgekeerd woonkrediet (OWK) laat senioren op die manier toe de waarde van hun onroerend goed te activeren zonder dat zij het goed moeten verlaten of verkopen. Het OWK is een echt krediet. Maar de kredietnemer hoeft geen periodieke terugbetaling van kapitaal of interesten te doen. De kredietnemer ontvangt integendeel ofwel een kapitaal bij het aangaan van dit krediet, ofwel periodieke (bijvoorbeeld maandelijkse) betalingen. Het kapitaal dat aangroeit met de interesten wordt eerst opeisbaar bij overlijden of verhuis. Een OWK kan bijdragen tot de verhoging van de levenskwaliteit van ouderen en tot het waardig ouder worden, aangezien het de consument de mogelijkheid biedt over (meer) middelen te beschikken om in zijn levensonderhoud te voorzien.

² ID. p.61.

Le crédit-logement inversé assure donc un revenu complémentaire, en plus de la pension que les propriétaires de l'habitation perçoivent déjà. En outre, le CLI évite aux seniors de devoir vendre leur maison pour faire face aux coûts du vieillissement. Un système de CLI bien conçu assure un revenu complémentaire, active un capital dormant et stimule la croissance économique. Il est adapté tant aux familles sans enfants qu'aux familles avec enfants. Dans le premier cas, les propriétaires ne peuvent de toute façon léguer leur maison à personne. Dans les familles avec enfants, il arrive souvent que ces enfants aient entre-temps eux-mêmes acquis une maison et qu'ils procèdent de toute façon à la vente de l'ancienne habitation familiale au décès des parents.

La présente proposition de loi entend créer un cadre légal pour l'introduction du crédit-logement inversé en Belgique. Pour l'instant et contrairement à d'autres pays comme la France et les Pays-Bas, le crédit-logement inversé n'est pas possible en Belgique. Cette forme de crédit est toutefois utile et pratique pour les propriétaires de logements particuliers, d'une part, et pour les banques et les prêteurs, d'autre part.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

TITRE II

Le crédit-pension

CHAPITRE I^{ER}

Champ d'application

Art. 2

Le crédit-pension ne tombe pas dans le champ d'application de la nouvelle directive sur le crédit à la consommation, étant donné que les crédits garantis par une hypothèque ou une sûreté comparable sur un immeuble, ou par un droit immobilier sont exclus (article 2, 2. A de la directive). Il ne faut donc pas tenir compte de la future directive sur le crédit à la consommation.

Il a été opté pour la conception d'un cadre légal le plus souple possible afin de donner au crédit-pension (*reverse mortgage* ou prêt viager ou crédit-logement inversé, ...) une chance de succès. Les emprunteurs ne doivent donc pas nécessairement être pleins propriétaires du bien hypothéqué, pas plus qu'ils ne doivent occuper le bien hypothéqué. Les possibilités de mise à disposition du crédit ne sont soumises à aucune restriction (versements périodiques, paiement en une seule fois ou la combinaison des deux, ...).

Het omgekeerd woonkrediet zorgt aldus voor een aanvullend inkomen, bovenop het pensioen dat de eigenaars van de woning reeds ontvangen. Daarenboven vermijdt het OWK dat ouderen hun huis dienen te verkopen om de kosten van het ouder worden te dragen. Een goed uitgewerkt systeem van OWK zorgt voor een aanvullend inkomen, activeert slapend kapitaal en stimuleert zo de economische groei. Het is geschikt voor zowel gezinnen zonder als met kinderen. In het eerste geval kan men het huis toch aan niemand nalaten. Bij gezinnen met kinderen is het vaak zo dat die kinderen ondertussen zelf een huis verworven hebben en bij het overlijden van de ouders toch vaak overgaan tot het verkopen van de vroegere ouderlijke woning.

Dit wetsvoorstel wil een wettelijk kader creëren voor de invoering van het omgekeerd woonkrediet in België. In tegenstelling tot andere landen zoals Frankrijk en Nederland, is het omgekeerd woonkrediet in België vooralsnog niet mogelijk. Nochtans is deze kredietvorm nuttig en bruikbaar voor enerzijds de particuliere woningeigenaars als anderzijds de banken en kredietverstrekkers.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

TITEL II

Het pensioenkrediet

HOOFDSTUK I

Toepassingsgebied

Art. 2

Het pensioenkrediet valt niet binnen het toepassingsgebied van de nieuwe Richtlijn Consumentenkrediet, aangezien kredieten gewaarborgd door een hypotheek of een vergelijkbare waarborg op een onroerend goed of een onroerend recht uitgesloten zijn (artikel 2, 2. A van de richtlijn). Met de toekomstige Richtlijn Consumentenkrediet moet dus geen rekening worden gehouden.

Geopteerd werd om een zo soepel mogelijk wettelijk kader te ontwerpen om het pensioenkrediet — *Reverse mortgage*, *Prêt viager*, *Opeethypotheek*, ... — een kans op slagen te geven. De kredietnemers moeten bijgevolg niet noodzakelijk volle eigenaars zijn van het hypotheekgoed, en zij moeten evenmin het hypotheekgoed bewonen. Aan de opnamemogelijkheden van het krediet worden geen beperkingen gesteld (periodieke uitkeringen, een éénmalige uitkering, de combinatie van beide, ...).

Une caractéristique essentielle du crédit-pension est la limitation des possibilités de recours du créancier (le prêteur). Seul le bien hypothéqué — quel qu'en soit le propriétaire — constitue le gage (préférentiel) du prêteur. Le prêteur ne peut pas exercer de recours contre les autres biens de l'emprunteur, et ce, par dérogation à l'article 7 de la loi hypothécaire.

Dans un seul cas, il est dérogé au principe précité, à savoir en cas de diminution de la valeur du bien hypothéqué en raison d'une faute imputable à l'emprunteur ou à l'éventuel tiers affectant hypothécaire (voir art. 12). C'est uniquement dans ce cas que l'emprunteur est tenu sur tous ses biens au remboursement du crédit (voir art. 16).

On distingue deux formes de crédit-pension: le crédit-pension remboursable au décès de l'emprunteur survivant ("crédit-pension à vie"), et le crédit-pension remboursable à une date déterminée ("crédit-pension temporaire"). La dernière forme de crédit-pension existe en Norvège ("*bolig pensjon*") et permet à l'emprunteur et à l'éventuel tiers affectant hypothécaire de décider à nouveau librement de l'éventuel renouvellement du crédit-pension à la date de l'échéance finale du crédit (voir art. 13).

Hormis par expiration de la durée normale du contrat, le contrat peut également prendre fin de manière anticipée pour les motifs mentionnés dans le contrat (voir art. 13).

CHAPITRE II

Des intérêts, frais et indemnités

Art. 3

Dans le cas d'un crédit-pension, le risque encouru par le prêteur est beaucoup plus important que dans le cas d'un crédit hypothécaire ordinaire. Il existe une incertitude concernant la durée du crédit (risque de décès), l'évolution du taux du marché (risque de taux d'intérêt), l'évolution de la valeur du bien immobilier (risque immobilier), Le prêteur doit se prémunir le mieux possible contre tous ces risques. Proposer uniquement le crédit-pension à un taux fixe pourrait vouloir dire qu'aucun prêteur ne serait disposé à commercialiser le crédit-pension. C'est pourquoi il convient de laisser le choix entre un taux d'intérêt fixe ou variable, et la variabilité doit pouvoir jouer pleinement. La variabilité du taux d'intérêt doit bien sûr dépendre de l'évolution du taux du marché.

Een wezenlijk kenmerk van het pensioenkrediet is de beperking van de verhaalsmogelijkheden van de schuldeiser (kredietgever). Alleen het hypotheekgoed — ongeacht aan wie dit toebehoort — vormt het (preferentieel) onderpand van de kredietgever. De kredietgever kan geen verhaal nemen op de andere goederen van de kredietnemer, zulks in afwijking van artikel 7 Hypotheekwet.

In één enkel geval wordt van voormeld principe afgestapt, nl. in geval van waardevermindering van het hypotheekgoed door een aan de kredietnemer of de eventuele derde hypotheekgever toerekenbare fout (zie art. 12). Alleen dan staat de kredietnemer met heel zijn vermogen in ter terugbetaling van het krediet (zie art. 16).

Twee vormen van pensioenkrediet worden onderscheiden: het pensioenkrediet dat terugbetaalbaar is bij overlijden van de langstlevende kredietnemer ("levenslang pensioenkrediet"), en het pensioenkrediet dat terugbetaalbaar is op een bepaalde datum ("tijdelijk pensioenkrediet"). De laatste vorm van pensioenkrediet bestaat in Noorwegen ("*bolig pensjon*") en maakt het de kredietnemer en de eventuele derde hypotheekgever mogelijk om op de eindvervaldag van het krediet opnieuw vrij te beslissen over de eventuele hernieuwing van zijn pensioenkrediet (zie art. 13).

Naast het verstrijken van de normale duur van de overeenkomst, kan het pensioenkrediet ook vervroegd een einde nemen om de redenen vermeld in de overeenkomst (zie art. 13).

HOOFDSTUK II

Rente, kosten en vergoedingen

Art. 3

Het risico van de kredietgever bij een pensioenkrediet is veel groter dan bij een gewoon hypothecair krediet. Er is de onzekerheid wat betreft de duur van het krediet (overlijdensrisico), de evolutie van de marktrente (renterisico), de evolutie inzake de waarde van het onroerend goed (vastgoedrisico), Tegen al deze risico's moet de kredietgever zich zo goed mogelijk indekken. Het pensioenkrediet enkel aanbieden tegen vaste rentevoet zou kunnen betekenen dat geen enkele kredietgever bereid is om het pensioenkrediet te commercialiseren. Daarom moet de keuze gelaten tussen een vaste of een veranderlijke rentevoet, en moet de veranderlijkheid ten volle kunnen spelen. De veranderlijkheid van de rentevoet moet vanzelfsprekend in functie staan van de evolutie van de marktrente.

Une dérogation à l'interdiction générale de capitalisation des intérêts (art. 1154 du Code civil) est également nécessaire, étant donné que le report de l'exigibilité des intérêts jusqu'au moment de la cessation du crédit a un coût.

Afin d'éviter tout malentendu, il est précisé que les termes "intérêt échu" ne désignent pas un intérêt "exigible" — étant donné que le crédit ne doit pas être remboursé tant que le crédit court — mais un intérêt "produit".

Art. 4

L'expert étant désigné par l'emprunteur (voir l'article 6), ces frais n'entrent pas en ligne de compte dans la relation juridique entre le prêteur et l'emprunteur..

