

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS  
DE BELGIQUE

14 janvier 2021

**PROPOSITION DE LOI**

**instaurant l'hypothèque inversée**

(déposée par Mme Kathleen Verhelst)

BELGISCHE KAMER VAN  
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

14 januari 2021

**WETSVOORSTEL**

**tot invoering van de omgekeerde hypotheek**

(ingediend door mevrouw Kathleen Verhelst)

**RÉSUMÉ**

*Cette proposition de loi vise à conférer un cadre légal à l'instauration du crédit-logement inversé en Belgique, qui sera dénommé "hypothèque inversée". 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.*

*L'hypothèque inversée permettra 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 wil een wettelijk kader creëren voor de invoering van een omgekeerd woonkrediet in België, met de naam omgekeerde hypotheek. 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 de omgekeerde hypotheek toe om de toenemende kosten van het ouder worden te dragen, wat zowel de particuliere woningeigenaars als de banken en kredietverstrekkers ten goede komt.*

N-VA	: Nieuw-Vlaamse Alliantie
Ecolo-Groen	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
PS	: Parti Socialiste
VB	: VB
MR	: Mouvement Réformateur
CD&V	: Christen-Democratisch en Vlaams
PVDA-PTB	: Partij van de Arbeid van België – Parti du Travail de Belgique
Open Vld	: Open Vlaamse liberalen en democraten
sp.a	: socialistische partij anders
cdH	: centre démocrate Humaniste
DéFI	: Démocrate Fédéraliste Indépendant
INDEP-ONAFH	: Indépendant - Onafhankelijk

<i>Abréviations dans la numérotation des publications:</i>		<i>Afkorting bij de numerering van de publicaties:</i>	
DOC 55 0000/000	Document de la 55 <sup>e</sup> législature, suivi du numéro de base et numéro de suivi	DOC 55 0000/000	Parlementair document van de 55 <sup>e</sup> zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA	Questions et Réponses écrites	QRVA	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV	Version provisoire du Compte Rendu Intégral	CRIV	Voorlopige versie van het Integraal Verslag
CRABV	Compte Rendu Analytique	CRABV	Beknopt Verslag
CRIV	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)	CRIV	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)
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 (beigegekleurig papier)

## DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi reprend, en l'adaptant, le texte des propositions de loi DOC 52 2152/001 et DOC 53 1229/001.

Tout porte à croire que le vieillissement de la population aura une incidence importante sur l'assise socioéconomique 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 exempte de problèmes financiers après la fin de leur carrière.

Différentes mesures ont été prises au cours des dernières années afin de garantir la pérennité financière de notre système de pensions. Les conditions d'âge et de carrière concernant la retraite anticipée ont ainsi été durcies. Le gouvernement Michel a également décidé de relever l'âge de la pension de 65 à 66 ans (à partir de 2025) et à 67 ans (à partir de 2030). Il n'en demeure pas moins que la pérennité financière de notre système de pensions restera un défi dans les décennies à venir. Selon le Comité d'étude sur le vieillissement, le coût des pensions passera de 10,6 % du PIB en 2019 à 13,35 % en 2040.<sup>1</sup> Le coût budgétaire du vieillissement est largement positif entre 2019 et 2040, de 5 points de pourcentage du PIB.

La pension légale, le premier pilier, ne constituera qu'un élément du futur revenu des pensionnés. Il existe en outre une pension complémentaire des travailleurs salariés et indépendants, connue sous la dénomination de "deuxième pilier". En 2019, 3 759 000 personnes constituaient une pension complémentaire, ce qui correspond à environ 75 % de la population active. Les droits de pension constitués représentaient un montant total de 85,6 milliards d'euros en 2019, soit 6,5 % de plus qu'en 2018. Les droits de pension constitués s'élevaient à 59,3 milliards d'euros pour les salariés et à 26,2 milliards d'euros pour les indépendants.<sup>2</sup> Enfin, il y a également le troisième pilier, constitué par l'épargne-pension et l'épargne à long terme.

<sup>1</sup> Rapport annuel du Comité d'étude sur le vieillissement ([https://www.plan.be/uploaded/documents/202007091003160.REP\\_CEVSCVV2020\\_12153\\_F.pdf](https://www.plan.be/uploaded/documents/202007091003160.REP_CEVSCVV2020_12153_F.pdf)); p. 7.

<sup>2</sup> "Le deuxième pilier de pension en images", (<https://www.fsma.be/fr/news/le-deuxieme-pilier-de-pension-en-images-aperçu-2019>).

## TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit wetsvoorstel neemt in gewijzigde vorm de tekst over van het wetsvoorstel DOC 52 2152/001 en van het wetsvoorstel DOC 53 1229/001.

Alles wijst erop dat de vergrijzing grote invloed zal hebben op het socio-economisch draagvlak van ons land. De vergrijzing zet vooral de gezondheidszorg en het 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.

De afgelopen jaren werden verschillende maatregelen genomen om de betaalbaarheid van ons pensioensysteem te garanderen. Zo werden de leeftijds- en loopbaanvoorwaarden voor het vervroegd pensioen verstrengd. Eveneens werd door de regering Michel de beslissing genomen om de pensioenleeftijd op te trekken van 65 jaar naar 66 jaar (vanaf 2025) en 67 jaar (vanaf 2030). Dat neemt niet weg dat de betaalbaarheid van ons pensioensysteem een uitdaging blijft in de komende decennia. Volgens de Studiecommissie voor de Vergrijzing zal het beslag van de pensioenen op het bbp stijgen van 10,6 % in 2019 naar 13,35 % in 2040.<sup>1</sup> De budgettaire kosten van de vergrijzing zijn ruimschoots positief tussen 2019 en 2040, namelijk 5 procentpunt van het bbp.

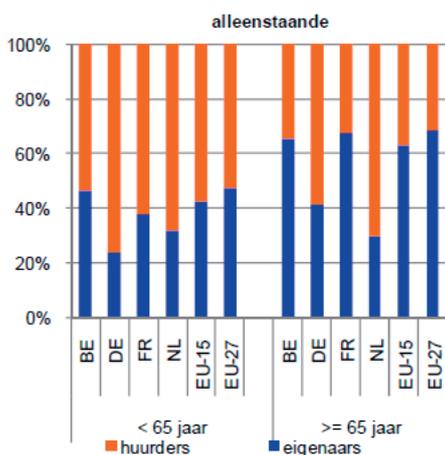
Het wettelijk pensioen, de eerste pijler, vormt maar één onderdeel van het toekomstig inkomen van gepensioneerden. Daarnaast bestaat er een aanvullend pensioen van werknemers en zelfstandigen, de zogenaamde tweede pijler. In 2019 waren er 3 759 000 mensen met een aanvullend pensioen. Dit aantal stemt overeen met circa 75 % van de beroepsbevolking. De opgebouwde pensioenrechten vertegenwoordigden in 2019 een totaalbedrag van 85,6 miljard euro. Dat was 6,5 % meer dan in 2018. De opgebouwde pensioenrechten bij de werknemers bedroegen 59,3 miljard euro en bij de zelfstandigen 26,2 miljard euro.<sup>2</sup> Ten slotte is er eveneens de derde pensioenpijler, bestaande uit het pensioensparen en het langetermijnsparen.

<sup>1</sup> Jaarlijks Verslag van de Studiecommissie voor de Vergrijzing ([https://www.plan.be/uploaded/documents/202007091003330.REP\\_CEVSCVV2020\\_12153\\_N.pdf](https://www.plan.be/uploaded/documents/202007091003330.REP_CEVSCVV2020_12153_N.pdf)); blz. 7.

<sup>2</sup> 'De tweede pensioenpijler in beeld', FSMA (<https://www.fsma.be/nl/news/de-tweede-pensioenpijler-beeld-overzicht-2019>).

En plus de ces piliers de pension classiques, on évoque également souvent le taux élevé de propriété du logement en Belgique. Pour les pensionnés, ce patrimoine constitue également une poire pour la soif. Dans son rapport annuel de 2010, le Comité d'étude sur le vieillissement a établi une ventilation en pourcentage de la population en fonction du statut de propriété, du type de ménage et de la classe d'âge. Il en ressort 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. Les isolés possèdent également dans une moindre mesure leur propre logement que les couples.

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



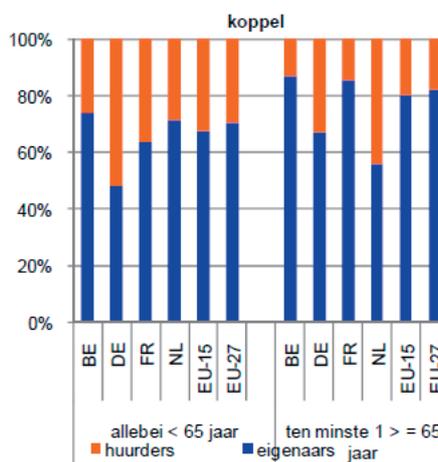
Bron: Eurostat, EU-SILC 2008

Le Comité d'étude sur le vieillissement affirme clairement que le pourcentage élevé de personnes propriétaires de leur maison a des répercussions positives sur la situation patrimoniale des plus de 65 ans. Pour un même revenu disponible, le niveau de vie des propriétaires d'un logement sera supérieur à celui des locataires puisqu'ils ne paient pas de loyer.