Outre des frais de dossier, le prêteur doit également pouvoir facturer des frais de gestion. La gestion d'un crédit-pension n'est en effet pas comparable à celle d'un crédit hypothécaire ordinaire. Il y a non seulement le versement périodique de montants pouvant accompagner le crédit-pension, mais aussi — et surtout — le contrôle périodique de l'état du bien hypothéqué, le contrôle du maintien de l'assurance-incendie, ...

Il va de soi que les indemnités prévues par les autres articles de la loi proposée (intérêts, indemnité de emploi, ...) peuvent, elles aussi, être facturées.

CHAPITRE III

Élaboration du contrat de crédit

Art. 5

Dans le cas des crédits-pension, la capacité de remboursement de l'emprunteur n'est pas pertinente.

Il faut cependant tenir compte de la Centrale des Crédits aux Particuliers (CCP).

Comme il s'agit également de l'exposition éventuelle de la propriété de l'emprunteur, la situation doit pouvoir être estimée le plus correctement possible au niveau financier. La consultation de la CCP en ce qui concerne les données relatives au crédit-pension implique bien entendu l'obligation, dans le chef des prêteurs, de communiquer ces données.

Een afwijking op het algemeen verbod van kapitalisatie van intresten (art. 1154 B.W.) is evenzeer noodzakelijk, aangezien het uitstel van de eisbaarheid van de rente tot op het ogenblik van de beëindiging van het krediet zijn prijs heeft.

Om elk misverstand te vermijden: met "vervallen" rente wordt geen "eisbare" rente bedoeld — aangezien het krediet niet moet worden terugbetaald zolang het krediet loopt — maar wel "afgeworpen" rente.

Art. 4

Aangezien de schatter wordt aangesteld door de kredietnemer (zie art. 6) komen deze kosten niet aan bod in de rechtsverhouding tussen kredietgever en kredietnemer.

Naast dossierkosten, moet de kredietgever ook beheerkosten kunnen aanrekenen. Het beheer van een pensioenkrediet valt immers niet te vergelijken met een gewoon hypothecair krediet. Er is niet alleen de periodieke uitkering van bedragen die met een pensioenkrediet gepaard kan gaan, maar ook — en vooral — de periodieke controle van de staat van het hypotheekgoed, controle van het voortbestaan van de brandverzekering, ...

Uiteraard mogen ook de vergoedingen worden aangerekend waarin de andere artikelen van deze wet voorzien (rente, wederbeleggingsvergoeding, ...).

HOOFDSTUK III

Totstandkoming van de kredietovereenkomst

Art. 5

Bij pensioenkredieten speelt de terugbetalingscapaciteit van de kredietnemer geen rol.

Toch moet met de Centrale voor Kredieten aan Particulieren (CKP) rekening gehouden worden.

Het gaat ook om mogelijke exposure van het bezit van de kredietnemer, dus de situatie moet zo juist mogelijk financieel kunnen ingeschat worden. Het willen raadplegen van de CKP op pensioenkredietgegevens betekent vanzelfsprekend ook het moeten meedelen van deze gegevens door de kredietgevers.

L'application de la loi de 2001 peut également se justifier par la protection du consommateur à qui d'autres crédits (à la consommation) pourraient éventuellement être octroyés par la suite.

Ces crédits seront donc également enregistrés à la CCP et la CCP devra aussi obligatoirement être consultée lors de l'octroi d'un tel crédit. Le cas échéant, les défauts de paiement seront, eux aussi, enregistrés (voir l'article 13, alinéa 2).

Conformément au droit commun, le prêteur professionnel est tenu d'informer et de conseiller l'emprunteur (inexpérimenté). Ainsi, le cas échéant, le prêteur devra attirer l'attention de l'emprunteur sur le fait qu'il ne dispose pas de la capacité de remboursement requise. Dans le cadre du crédit-pension, la capacité de remboursement de l'emprunteur est toutefois sans incidence ou, en tout cas, accessoire, notamment et surtout lorsque le crédit-pension ne doit être remboursé qu'au décès du dernier emprunteur survivant. Si la communication au volet positif de la Centrale des Crédits aux Particuliers peut donc être utile en l'occurrence, la communication des défauts de paiement n'est pas pertinente.

Dans le cas d'un crédit-pension, le prêteur fonde sa décision d'octroi du crédit sur la valeur de l'immeuble sur lequel l'hypothèque est constituée. C'est également le bien hypothéqué qui servira finalement à rembourser le crédit (si tout se déroule comme le prêteur l'a évalué). En cas de crédit-pension, l'obligation d'information et de conseil du prêteur doit par conséquent être orientée différemment. Il y a notamment lieu d'attirer l'attention de l'affectant hypothécaire sur sa constitution d'hypothèque, de manière à ce qu'il soit conscient de la portée de son acte juridique.

Art. 6

Comme le bien hypothéqué constitue la base de la décision d'octroi du crédit prise par la prêteur, il est essentiel de procéder à une expertise détaillée de l'immeuble. L'expertise est également importante pour l'emprunteur et pour l'éventuel tiers affectant hypothécaire, car elle influencera directement le montant ou les versements auxquels l'emprunteur pourra prétendre. L'expert est désigné par l'emprunteur après accord du prêteur. Les frais de l'expertise sont réglés entre l'emprunteur et le prêteur. Pour permettre la réalisation de l'expertise sur le plan pratique, l'emprunteur devra évidemment aussi s'entendre avec l'éventuel tiers affectant hypothécaire.

De verantwoording van de toepasselijkheid van de wet van 2001 kan ook gevonden worden in de bescherming van de consument aan wie desgevallend later nog (consumenten-)kredieten zouden kunnen toegekend worden.

Dus deze kredieten worden ook geregistreerd in de CKP en raadpleging van de CKP zal ook vereist zijn ter gelegenheid van het toekennen van een dergelijk krediet. Desgevallend worden ook de wanbetalingen geregistreerd (zie artikel 13, tweede lid).

Krachtens het gemeen recht rust op de professionele kredietgever de verplichting om de (ondeskundige) kredietnemer te informeren en raad te geven. Zo zal de kredietgever desgevallend de kredietnemer erop moeten wijzen dat hij niet over de vereiste terugbetalingscapaciteit beschikt. De terugbetalingscapaciteit van de kredietnemer speelt in het kader van het pensioenkrediet evenwel geen, of alleszins een ondergeschikte, rol. Dit komt nog het meest tot uiting daar waar het pensioenkrediet maar moet worden terugbetaald bij het overlijden van de langstlevende kredietnemer. De mededeling aan het positieve luik van de Centrale voor de Kredieten aan Particulieren kan hier dus zinvol zijn, het aspect mededeling van wanbetalingen speelt echter geen rol.

De basis waarop de kredietgever zijn kredietbeslissing steunt is, in het geval van een pensioenkrediet, gelegen in de waarde van het onroerend goed waarop de hypotheek wordt gevestigd. Het is ook aan de hand van het hypotheekgoed dat uiteindelijk het krediet zal worden terugbetaald (als alles verloopt zoals de kredietgever heeft ingeschat). Bijgevolg moet bij een pensioenkrediet de informatie- en raadgevingsplicht van de kredietgever anders georiënteerd worden. O.a. moet de hypotheekgever gewezen worden op de gevolgen van zijn hypotheekvestiging, zodat hij zich bewust is van de draagwijdte van zijn rechtshandeling.

Art. 6

Aangezien het hypotheekgoed de basis vormt voor de kredietbeslissing van de kredietgever, is een omstandige schatting van het onroerend goed essentieel. Ook voor de kredietnemer en de eventuele derde hypotheekgever is de schatting belangrijk, omdat deze een rechtstreekse invloed uitoefent op het bedrag of de uitkeringen waarop de kredietnemer aanspraak zal kunnen maken. De schatter wordt aangesteld door de kredietnemer na akkoord van de kredietgever. De kosten van de schatting worden geregeld tussen de kredietnemer en de schatter. Uiteraard zal, om de schatting praktisch mogelijk te maken, de kredietnemer zich ook moeten verstaan met de eventuele derde hypotheekgever.

Art. 7

L'intervention du notaire est en tout cas requise pour la constitution de l'hypothèque. Son intervention obligatoire dans l'établissement du contrat de crédit doit offrir une protection complémentaire à l'emprunteur et à l'éventuel tiers affectant hypothécaire (outre l'intervention d'un expert impartial). La bonne information de l'emprunteur et de l'éventuel tiers affectant hypothécaire est indispensable. Elle leur permettra de savoir si le crédit répond au besoin de l'emprunteur et de quelle manière la dette augmente. À ce stade, si l'emprunteur fait savoir au prêteur que l'immeuble offert en hypothèque appartient en tout ou en partie à un tiers, le tiers affectant hypothécaire ne peut évidemment qu'être informé. S'il ne s'avère qu'ultérieurement que le bien hypothéqué appartient en tout ou en partie à un tiers, il incombe alors au notaire d'informer ce tiers.

L'offre de crédit doit mentionner toutes les conditions du crédit. D'une part, celle-ci lie le prêteur et, d'autre part, elle vise à informer l'emprunteur et l'éventuel tiers affectant hypothécaire. La conclusion du contrat de crédit est toutefois différée jusqu'au moment de la passation de l'acte notarié. Ce délai doit empêcher l'emprunteur et l'éventuel tiers affectant hypothécaire de prendre des décisions irréfléchies. En outre, cette mesure a pour effet de renforcer le rôle du notaire.

Art. 8

En pratique, l'hypothèque inversée (*reverse mortgage*) est utilisée non seulement pour compléter le revenu périodique de l'emprunteur, mais aussi pour répondre à un besoin de crédit unique (ou une combinaison des deux). C'est pourquoi, on laisse aux parties la liberté de déterminer la manière dont elles utiliseront le crédit (voir troisième tiret). Ainsi, il sera par exemple possible à l'emprunteur d'utiliser un crédit-pension pour adapter la maison d'habitation à ses vieux jours (la transformer en un logement kangourou, par exemple).

Le tableau illustratif doit permettre à l'emprunteur et à l'éventuel tiers affectant hypothécaire de prendre conscience de l'augmentation de la dette, en tenant compte de l'éventuelle augmentation des versements, de la rente échue et de la capitalisation de la rente.

Art. 7

De tussenkomst van de notaris is sowieso vereist voor de vestiging van de hypotheek. Zijn verplichte tussenkomst op het vlak van de kredietovereenkomst moet een bijkomende bescherming bieden ten voordele van de kredietnemer en de eventuele derde hypotheekgever (naast de tussenkomst van een onpartijdige schatter). Een goede voorlichting van de kredietnemer en de eventuele derde hypotheekgever is onontbeerlijk. Op die manier komen zij te weten of het krediet aan de behoefte van de kredietnemer beantwoordt en op welke wijze de schuld accumuleert. Uiteraard kan de derde hypotheekgever in dit stadium maar geïnformeerd worden, indien de kredietnemer aan de kredietgever mededeelt dat het in hypotheek aangeboden onroerend goed geheel of gedeeltelijk toebehoort aan een derde. Blijkt pas later dat het hypotheekgoed geheel of gedeeltelijk toebehoort aan een derde, dan is het de taak van de notaris om deze derde te informeren.

Het kredietaanbod moet alle kredietvoorwaarden vermelden. Het kredietaanbod verbindt enerzijds de kredietgever en strekt anderzijds tot voorlichting van de kredietnemer en de eventuele derde hypotheekgever. Het sluiten van de kredietovereenkomst wordt evenwel uitgesteld tot op het ogenblik van het verlijden van de notariële akte. Dit moet de kredietnemer en de eventuele derde hypotheekgever behoeden voor het nemen van ondoordachte beslissingen. Tevens wordt de rol van de notaris erdoor versterkt.

Art. 8

Reverse mortgage wordt in de praktijk niet alleen aangewend om het periodiek inkomen van de kredietnemer aan te vullen, maar ook om aan een éénmalige kredietbehoefte te voldoen (of een combinatie van beide). Daarom wordt aan de partijen de vrijheid gelaten om te bepalen hoe van het krediet gebruik zal worden gemaakt (zie derde streepje). Zo zal het bv. mogelijk zijn om een pensioenkrediet aan te wenden om het woonhuis van de kredietnemer aan te passen aan de oude dag (bv. verbouwing tot een kangoeroewoning).

De illustratieve tabel moet de kredietnemer en de eventuele derde hypotheekgever in staat stellen zich rekenschap te geven van de toename van de schuld, rekening houdend met de eventuele toename van de uitkeringen, de vervallen rente en de kapitalisatie van rente.

Art. 9

Avant qu'un crédit-pension ne démarre, la loi prévoit une série de formalités et de seuils qui doivent faire en sorte que l'emprunteur ou le tiers affectant hypothécaire soient bien conscients de la décision qu'ils prennent (expertise, offre de crédit, intervention du notaire). En effet, divers éléments représentent, pour l'emprunteur ou l'éventuel tiers affectant hypothécaire, un effort financier relativement important (frais d'expertise, frais de dossier, frais de notaire). Lorsque le crédit-pension est conclu, il faut que l'intéressé puisse assez facilement modifier le contrat de crédit initial, même si ces modifications devaient entraîner une novation (ex. augmentation des versements, suppression d'un emprunteur). C'est pourquoi on a prévu la possibilité de réaliser ces modifications sous seing privé, moyennant l'accord de toutes les parties concernées (prêteur, emprunteur, tiers affectant hypothécaire). Étant donné que l'hypothèque doit de toute façon être maintenue dans tous les cas, il est préférable que la loi prévoie une dérogation explicite à l'article 1278 du Code civil.

Ce n'est que lorsque l'hypothèque doit être constituée une nouvelle fois (en sûreté d'un crédit-pension) qu'il se justifie que les mesures de précaution prévues aux articles 5 à 8 entrent de nouveau en vigueur.

CHAPITRE IV

Des droits et obligations découlant du contrat de crédit

Art. 10

Le contrat de crédit lie le prêteur dès sa conclusion. En d'autres termes, celui-ci est tenu de verser les sommes convenues. D'un point de vue économique, cela signifie que le prêteur a dû s'engager vis-à-vis de ses bailleurs de fonds, de telle manière que l'exécution intégrale du crédit-pension puisse être assurée. En concluant le contrat, l'emprunteur s'est lui aussi engagé à exécuter le contrat. Cela signifie qu'il est en principe tenu de percevoir les montants versés périodiquement. L'emprunteur ne peut se soustraire à son obligation qu'en versant au prêteur une indemnité qui correspond au préjudice économique qu'il subit.

Art. 9

Voor de start van een pensioenkrediet worden in de wet een aantal formalismen en drempels ingebouwd, die ervoor moeten zorgen dat de kredietnemer of de derde hypotheekgever zich goed bewust is van de beslissing die zij nemen (schatting, kredietaanbod, tussenkomst notaris). Eén en ander vertegenwoordigt voor de kredietnemer of de eventuele derde hypotheekgever een relatief grote financiële inspanning (schattingskosten, dossierkosten, notariskosten). Eens het pensioenkrediet tot stand is gekomen moet het relatief gemakkelijk worden gemaakt voor de betrokkenen om wijzigingen door te voeren aan de initiële kredietovereenkomst, zelfs al zouden deze wijzigingen schuldvernieuwing teweegbrengen (bv. verhoging van de uitkeringen, schrappen van een kredietnemer). Vandaar de mogelijkheid om deze wijzigingen onderhands te realiseren, mits het akkoord van alle betrokken partijen (kredietgever, kredietnemer, eventuele derde hypotheekgever). Aangezien hoe dan ook in al die gevallen de hypotheek behouden moet blijven, voorziet de wet best in een uitdrukkelijke afwijking van art. 1278 B.W.

Alleen wanneer opnieuw hypotheek moet gevestigd worden (tot zekerheid van een pensioenkrediet) is het verantwoord dat de voorzorgsmaatregelen van de artikelen 5 t/m 8 opnieuw in werking treden.

HOOFDSTUK IV

Rechten en plichten voortvloeiend uit de kredietovereenkomst

Art. 10

Van zodra de kredietovereenkomst is gesloten, is de kredietgever verbonden. Hij is m.a.w. verplicht om de overeengekomen bedragen uit te keren. Economisch betekent zulks dat de kredietgever zich t.a.v. zijn geldschieters heeft moeten verbinden, en wel op een zodanige wijze dat de volledige uitvoering van het pensioenkrediet kan worden verzekerd. Ook de kredietnemer heeft zich door het sluiten van de overeenkomst verbonden tot uitvoering van de overeenkomst. Zulks betekent dat hij in principe verplicht is de periodiek uitgekeerde bedragen in ontvangst te nemen. De kredietnemer kan zich alleen aan zijn verplichting onttrekken, door aan de kredietgever een vergoeding te betalen die overeenstemt met de economische schade die de kredietgever lijdt.

Art. 11

Cet article concerne le remboursement anticipé volontaire du crédit par l'emprunteur.

Il faut distinguer le remboursement anticipé intégral volontaire du crédit de la cessation anticipée du crédit, visée à l'article 13. Le remboursement anticipé intégral ne concerne que l'encours intégral de la dette (capital + intérêts). Par conséquent, la limitation de la possibilité de recours du prêteur, prévue à l'article 15, ne s'applique pas en cas de remboursement anticipé intégral volontaire.

Le droit de faire mettre fin aux versements (art. 11) et le droit au remboursement anticipé (art. 12) peuvent être exercés indépendamment l'un de l'autre. Les deux droits peuvent également être exercés ensemble et, de cette manière — dans le cas d'un remboursement anticipé intégral —, entraîner une fin anticipée du crédit. Mais même dans ce cas, la possibilité de recours limitée prévue à l'article 15 ne joue pas.

Art. 12

La conservation de la valeur du bien immobilier hypothéqué est d'une importance cruciale pour le prêteur. Sur ce plan, l'emprunteur et le tiers affectant hypothécaire doivent consentir tous les efforts que l'on peut attendre d'un propriétaire normalement prévoyant. Même si le bien est occupé par un tiers, le prêteur doit pouvoir compter de la même manière sur la conservation de la valeur du bien hypothéqué. Il en va de même lorsqu'un tiers (par exemple, un héritier) aurait, entre-temps, acquis un droit réel sur le bien hypothéqué. L'emprunteur et l'éventuel tiers affectant hypothécaire sont censés être garants de ces tiers. En effet, dans ces cas aussi, le prêteur doit pouvoir compter dans la même mesure sur la conservation de la valeur du bien hypothéqué.

Par conservation de la valeur, il faut comprendre l'évolution normale de la valeur du bien hypothéqué. La conservation de la valeur peut donc également signifier une augmentation de la valeur.

Tout cela s'applique également en ce qui concerne l'obligation d'autoriser le prêteur à contrôler la gestion du bien immobilier. Ce contrôle doit être entendu au sens large. Il comprend tous les aspects qui peuvent être importants pour la conservation de la valeur du bien hypothéqué (état du bien, paiement de la prime de l'assurance incendie, ...).

Art. 11

Dit artikel betreft de vrijwillige vervroegde terugbetaling van het krediet door de kredietnemer.

De vrijwillige volledige vervroegde terugbetaling van het krediet moet onderscheiden worden van de vervroegde beëindiging van het krediet, als bedoeld in artikel 13. De volledige vervroegde terugbetaling heeft steeds betrekking op de volledig uitstaande schuld (kapitaal + rente). De beperking van de verhaalsmogelijkheid van de kredietgever, als in artikel 15 is bepaald, speelt bijgevolg niet bij een vrijwillige volledige vervroegde terugbetaling.

Het recht om de uitkeringen te doen stoppen (art. 11) en het recht op vervroegde terugbetaling (art. 12) kunnen los van elkaar uitgeoefend worden. Beide rechten kunnen ook samen uitgeoefend worden en op die manier — in het geval van een volledige vervroegde terugbetaling — leiden tot een vervroegde beëindiging van het krediet. Maar ook dan speelt de beperkte verhaalsmogelijkheid van artikel 15 niet.

Art. 12

Het behoud van de waarde van het onroerend goed dat in hypotheek werd gegeven, is van cruciaal belang voor de kredietgever. De kredietnemer en de derde hypotheekgever dienen op dit vlak alle inspanningen te leveren die van een normaal voorzichtige eigenaar mogen verwacht worden. Ook al zou het hypotheekgoed bewoond worden door een derde, dan nog moet de kredietgever op dezelfde wijze kunnen rekenen op het waardebehoud van het hypotheekgoed. Hetzelfde geldt voor de hypothese dat een derde (bv. een erfgenaam) inmiddels een zakelijk recht in het hypotheekgoed zou hebben verworven. De kredietnemer en eventuele derde hypotheekgever moeten geacht worden voor deze derden in te staan. Ook in die gevallen moet de kredietgever immers in dezelfde mate kunnen rekenen op het waardebehoud van het hypotheekgoed.

Onder waardebehoud moet de normale evolutie van de waarde van het hypotheekgoed worden begrepen. Waardebehoud kan dus ook een waardestijging betekenen.

Eén en ander geldt evenzeer voor wat betreft de verplichting om controle vanwege de kredietgever toe te laten op het beheer van het onroerend goed. Die controle moet ruim worden opgevat. Het bevat alle aspecten die van belang kunnen zijn voor het waardebehoud van het hypotheekgoed (staat van het goed, betaling van de brandverzekeringspremie, ...).

CHAPITRE V

Fin du contrat de crédit

Art. 13

Les raisons pour lesquelles le prêteur peut mettre fin au crédit-pension de manière anticipée peuvent être liées soit à une faute imputable à l'emprunteur ou au tiers affectant hypothécaire (par exemple, le non-paiement de la prime de l'assurance incendie, le fait de ne pas autoriser de contrôle de l'état du bien hypothéqué, la négligence du bien hypothéqué,...), soit à d'autres causes (par exemple, l'expropriation du bien immobilier, l'éviction du bien immobilier par un autre créancier, ...). La cessation anticipée du crédit ne peut en tout cas dépendre de la simple volonté du prêteur. La cessation anticipée donne également lieu au paiement d'une indemnisation au prêteur, étant donné que ce dernier ne pouvait tenir compte d'une cessation anticipée du contrat de crédit lors sa décision concernant le crédit.

La modification d'un crédit-pension doit pouvoir être effectuée de manière plus souple que l'établissement d'un crédit-pension (voir art. 9). Il convient d'aborder de la même manière l'éventuel renouvellement d'un crédit-pension temporaire. À la fin d'un crédit-pension, on a donc le choix entre l'apurement de la dette ou le renouvellement du crédit-pension (avec ou sans nouveaux versements). Enfin, les intéressés peuvent convenir de rembourser la dette courante. Même si, dans ce dernier cas, le crédit ne correspond plus à la définition du crédit-pension (voir art. 2), il est malgré tout justifié de continuer à appliquer la présente loi. Ainsi, par exemple, le bien hypothéqué restera le seul gage du créancier.

Au lieu de procéder à la cessation anticipée du crédit, le prêteur doit avoir la possibilité de suspendre uniquement les versements (éventuellement dans l'attente d'une cessation complète anticipée).

Art. 14

Le fait que le recours du prêteur soit limité au bien hypothéqué est une caractéristique essentielle du crédit-pension (voir article 2).

HOOFDSTUK V

Einde van de kredietovereenkomst

Art. 13

De redenen voor de kredietgever om vervroegd een einde te maken aan een pensioenkrediet kunnen verband houden, hetzij met een aan de kredietnemer of de derde hypotheekgever toerekenbare fout (bv. de brandverzekeringspremie niet betalen, geen controle van de staat van het hypotheekgoed toelaten, het hypotheekgoed verwaarlozen, ...), hetzij met andere oorzaken (bv. onteigening van het onroerend goed, uitwinning van het onroerend goed door een andere schuldeiser, ...). De vervroegde beëindiging van het krediet mag alleszins niet afhangen van de loutere wil van de kredietgever. Ook de vervroegde beëindiging geeft aanleiding tot betaling van een vergoeding aan de kredietgever, aangezien deze laatste bij zijn kredietbeslissing geen rekening kon houden met een vervroegde beëindiging van de kredietovereenkomst.

Het wijzigen van een pensioenkrediet moet op een soepelere manier kunnen gerealiseerd worden dan het vestigen van een pensioenkrediet (zie art. 9). Op dezelfde manier moet de eventuele hernieuwing van een tijdelijk pensioenkrediet benaderd worden. Op het einde van een pensioenkrediet heeft men dus de keuze tussen: ofwel de aanzuivering van de schuld, ofwel de hernieuwing van het pensioenkrediet (met of zonder nieuwe uitkeringen). Ten slotte kunnen de betrokkenen overeenkomen om de uitstaande schuld af te lossen. Ook al beantwoordt het krediet in dit laatste geval niet meer aan de begripsomschrijving van het pensioenkrediet (zie art. 2), toch is een verdere toepassing van onderhavige wet verantwoord. Zo zal bv. het hypotheekgoed het enige verhaalsobject blijven voor de kredietgever.

In plaats van over te gaan tot de vervroegde beëindiging van het krediet, moet het de kredietgever mogelijk gemaakt worden om enkel de uitkeringen op te schorten (eventueel in afwachting van een volledige vervroegde beëindiging).

Art. 14

De beperking van het verhaal van de kredietgever tot het goed dat in hypotheek werd gegeven, is een wezenlijk kenmerk van het pensioenkrediet (zie art. 2).

Art. 15

En cas de fin — anticipée ou non — du crédit-pension, il convient en premier lieu de laisser la possibilité d'apurer le crédit à l'amiable. Eu égard au droit de recours limité du prêteur, il se recommande que le prêteur et tous ceux qui possèdent des droits réels sur le bien hypothéqué concluent un accord sur la valeur du bien hypothéqué. Le délai pour parvenir à un tel accord est fixé à 3 mois et 40 jours, soit également le délai d'acceptation d'une succession sous bénéfice d'inventaire. De cette manière, la décision d'accepter une succession n'est pas rendue plus difficile par celle relative au remboursement du crédit-pension. Après un accord conclu en temps utile sur la valeur du bien immeuble, le paiement doit suivre dans les 9 mois (de la fin du crédit-pension). C'est au moment du paiement qu'il y a lieu de comparer la valeur convenue du bien hypothéqué, d'une part, et la créance telle qu'elle a continué à augmenter après la fin du crédit-pension, d'autre part. Si cette valeur est supérieure, la créance du prêteur est entièrement apurée et le surplus est destiné aux titulaires de droits réels sur le bien hypothéqué. Si la valeur est inférieure, le prêteur doit se contenter du paiement de cette valeur. Dans les deux cas, la créance du prêteur s'éteint.

Il y a lieu de respecter scrupuleusement les délais précités, faute de quoi la créance du prêteur risque de croître de manière inacceptable. Si les délais ne sont pas respectés scrupuleusement, le prêteur doit pouvoir procéder immédiatement à l'éviction de l'hypothèque. La condition classique selon laquelle le créancier poursuivant doit disposer d'un titre exécutoire est abolie (cf. art. 1494 C.J.), et ce, en raison des modifications et des renouvellements que les parties peuvent apporter de gré à gré à leur crédit-pension et qui pourraient porter atteinte au caractère exécutoire de l'acte notarié initial (voir les articles 9 et 13).

Art. 16

Le prêteur ne doit pas tenir compte du risque de diminution de valeur, ni de moindre augmentation de valeur consécutive à une faute imputable à l'emprunteur ou au tiers affectant hypothécaire (voir art. 12). Ainsi, il se justifie que, dans cette hypothèse, le droit de recours limité du prêteur soit rompu.

Art. 15

Bij beëindiging van het pensioenkrediet, al dan niet vervroegd, moet in eerste instantie de mogelijkheid worden gelaten om het krediet in der minne aan te zuiveren. Gelet op het beperkt verhaalsrecht van de kredietgever, is het aangewezen dat de kredietgever en al diegenen die zakelijke rechten hebben in het hypotheekgoed een akkoord sluiten over de waarde van het hypotheekgoed. De periode om tot zo'n akkoord te komen wordt bepaald op 3 maanden en 40 dagen, d.i. ook de termijn voor aanvaarding van een nalatenschap onder het voorrecht van boedelbeschrijving. Op die wijze wordt de beslissing om een nalatenschap te aanvaarden niet bemoeilijkt door de beslissing over de terugbetaling van het pensioenkrediet. Na een tijdig akkoord omtrent de waarde van het onroerend goed dient binnen de 9 maanden (na het einde van het pensioenkrediet) de betaling te volgen. Het is op het ogenblik van de betaling dat de vergelijking moet worden gemaakt tussen de overeengekomen waarde van het hypotheekgoed enerzijds, en de schuldvordering zoals die nog na het einde van het pensioenkrediet is blijven toenemen anderzijds. Ligt die waarde hoger, dan wordt de schuldvordering van de kredietgever volledig aangezuiverd en is het excedent voor de zakelijk gerechtigden in het hypotheekgoed. Ligt de waarde lager, dan moet de kredietgever genoegen nemen met de betaling van die waarde. In de beide gevallen dooft de schuldvordering van de kredietgever uit.

Aan voormelde termijnen moet strikt de hand worden gehouden, zoniet dreigt de schuldvordering van de kredietgever onaanvaardbaar hoog op te lopen. Worden de termijnen niet strikt gerespecteerd, dan moet de kredietgever onmiddellijk tot hypotheekuitwinning kunnen overgaan. De klassieke eis dat de vervolgende schuldeiser over een uitvoerbare titel moet beschikken vervalt (cf. art. 1494 Ger.W.). Zulks heeft te maken met de wijzigingen en hernieuwingen die partijen onderhands aan hun pensioenkrediet kunnen aanbrengen en die afbreuk zouden kunnen doen aan het uitvoerbaar karakter van de initiële notariële akte (zie de artikelen 9 en 13).

Art. 16

Een kredietgever hoeft geen rekening te houden met het risico van een waardedaling, of mindere waardestelling, ingevolge een aan de kredietnemer of derde hypotheekgever toerekenbare fout (zie art. 12). Zodoende is het gerechtvaardigd dat in die hypothese het beperkt verhaalsrecht van de kredietgever doorbroken wordt.

Art. 17

L'admission à la procédure de règlement collectif de dettes, un aveu de faillite, etc. ne doivent pas nécessairement entraîner une cessation du crédit-pension. D'autre part, le crédit-pension doit pouvoir se dérouler de la même manière que s'il n'y avait pas concours et ce, tant en ce qui concerne le moment auquel le crédit prend fin, de manière anticipée ou non, qu'en ce qui concerne le droit du prêteur de procéder, si nécessaire, à la discussion de l'hypothèque.

Art. 18

Si les dispositions du Titre III de la loi du 4 août 1992 ne s'appliquaient pas aux crédits-pension, le cadre légal du crédit-pension présenterait une lacune.

Il doit être clair qu'en ce qui concerne les crédits-pensions existants, il n'est pas possible de résilier l'hypothèque, donc pas non plus dans le cas d'éventuels versements périodiques futurs d'un crédit-pension existant. Cela équivaldrait, en effet, à une cessation des versements du crédit-pension, laquelle ne peut s'effectuer que dans les limites de l'article 10 de la loi.

La résiliation d'une hypothèque n'affecte pas davantage les éventuels modifications ou renouvellements prévus aux articles 9 et 13. En effet, ces articles disposent explicitement que l'hypothèque passe à l'éventuelle nouvelle créance.

TITRE IV

Dispositions modificatives

Art. 20

Les raisons d'exempter l'hypothèque garantissant le crédit-pension du droit hypothécaire de 0,30 % sont identiques à celles qui justifient l'exemption du droit proportionnel d'enregistrement de 1 % (cf. art. 23).

Art. 21

Il y a lieu d'adapter la loi hypothécaire dès lors que le capital de l'hypothèque garantissant le crédit-pension n'est pas déterminé et ne peut pas l'être.

Art. 17

De toelating tot de procedure van collectieve schuldenregeling, een faillietverklaring, ... dient niet noodzakelijk te leiden tot een beëindiging van het pensioenkrediet. Anderzijds moet het pensioenkrediet hetzelfde verloop kunnen krijgen als in het geval dat er geen samenloop zou zijn: dit zowel wat betreft het ogenblik waarop het krediet — al dan niet vervroegd — een einde neemt, als wat betreft het recht van de kredietgever om zonodig tot hypotheekuitwinning over te gaan.

Art. 18

Het wettelijk kader voor het pensioenkrediet zou een lacune vertonen, indien de bepalingen van Titel III van de wet van 4 augustus 1992 niet van toepassing zouden zijn op pensioenkredieten.

Het moet duidelijk zijn dat met betrekking tot bestaande pensioenkredieten de hypotheek niet kan worden opgezegd, dus ook niet voor wat betreft eventuele toekomstige periodieke uitkeringen van een bestaand pensioenkrediet. Dit zou immers neerkomen op een stopzetting van de uitkeringen van het pensioenkrediet, en zulks kan alleen bewerkstelligd worden binnen de grenzen van artikel 10 van de wet.

De opzegging van een hypotheek raakt evenmin de eventuele wijzigingen of hernieuwingen als bedoeld in de artikelen 9 en 13. In die artikelen is immers uitdrukkelijk bepaald dat de hypotheek de eventuele nieuwe schuldvordering volgt.

TITEL IV

Wijzigingsbepalingen

Art. 20

De redenen om een hypotheek tot zekerheid van een pensioenkrediet vrij te stellen van het hypotheekrecht van 0,30 % zijn dezelfde als inzake de vrijstelling van het evenredig registratierecht van 1 % (zie art. 23).

Art. 21

Een aanpassing van de Hypotheekwet is noodzakelijk, aangezien het kapitaal van een hypotheek tot waarborg van een pensioenkrediet niet bepaald of bepaalbaar is.

Art. 22

L'article 83 de la loi hypothécaire ainsi modifié prévoit une publicité hypothécaire adaptée. Normalement, l'inscription que le prêteur du crédit-pension souhaitera prendre sera une inscription en premier rang. En effet, dès lors que le montant de la dette n'est pas déterminé et qu'il ne peut pas l'être, le prêteur voudra toujours être couvert au mieux par la garantie hypothécaire, étant entendu que cette garantie est à la base de sa décision de crédit. C'est également pour cette raison qu'aucun autre créancier ne sera enclin à prendre une inscription après une inscription (en premier rang) en faveur du fournisseur d'un crédit-pension. La publicité hypothécaire demeure néanmoins nécessaire pour informer les tiers de l'existence de cette hypothèque.

Art. 23

Dans le cadre du crédit-pension, il ne faut rembourser ni capital, ni intérêts tant que l'emprunteur est en vie. Cependant, le prêteur doit avoir la garantie d'être prioritaire pour le montant total de sa créance (montants versés + intérêts capitalisés ou non) en cas d'éviction hypothécaire.

Art. 25

En vertu de l'article 93 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, le droit proportionnel d'enregistrement de 1 % est liquidé sur le montant des sommes garanties par l'hypothèque, à l'exclusion des intérêts qui sont garantis en vertu de l'article 81 de la Loi hypothécaire (c'est-à-dire sur le principal et sur les accessoires). Dans le crédit-pension, la dette garantie n'est pas déterminée ni déterminable. Le droit proportionnel d'enregistrement ne peut donc pas être calculé. Une adaptation législative s'impose dès lors en tout état de cause dans ce domaine.

Nous proposons de supprimer le droit proportionnel d'enregistrement. Plusieurs arguments plaident en ce sens. Tout d'abord, le crédit-pension entraîne de nombreux risques pour le prêteur, ainsi que des frais importants pour l'emprunteur. Eu égard au risque accru qu'il implique dans le chef du prêteur, le taux d'intérêt de ce type de crédit se situera à un niveau supérieur à celui d'un crédit hypothécaire ordinaire. Les frais liés à un crédit-pension seront également plus élevés que ceux afférents à un crédit hypothécaire normal. Chaque crédit-pension donnera lieu à une estimation, qui devra être réalisée de manière plus précise que pour un

Art. 22

Het aldus gewijzigd art. 83 Hypotheekwet voorziet in een aangepaste hypothecaire publiciteit. De inschrijving die de kredietgever van een pensioenkrediet zal willen nemen zal normalerwijze een eersterangs inschrijving zijn. De omvang van de schuld is immers niet bepaald of bepaalbaar. De kredietgever zal zich bijgevolg zoveel mogelijk door de hypothecaire waarborg willen indekken. De hypothecaire waarborg vormt trouwens de basis van zijn kredietbeslissing. Om dezelfde reden zal een andere schuldeiser niet geneigd zijn een inschrijving te nemen na een (eersterangs) inschrijving ten gunste van de verstrekker van een pensioenkrediet. Hypothecaire publiciteit blijft niettemin noodzakelijk om derden op de hoogte te brengen van het bestaan van een dergelijke hypotheek.

Art. 23

In het kader van een pensioenkrediet moet tijdens het leven van de kredietnemer noch kapitaal, noch rente worden (terug)betaald. Niettemin moet de kredietgever de zekerheid hebben voorrang te genieten bij een eventuele hypotheekuitwinning voor wat betreft zijn volledige schuldvordering (uitgekeerde bedragen + al dan niet gekapitaliseerde rente).

Art. 25

Krachtens artikel 93 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt het evenredig registratierecht van 1 % berekend op de door de hypotheek gewaarborgde bedragen, met uitsluiting van de intresten die gewaarborgd zijn krachtens art. 81 Hypotheekwet (dus op de hoofdsom en de bijhorigheden). Bij een pensioenkrediet is de gewaarborgde schuld niet bepaald of bepaalbaar. Bijgevolg kan het evenredig registratierecht niet berekend worden. Een wetsaanpassing dringt zich dus hoe dan ook op.

Voorgesteld wordt om het evenredig registratierecht af te schaffen. Hiervoor bestaan diverse redenen. Vooreerst brengt een pensioenkrediet heel wat risico's mee voor de kredietgever en kosten voor de kredietnemer. De verhoogde risico's voor de kredietgever impliceren dat de rentevoet van het pensioenkrediet zich op een hoger niveau zal situeren dan de rentevoet van een gewoon hypothecair krediet. Ook de kosten van een pensioenkrediet zullen hoger liggen dan bij een normaal hypothecair krediet het geval is. Er zal telkens een schatting moeten gebeuren en deze schatting zal grondiger moeten gedaan worden dan bij een gewoon

crédit hypothécaire ordinaire (cette estimation devra par exemple inclure un état des lieux). À l'heure actuelle, les crédits hypothécaires ordinaires ne donnent plus que rarement lieu à une estimation.

Par ailleurs, le prêteur devra contrôler périodiquement l'état du bien hypothéqué (et faire à nouveau appel à un expert, le cas échéant), ce qui entraînera des frais de gestion qu'il facturera. Ces frais de gestion couvrent également la charge administrative liée aux allocations périodiques octroyées à l'emprunteur. Le crédit hypothécaire ordinaire n'entraîne quant à lui pas de frais.

Enfin, il ne sera pas possible d'utiliser des hypothèques "pour toutes sommes" éventuellement existantes. En effet, il s'agit d'hypothèques classiques inscrites pour un capital déterminé. Ces hypothèques ne peuvent pas être utilisées dans le cas du crédit-pension, étant donné que le montant principal de la dette garantie ne peut pas être fixé à l'avance. De plus, l'hypothèque doit pouvoir garantir plus de 3 ans d'intérêts.

Pour rendre le crédit-pension plus attractif, il est nécessaire d'accorder une exemption du droit proportionnel d'enregistrement de 1 %.

hypothecair krediet (zo zal de schatting bv. ook een plaatsbeschrijving omvatten). Voor een gewoon hypothecair krediet worden vandaag nog maar zelden schattingen ondernomen.

Tevens zal de kredietgever periodiek de staat van het hypotheekgoed moeten controleren (waarbij hij desgevallend opnieuw een beroep zal moeten doen op een schatter), waarvoor hij beheerskosten zal aanrekenen. Deze beheerskosten dekken tevens de administratieve last van de periodieke uitkeringen aan de kredietnemer. Beheerskosten zijn onbestaande voor het gewoon hypothecair krediet.

Tot slot zal van eventuele bestaande hypotheeken "voor alle sommen" geen gebruik kunnen worden gemaakt. Deze hypotheeken zijn immers klassieke hypotheeken, die ingeschreven zijn voor een bepaald kapitaal. Deze hypotheeken zijn voor het pensioenkrediet onbruikbaar, aangezien de omvang van de gewaarborgde schuld in hoofdsom bij voorbaat niet kan worden bepaald. Bovendien moeten méér dan 3 jaar intresten door de hypotheek kunnen gewaarborgd worden.

Om de aantrekkingskracht van een pensioenkrediet te verhogen, is het noodzakelijk vrijstelling te verlenen van het evenredig registratierecht van 1 %.

Maggie DE BLOCK (Open Vld)
Willem-Frederik SCHILTZ (Open Vld)
Gwendolyn RUTTEN (Open Vld)
Herman DE CROO (Open Vld)

PROPOSITION DE LOI**TITRE 1^{er}***Disposition générale***Article 1^{er}**

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

TITRE 2*Du crédit-pension***CHAPITRE 1^{ER}****Champ d'application****Art. 2**

La présente loi s'applique au crédit qui répond de manière cumulative aux critères suivants:

- le crédit est octroyé à une ou à plusieurs personnes physiques;
- le crédit est garanti par une hypothèque au sens du livre III, titre XVIII du Code civil;
- les sommes payées dans le cadre du crédit, majorées des intérêts capitalisés ou non, sont remboursables soit à une date déterminée, soit au moment du décès de l'emprunteur survivant;
- le (ou les) bien(s) hypothéqué(s) constitue(nt) le seul objet de recours pour le prêteur.

Pour l'application de la présente loi, le crédit précité est appelé "crédit-pension". Le crédit-pension a une durée déterminée. Par crédit-pension "temporaire", on entend le crédit-pension qui doit être remboursé à une date déterminée. Par crédit-pension "à vie", il faut entendre le crédit-pension qui doit être remboursé au décès de l'emprunteur survivant.

Les dispositions en matière de prêt du livre III, titre X du Code civil ne s'appliquent pas au crédit-pension.

WETSVOORSTEL**TITEL 1***Algemene bepaling***Artikel 1**

Dit wetsvoorstel regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet

TITEL 2*Het pensioenkrediet***HOOFDSTUK 1****Toepassingsgebied****Art. 2**

Deze wet is van toepassing op het krediet dat op cumulatieve wijze beantwoordt aan de volgende criteria:

- het krediet wordt toegekend aan één of meer natuurlijke personen;
- het krediet wordt gewaarborgd door een hypotheek in de zin van Boek III, Titel XVIII van het Burgerlijk Wetboek;
- de onder het krediet uitbetaalde bedragen zijn, samen met de al dan niet gekapitaliseerde rente, terugbetaalbaar hetzij op een bepaalde datum, hetzij bij het overlijden van de langstlevende van de kredietnemers;
- het goed (of de goederen), die het voorwerp uitmaken van de hypotheek, vormt (vormen) het enige verhaalsobject voor de kredietgever.

Voor de toepassing van deze wet wordt voornoemd krediet "pensioenkrediet" genoemd. Het pensioenkrediet heeft een bepaalde duur. Onder "tijdelijk" pensioenkrediet wordt het pensioenkrediet verstaan dat op een bepaalde datum moet worden terugbetaald. Onder "levenslang" pensioenkrediet moet het pensioenkrediet worden begrepen dat moet worden terugbetaald bij het overlijden van de langstlevende van de kredietnemers.

Op het pensioenkrediet zijn de bepalingen inzake lening uit Boek III, Titel X van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

CHAPITRE 2

Des intérêts, frais et indemnités

Art. 3

§ 1^{er}. Le taux d'intérêt convenu est fixe ou variable. La modification éventuelle du taux d'intérêt ne peut dépendre que d'un indice, répondant aux conditions suivantes:

- a) sa fixation ne peut pas dépendre du prêteur;
- b) son évolution doit pouvoir être connue de l'emprunteur sans l'intervention du prêteur;
- c) il doit être représentatif de l'évolution des taux d'intérêt sur les marchés monétaires et des capitaux.

§ 2. L'emprunteur de crédit est redevable de l'intérêt sur les sommes qui sont payées par le prêteur. L'intérêt échü peut être capitalisé sans qu'il faille satisfaire aux conditions imposées par l'article 1154 du Code civil.

Art. 4

À l'exception des frais légaux liés à l'hypothèque et des sommes qui peuvent être dues en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires, le prêteur ne peut mettre à charge du demandeur de crédit ou de l'emprunteur que les frais suivants:

— les frais de constitution du dossier. Les frais de dossier ne sont dus que dans la mesure où le demandeur de crédit ou l'emprunteur les a acceptés et après que le prêteur a fait l'offre de crédit visée à l'article 7. L'éventuel acompte payé est remboursé par le prêteur, si ce dernier renonce à remettre une offre de crédit;

— les frais de gestion du dossier pendant l'exécution du contrat de crédit.

CHAPITRE 3

De l'élaboration du contrat de crédit

Art. 5

Le prêteur n'est pas tenu d'examiner la capacité de remboursement de l'emprunteur.

HOOFDSTUK 2

Rente, kosten en vergoedingen

Art. 3

§ 1. De overeengekomen rentevoet is vast of veranderlijk. De eventuele verandering van de rentevoet kan enkel afhangen van een index, die beantwoordt aan de volgende voorwaarden:

- a) zijn vaststelling mag niet afhangen van de kredietgever;
- b) zijn evolutie moet zonder de tussenkomst van de kredietgever kunnen gekend zijn door de kredietnemer;
- c) hij moet representatief zijn voor de evolutie van de rentevoeten op de kapitaal- en geldmarkten.

§ 2. De kredietnemer is rente verschuldigd op de sommen die door de kredietgever worden uitbetaald. Vervallen rente mag worden gekapitaliseerd zonder dat voldaan moet zijn aan de vereisten opgelegd door artikel 1154 B.W.

Art. 4

Behalve de wettelijke kosten die verband houden met de hypotheek en wat krachtens andere wettelijke of reglementaire bepalingen kan verschuldigd zijn, mag de kredietgever slechts de volgende kosten ten laste leggen van de kredietaanvrager of kredietnemer:

— kosten voor de samenstelling van het dossier. Dossierkosten zijn maar verschuldigd, in de mate dat de kredietaanvrager of kredietnemer ermee hebben ingestemd en nadat de kredietgever het in artikel 7 bedoelde kredietaanbod heeft gedaan. Een eventueel betaald voorschot wordt door de kredietgever terugbetaald, indien deze afziet van de overhandiging van een kredietaanbod;

— kosten voor het beheer van het dossier tijdens de uitvoering van de kredietovereenkomst.

HOOFDSTUK 3

Totstandkoming van de kredietovereenkomst

Art. 5

De kredietgever is niet verplicht de terugbetalingscapaciteit van de kredietnemer te onderzoeken.

La loi du 10 août 2001 relative à la Centrale des Crédits aux Particuliers s'applique aux contrats de crédit-pension.

Le prêteur informe l'affectant hypothécaire des conséquences de sa constitution d'hypothèque. Si lors de sa demande de crédit, l'emprunteur n'a pas mentionné l'intervention d'un tiers affectant hypothécaire, le notaire instrumentant informe ce dernier des conséquences de sa constitution d'hypothèque.

Art. 6

Avant de conclure un contrat de crédit-pension, l'emprunteur désigne un expert, accepté par le prêteur, en vue d'expertiser le bien sur lequel l'hypothèque sera constituée.

Le rapport d'expertise, qui contient également un état des lieux du bien à hypothéquer, doit être daté et signé par l'expert.

Art. 7

Le contrat de crédit-pension, en ce compris l'hypothèque, se forme par la passation d'un acte notarié.

L'acte notarié doit être précédé d'une offre de crédit écrite, envoyée par le prêteur à l'emprunteur au moins un mois avant la passation de l'acte notarié. Le prêteur a la même obligation à l'égard d'un éventuel tiers affectant hypothécaire, pour autant que l'emprunteur ait mentionné, lors de sa demande de crédit, l'intervention d'un tiers affectant hypothécaire. L'offre de crédit mentionne toutes les conditions du crédit, ainsi que sa durée de validité. Un exemplaire du rapport d'expertise et un tableau d'illustration par analogie au prescrit de l'article 8 sont également joints à l'offre de crédit. L'offre de crédit n'est pas, en tant que telle, susceptible d'acceptation par l'emprunteur. L'emprunteur et l'éventuel tiers affectant hypothécaire peuvent renoncer au délai précité d'un mois, moyennant déclaration expresse dans ce sens dans l'acte notarié.

Le prêteur remet également au notaire un exemplaire de l'offre de crédit et du rapport d'expertise.

De wet van 10 augustus 2001 betreffende de Centrale voor Kredieten aan Particulieren is van toepassing op de pensioenkredietovereenkomsten.

De kredietgever informeert de hypotheekgever over de gevolgen van zijn hypotheekvestiging. Indien de kredietnemer bij zijn kredietaanvraag geen gewag heeft gemaakt van de tussenkomst van een derde hypotheekgever, informeert de instrumenterende notaris deze laatste over de gevolgen van zijn hypotheekvestiging.

Art. 6

Vooraleer een kredietovereenkomst te sluiten, stelt de kredietnemer een door de kredietgever aanvaarde schatter aan met het oog op de schatting van het goed waarop hypotheek zal worden gevestigd.

Het schattingsverslag, dat tevens een plaatsbeschrijving van het hypotheekgoed bevat, moet gedateerd en door de schatter ondertekend zijn.

Art. 7

De kredietovereenkomst, met inbegrip van de hypotheek, komt tot stand door het verlijden van een notariële akte.

De notariële akte moet worden voorafgegaan door een schriftelijk kredietaanbod, dat door de kredietgever aan de kredietnemer wordt overgezonden ten minste 1 maand vóór het verlijden van de notariële akte. Dezelfde verplichting heeft de kredietgever ten aanzien van een eventuele derde hypotheekgever, voor zover de kredietnemer bij zijn kredietaanvraag gewag heeft gemaakt van de tussenkomst van een derde hypotheekgever. Het kredietaanbod vermeldt alle voorwaarden van het krediet, evenals zijn geldigheidsduur. Bij het kredietaanbod is tevens een exemplaar van het schattingsverslag gevoegd en een illustratieve tabel naar analogie van het bepaalde in artikel 8. Het kredietaanbod is als zodanig niet vatbaar voor aanvaarding door de kredietnemer. De kredietnemer en de eventuele derde hypotheekgever kunnen aan voornoemde termijn van 1 maand verzaken, mits een uitdrukkelijke verklaring in die zin in de notariële akte.

De kredietgever stelt eveneens de notaris in het bezit van een exemplaar van het kredietaanbod en van het schattingsverslag.

Art. 8

L'acte notarié mentionne au moins:

- le fait que le contrat de crédit relève de la présente loi;
- la désignation précise du bien immeuble faisant l'objet de l'hypothèque, ainsi que l'appréciation de la valeur de ce bien immeuble conformément à l'estimation préalable;
- le ou les montants que le prêteur doit verser à l'emprunteur ainsi que les moments où ces versements doivent être effectués et les modalités de paiement; et, dans le cas où ces montants peuvent être modifiés: les conditions de modification;
- le taux d'intérêt du crédit, exprimé sur une base annuelle;
- au cas où le taux d'intérêt peut évoluer, l'index de référence en fonction duquel le taux d'intérêt évoluera ainsi que les conditions d'évolution;
- les moments où les intérêts échus sont capitalisés;
- les frais de gestion dus par l'emprunteur;
- les conditions auxquelles l'emprunteur peut exercer ses droits, prévus aux articles 10 et 11, ainsi que l'indemnité auquel le prêteur peut, dans ce cas, prétendre;
- soit la date à laquelle le crédit doit être remboursé, soit le fait que le crédit est remboursable au décès de l'emprunteur survivant;
- les conditions auxquelles le crédit peut prendre fin anticipativement, ainsi que l'indemnité à laquelle le prêteur peut prétendre;
- un tableau illustratif montrant l'augmentation de la dette sur la base des paramètres (montant du versement, niveau du taux d'intérêt, ...) connus au moment de la conclusion du contrat de crédit, soit sur une période définie dans le contrat soit sur une période de 15 ans au moins.

Art. 8

De notariële akte maakt ten minste melding van:

- het feit dat de kredietovereenkomst ressorteert onder onderhavige wet;
- de nauwkeurige aanwijzing van het onroerend goed waarop de hypotheek wordt gevestigd, evenals de waardebepaling van dit onroerend goed conform de voorafgaande schatting;
- het bedrag of de bedragen die door de kredietgever aan de kredietnemer moeten worden uitbetaald, evenals de tijdstippen waarop die uitkeringen moeten gebeuren en de wijze van uitbetaling; en in geval voornoemde bedragen kunnen veranderen: de voorwaarden van verandering;
- de rentevoet van het krediet, uitgedrukt op jaarbasis;
- in geval de rentevoet kan veranderen, de referte-index in functie waarvan de rentevoet zal veranderen evenals de voorwaarden van verandering;
- de tijdstippen waarop vervallen rente wordt geïncasseerd;
- de beheerkosten die door de kredietnemer verschuldigd zijn;
- de voorwaarden waaronder de kredietnemer zijn rechten, bedoeld in de artikelen 10 en 11, kan uitoefenen evenals de vergoeding waarop de kredietgever in die gevallen aanspraak maakt;
- hetzij de datum waarop het krediet moet worden terugbetaald, hetzij de vermelding dat het krediet terugbetaalbaar is bij het overlijden van de langstlevende kredietnemer;
- de voorwaarden waaronder het krediet vervroegd een einde kan nemen, evenals de vergoeding waarop de kredietgever aanspraak maakt;
- een illustratieve tabel die, hetzij over de periode bepaald in de overeenkomst, hetzij over een periode van ten minste 15 jaar laat zien hoe de schuld vermeerdert, uitgaande van de parameters (bedrag van de uitkering, hoogte van de rentevoet, ...) die gekend zijn op het ogenblik van het sluiten van de kredietovereenkomst.

Art. 9

D'éventuelles modifications du contrat de crédit peuvent être convenues de gré à gré, moyennant l'accord du prêteur, de l'emprunteur et de l'éventuel tiers affectant hypothécaire marquent leur accord. Il en est ainsi pour les modifications qui ne concernent que des conditions accessoires du crédit comme pour les modifications entraînant une novation objective ou subjective. Ils peuvent, de la même manière, transformer un crédit-pension à vie en un crédit-pension temporaire, et inversement. Le crédit ainsi modifié demeure soumis aux dispositions de la présente loi. Par dérogation à l'article 1278 du Code civil, l'hypothèque passe à la nouvelle créance du prêteur.

Si les modifications entraînent une nouvelle hypothèque, il convient d'agir conformément aux articles 5 à 8.

CHAPITRE 4

Des droits et obligations découlant du contrat de crédit

Art. 10

Le droit au crédit-pension n'est pas cessible, ni entre vifs, ni en cas de décès.

L'emprunteur a le droit de renoncer à des versements futurs dans le cadre du crédit-pension à condition d'en informer préalablement le prêteur par courrier recommandé à la poste et à condition d'indemniser le prêteur pour le préjudice qu'il subirait du fait de la cessation des versements.

L'exercice du droit de renoncer aux versements futurs dans le cadre du crédit-pension met uniquement fin à l'obligation du prêteur d'effectuer de nouveaux versements. Pour le surplus, le contrat de crédit continue de courir comme précédemment.

Art. 11

L'emprunteur a le droit de rembourser anticipativement au prêteur, en tout ou en partie, les sommes déjà versées, majorées des intérêts capitalisés ou non, à condition qu'il indemnise le prêteur pour le préjudice qu'il subirait du fait du remboursement anticipé.

Art. 9

Eventuele wijzigingen aan de kredietovereenkomst kunnen onderhands overeengekomen worden, mits de kredietgever, de kredietnemer en de eventuele derde hypotheekgever hun akkoord betuigen. Zulks geldt zowel voor wijzigingen die slechts ondergeschikte regels van het krediet betreffen, als voor wijzigingen die objectieve of subjectieve schuldhernieuwing teweegbrengen. Op dezelfde wijze kunnen zij een levenslang pensioenkrediet wijzigen in een tijdelijk pensioenkrediet, en omgekeerd. Het aldus gewijzigd krediet blijft onderworpen aan de bepalingen van deze wet. In afwijking van artikel 1278 B.W. volgt de hypotheek de nieuwe schuldvordering van de kredietgever.

Indien de wijzigingen aanleiding geven tot een nieuwe hypotheekvestiging, dient gehandeld als bepaald in de artikelen 5 tot 8.

HOOFDSTUK 4

Rechten en plichten voortvloeiend uit de kredietovereenkomst

Art. 10

Het recht op pensioenkrediet is niet vatbaar voor overdracht, noch onder de levenden, noch bij overlijden.

De kredietnemer heeft het recht om af te zien van toekomstige uitkeringen onder het pensioenkrediet, mits hij de kredietgever daarvan vooraf op de hoogte brengt bij een ter post aangetekende brief en mits hij de kredietgever vergoedt voor de schade die de kredietgever lijdt door de stopzetting van de uitkeringen.

De uitoefening van het recht om af te zien van verdere uitkeringen onder het pensioenkrediet, maakt enkel een einde aan de verplichting van de kredietgever om nog uitkeringen te doen. Voor het overige blijft de kredietovereenkomst verder lopen zoals tevoren het geval was.

Art. 11

De kredietnemer heeft het recht om de reeds uitgekeerde bedragen, samen met de al dan niet gekapitaliseerde rente, aan de kredietgever volledig of gedeeltelijk vervroegd terug te betalen, mits hij de kredietgever vergoedt voor de schade die de kredietgever lijdt door de vervroegde terugbetaling.

Art. 12

L'emprunteur et l'éventuel tiers affectant hypothécaire sont tenus de gérer le bien hypothéqué en bon père de famille. Ainsi, ils doivent apporter audit bien les mêmes bons soins que s'ils n'avaient pas grevé leur bien d'une hypothèque. L'emprunteur et l'éventuel tiers affectant hypothécaire sont tenus de donner au prêteur l'opportunité de contrôler le bon respect de cette obligation.

L'emprunteur et l'éventuel tiers affectant hypothécaire veillent, à l'égard du prêteur, à ce que d'éventuels autres tiers qui utiliseraient le bien hypothéqué ou détiendraient des droits réels sur celui-ci, apportent audit bien les mêmes bons soins et permettent le contrôle par le prêteur.

CHAPITRE 5

Fin du contrat de crédit

Art. 13

Le crédit-pension temporaire prend fin au moment où la date de cessation prévue dans le contrat de crédit est atteinte. Le crédit-pension à vie prend fin au moment du décès de l'emprunteur survivant. Le prêteur a également le droit de mettre fin au contrat de crédit de manière anticipée pour les motifs mentionnés dans le contrat de crédit. Ces motifs ne peuvent dépendre de la simple volonté du prêteur. La cessation, anticipée ou non, du crédit-pension met fin à l'obligation du prêteur d'effectuer des paiements et rend immédiatement exigible le paiement (le remboursement) du capital et des intérêts. En cas de cessation anticipée du crédit, l'emprunteur est tenu d'indemniser le prêteur pour les dommages subis en raison de la cessation anticipée du contrat.

Une fois qu'un crédit-pension temporaire a pris fin, le prêteur, l'emprunteur et l'éventuel tiers affectant hypothécaire peuvent convenir de gré à gré de renouveler le contrat selon les conditions qu'ils déterminent. Le crédit ainsi renouvelé reste soumis aux dispositions de la présente loi, même si les intéressés décident de rembourser la dette courante. Par dérogation à l'article 1278 du Code civil, l'hypothèque suit la nouvelle créance du prêteur. Si le renouvellement donne lieu à une nouvelle constitution d'hypothèque, il convient de procéder comme prévu aux articles 5 à 8.

Art. 12

De kredietnemer en de eventuele derde hypotheekgever zijn verplicht om het hypotheekgoed als een goede huisvader te beheren. Dit betekent dat zij verplicht zijn om aan het hypotheekgoed dezelfde goede zorgen te besteden als wanneer zij hun hypotheekgoed niet zouden bezwaard hebben. De kredietnemer en de eventuele derde hypotheekgever zijn verplicht de kredietgever de gelegenheid te geven om de naleving van deze verplichting te controleren.

De kredietnemer en de eventuele derde hypotheekgever staan er jegens de kredietgever voor in dat eventuele andere derden, die het hypotheekgoed zouden gebruiken of er zakelijk rechten in zouden hebben, dezelfde goede zorgen aan het hypotheekgoed zullen besteden en controle door de kredietgever mogelijk zullen maken.

HOOFDSTUK 5

Einde van de kredietovereenkomst

Art. 13

Het tijdelijk pensioenkrediet eindigt door het bereiken van de einddatum bepaald in de kredietovereenkomst. Het levenslang pensioenkrediet eindigt bij het overlijden van de langstlevende kredietnemer. Tevens heeft de kredietgever het recht om de kredietovereenkomst vervroegd te beëindigen om de redenen vermeld in de kredietovereenkomst. Deze redenen mogen niet afhangen van de loutere wil van de kredietgever. De beëindiging, al dan niet vervroegd, van het pensioenkrediet stelt een einde aan de verplichting van de kredietgever om uitkeringen te doen en maakt tevens de (terug)betaling van het kapitaal en de rente onmiddellijk eisbaar. In geval van vervroegde beëindiging van het krediet is de kredietnemer verplicht om de kredietgever te vergoeden voor de schade die hij door de vervroegde beëindiging van de overeenkomst lijdt.

Nadat een tijdelijk pensioenkrediet een einde heeft genomen, kunnen de kredietgever, de kredietnemer en de eventuele derde hypotheekgever onderhands overeenkomen om de overeenkomst te hernieuwen onder de voorwaarden die zij bepalen. Het aldus hernieuwd krediet blijft onderworpen aan de bepalingen van deze wet, ook al zouden de betrokkenen overeenkomen om de uitstaande schuld af te lossen. In afwijking van artikel 1278 B.W. volgt de hypotheek de nieuwe schuldvordering van de kredietgever. Indien de hernieuwing aanleiding geeft tot een nieuwe hypotheekvestiging, dient gehandeld zoals bepaald in de artikelen 5 tot 8.

Si le prêteur, au lieu de mettre fin de manière anticipée au contrat, suspend uniquement les versements, toutes les autres conditions du contrat de crédit restent intégralement d'application.

Art. 14

Nonobstant la cessation anticipée ou non du crédit, la dette exigible continue de croître de la même manière qu'avant la cessation du crédit, et ce, jusqu'à l'apurement total de la dette. La dette est néanmoins limitée à la valeur du bien hypothéqué, telle que fixée soit à l'amiable, soit par éviction de l'hypothèque.

Art. 15

Dans un délai de 3 mois et 40 jours à compter de la cessation du contrat de crédit, le prêteur et tous les détenteurs de droits réels dans le bien hypothéqué peuvent conclure un accord concernant la valeur de l'immeuble hypothéqué. Cet accord doit être suivi du paiement de l'entièreté de la dette, limitée cependant à la valeur convenue. Le paiement en question doit intervenir dans un délai de neuf mois à compter de la fin du contrat de crédit. À défaut de paiement à l'amiable, le prêteur a également le droit d'évincer l'hypothèque. À défaut d'accord sur la valeur du bien hypothéqué dans le délai de 3 mois et 40 jours prévu, le prêteur a également le droit d'évincer l'hypothèque. En cas d'éviction de l'hypothèque, le prêteur ne peut prétendre qu'au produit net de la vente de l'immeuble.

En cas de vacance de la succession, le prêteur peut procéder immédiatement à l'éviction de l'hypothèque.

Le prêteur a le droit d'évincer l'hypothèque sans devoir disposer d'un titre exécutoire.

Art. 16

La limitation de la dette à la valeur du bien hypothéqué, visée aux articles 15 et 16, souffre exception si, en raison d'un manquement visé à l'article 12, la valeur du bien hypothéqué a baissé, ou a moins augmenté par rapport à sa progression qui aurait été enregistrée si ce manquement ne s'était pas produit. Dans ce cas, l'emprunteur répond sur l'ensemble de ses biens du paiement de l'ensemble de la créance du prêteur.

Indien de kredietgever, in plaats van de overeenkomst vervroegd te beëindigen, enkel de uitkeringen opschort, blijven alle andere voorwaarden van de kredietovereenkomst onverminderd van kracht.

Art. 14

Niettegenstaande de, al dan niet vervroegde, beëindiging van het krediet, blijft de opeisbare schuld verder aangroeien op dezelfde wijze als vóór de beëindiging van het krediet, en wel tot de volledige aanzuivering van de schuld. Evenwel wordt de schuld beperkt tot de waarde van het hypotheekgoed, als bepaald hetzij in der minne, hetzij door uitwinning van de hypotheek.

Art. 15

Binnen een termijn van 3 maanden en 40 dagen na de beëindiging van de kredietovereenkomst, kunnen de kredietgever en al diegenen die zakelijke rechten hebben in het hypotheekgoed een akkoord sluiten over de waarde van het in hypotheek gegeven onroerend goed. Dit akkoord moet gevolgd worden door de betaling van de volledige schuld, evenwel beperkt tot de overeengekomen waarde. Bedoelde betaling moet gebeuren binnen een termijn van 9 maanden na de beëindiging van de kredietovereenkomst. Bij gebreke van zo'n betaling in der minne heeft de kredietgever het recht om de hypotheek uit te winnen. Bij gebreke van een akkoord over de waarde van het hypotheekgoed binnen de gestelde termijn van 3 maanden en 40 dagen heeft de kredietgever eveneens het recht om de hypotheek uit te winnen. In geval van hypotheekuitwinning kan de kredietgever slechts aanspraak maken op de netto opbrengst van de verkoop van het onroerend goed.

De kredietgever mag onmiddellijk tot hypotheekuitwinning overgaan, indien de nalatenschap onbeheerd is.

De kredietgever heeft het recht om de hypotheek uit te winnen, zonder dat hij over een uitvoerbare titel dient te beschikken.

Art. 16

De beperking van de schuld tot de waarde van het hypotheekgoed, als bedoeld in de artikelen 15 en 16, lijdt uitzondering in geval door een tekortkoming als bedoeld in artikel 12 de waarde van het hypotheekgoed is gedaald, of minder is gestegen, in vergelijking met wat zich zou hebben voorgedaan zonder die tekortkoming. In dit geval staat de kredietnemer met al zijn goederen in ter betaling van de volledige schuldvordering van de kredietgever.

Art. 17

Un concours de créanciers ne met pas fin, en tant que tel, au crédit-pension. Par ailleurs, un concours de créanciers n'affecte pas les droits du prêteur visés aux articles 13 à 16.

Art. 18

À l'exception du titre III, la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire ne s'applique pas aux crédits-pension. L'hypothèque constituée pour sûreté d'un ou de plusieurs crédits-pension actuels ou futurs n'est résiliable que pour ce qui concerne les crédits-pension futurs.

TITRE 3

Contrôle des entreprises qui octroient des crédits-pension et des intermédiaires en matière de crédit-pension

Art. 19

Le contrôle est exercé par la Commission bancaire, financière et des assurances, instituée par l'arrêté royal n° 185 du 9 juillet 1935 sur le contrôle des banques et le régime des émissions de titres et valeurs.

TITRE 4

Dispositions modificatives

Art. 20

L'article 265 du même Code, modifié par la loi du 12 juillet 1976 est complété comme suit:

“6° les inscriptions d'hypothèques, et leurs renouvellements, prises pour sûreté d'un crédit-pension au sens de la loi du ... instaurant le crédit-pension.”.

Art. 21

L'article 80, alinéa 1^{er}, de la loi hypothécaire est complété comme suit:

Art. 17

Samenloop van schuldeisers maakt als zodanig geen einde aan het pensioenkrediet. Samenloop van schuldeisers laat anderzijds de rechten van de kredietgever, als bedoeld in de artikelen 13 tot 16 onverlet.

Art. 18

Met uitzondering van Titel III is de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet niet van toepassing op pensioenkredieten. De hypotheek gevestigd tot zekerheid van één of meer, huidige of toekomstige pensioenkredieten is alleen opzegbaar voor wat betreft toekomstige pensioenkredieten.

TITEL 3

Controle van de ondernemingen die pensioenkrediet verstrekken en van de tussenpersonen bij pensioenkrediet

Art. 19

De controle wordt uitgeoefend door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen, opgericht bij koninklijk besluit nr. 185 van 9 juli 1935 op de bankcontrole en het uitgifte regime voor titels en effecten.

TITEL 4

Wijzigingsbepalingen

Art. 20

Artikel 265 van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij de wet van 12 juli 1976, wordt aangevuld met een 6°, luidend als volgt:

“6° de inschrijvingen, en hun vernieuwingen, van hypotheeken genomen tot zekerheid van een pensioenkrediet in de zin van de wet van ... tot invoering van het pensioenkrediet”.

Art. 21

Artikel 80, eerste lid van de Hypotheekwet wordt aangevuld als volgt:

“Cette règle n'est pas applicable si l'hypothèque est constituée à titre de sûreté en garantie d'un (ou de plusieurs) crédit(s)-pension existant(s) ou à venir au sens de la loi du ... instaurant le crédit-pension. Il suffit dans ce cas de mentionner dans l'acte que l'hypothèque est constituée à titre de sûreté pour ce(s) crédit(s)-pension. L'hypothèque garantit alors la somme des allocations accordées dans le cadre du crédit-pension.”.

Art. 22

L'article 83, alinéa 2, 4°, de la même loi est complété comme suit:

“Si l'hypothèque a été constituée à titre de sûreté en garantie d'un (ou de plusieurs) crédit(s)-pension existant(s) ou à venir au sens de la loi du ... instaurant le crédit-pension, il suffit de mentionner que l'hypothèque a été constituée à titre de sûreté pour le remboursement de ce(s) crédit(s)-pension; ...”.

Art. 23

L'article 87 de la même loi est complété par l'alinéa suivant:

“Si l'hypothèque a été constituée à titre de sûreté en garantie d'un (ou de plusieurs) crédit(s)-pension existant(s) ou à venir au sens de la loi du ... instaurant le crédit-pension, le créancier a le droit d'être inscrit au même rang que pour les versements effectués dans le cadre du crédit-pension en ce qui concerne les intérêts capitalisés ou non produits par ces versements.”.

Art. 24

L'article 3, § 1^{er}, de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation, modifié par les lois du 4 août 1992, du 11 avril 1999, par l'arrêté royal du 20 juillet 2000 et par la loi du 24 mars 2003 est complété par un 9° rédigé comme suit:

“11° les crédits auxquels s'applique la loi du ... sur le crédit-pension.”.

Art. 25

L'article 90 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, remplacé par la loi du 23 décembre 1958, est complété par l'alinéa suivant:

“Deze regel lijdt uitzondering in geval de hypotheek wordt gevestigd tot zekerheid van één of meerdere huidige of toekomstige pensioenkredieten in de zin van de wet van ... tot invoering van het pensioenkrediet. Alsdan volstaat de vermelding in de akte dat de hypotheek wordt gevestigd tot zekerheid van zo'n pensioenkrediet. De hypotheek waarborgt in dit geval de som van de uitkeringen die onder het pensioenkrediet worden verricht.”.

Art. 22

Artikel 83, tweede lid, 4°, van dezelfde wet wordt aangevuld als volgt:

“werd de hypotheek gevestigd tot zekerheid van één of meerdere huidige of toekomstige pensioenkredieten in de zin van de wet van ... tot invoering van het pensioenkrediet, dan volstaat de vermelding dat de hypotheek geldt tot zekerheid van de terugbetaling van zo'n pensioenkrediet(en); ...”.

Art. 23

Artikel 87 van dezelfde wet wordt aangevuld met het volgende lid:

“Strekt de hypotheek tot zekerheid van één of meerdere huidige of toekomstige pensioenkredieten in de zin van de wet van ... tot invoering van het pensioenkrediet, dan heeft de kredietgever het recht om in dezelfde rang te worden geplaatst als voor de uitkeringen die onder een pensioenkrediet werden verricht wat betreft de al dan niet gekapitaliseerde rente die deze uitkeringen hebben afgeworpen.”.

Art. 24

Artikel 3, § 1, van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet, gewijzigd bij de wetten van 4 augustus 1992 en 11 april 1999, door het koninklijk besluit van 20 juli 2000 en door de wet van 24 maart 2003, wordt aangevuld met een 9°, luidend als volgt:

“11° de kredieten waarop de wet van ... op het pensioenkrediet van toepassing is.”.

Art. 25

Artikel 90 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, vervangen bij de wet van 23 december 1958, wordt aangevuld met het volgende lid:

“De même, le droit établi par l'article 87 n'est pas dû si l'obligation garantie procède d'un crédit-pension au sens de la loi du instaurant le crédit-pension”.

4 février 2011

“Het bij artikel 87 bepaalde recht is evenmin verschuldigd, zo de gewaarborgde verbintenis voortkomt uit een pensioenkrediet in de zin van de wet van ... tot invoering van het pensioenkrediet”.

4 februari 2011

Maggie DE BLOCK (Open Vld)
Willem-Frederik SCHILTZ (Open Vld)
Gwendolyn RUTTEN (Open Vld)
Herman DE CROO (Open Vld)