La présente proposition de loi entend créer un cadre légal pour l'instauration du crédit-logement inversé en Belgique. Pour l'instant et contrairement à d'autres pays comme la France et les Pays-Bas, un tel 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. Un tel crédit devra notamment permettre aux pensionnés d'utiliser le patrimoine que représente un logement, sans que celui-ci doive

Naast deze klassieke pensioenpijlers wordt eveneens vaak verwezen naar het grote percentage woningbezit in België. Dit vermogen vormt eveneens een appeltje voor de dorst voor gepensioneerden. De Studiecommissie voor de Vergrijzing maakte in haar jaarverslag 2010 een procentuele verdeling van de bevolking volgens eigendomsstatus, gezinstype en leeftijdscategorie. Hieruit blijkt dat België op Europees vlak koploper is inzake particulier woningbezit. Het percentage bij de beroepsbevolking dat een woning bezit is iets kleiner dan dat bij de 65-plussers. Alleenstaanden bezitten ook minder een eigen woning dan koppels.

*Procentuele verdeling van de bevolking volgens eigendomsstatus, gezinstype en leeftijdscategorie*



De Studiecommissie voor de Vergrijzing stelt duidelijk dat dit grote percentage huiseigenaars positieve gevolgen heeft voor de vermogenstoestand van de 65-plussers. Eigenaars van een woning betalen geen huur waardoor hun levensstandaard hoger zal zijn dan dat van huurders met hetzelfde beschikbare inkomen.

Dit wetsvoorstel wil een wettelijk kader creëren voor de invoering van een omgekeerd woonkrediet in België, met de naam omgekeerde hypotheek. In tegenstelling tot andere landen zoals Frankrijk en Nederland, is een dergelijk 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. Een dergelijk krediet moet o.m. de gepensioneerden toelaten om gebruik te maken van het vermogen die

être vendu pour ce faire. Le patrimoine d'un logement dont on est propriétaire est ainsi rendu liquide.

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 durant leurs vieux jours. 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 décède.

L'hypothèque inversée permet ainsi aux seniors d'activer la valeur de leur bien immobilier sans qu'ils soient obligés de le quitter ou de le vendre. L'hypothèque inversée 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 (mensuels par exemple). Le capital majoré des intérêts n'est exigible qu'au décès ou en cas de déménagement. Une hypothèque inversée 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.

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.

een woning vertegenwoordigt, zonder dat de woning hiervoor moet verkocht worden. Zo wordt het vermogen van een eigen woning liquide gemaakt.

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 belastingaftrek 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 de eigenaar overlijdt.

De omgekeerde hypotheek laat senioren op die manier toe de waarde van hun onroerend goed te activeren zonder dat zij het goed moeten verlaten of verkopen. De omgekeerde hypotheek 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 omgekeerde hypotheek 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.

Het omgekeerd woonkrediet zorgt aldus voor een aanvullend inkomen, bovenop het pensioen dat de eigenaars van de woning reeds ontvangen. Daarenboven vermijdt de omgekeerde hypotheek dat ouderen hun huis dienen te verkopen om de kosten van het ouder worden te dragen. Een goed uitgewerkt systeem zorgt voor een aanvullend inkomen, activeert slapend kapitaal en stimuleert zo de

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 procéderont de toute façon à la vente de l'ancienne habitation familiale au décès des parents.

## COMMENTAIRE DES ARTICLES

### TITRE II

#### *L'hypothèque inversée*

### CHAPITRE I<sup>ER</sup>

#### **Champ d'application**

#### Art. 2

Il est opté pour la conception d'un cadre légal le plus souple possible afin de donner à l'hypothèque inversée (*reverse mortgage* ou prêt viager ou crédit-logement inversé, etc.) une chance de succès. Les emprunteurs ne doivent donc pas nécessairement être pleins propriétaires du bien hypothéqué, pas plus qu'ils ne doivent l'occuper. 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, etc.).

Une caractéristique essentielle de l'hypothèque inversée 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 article 12). C'est uniquement dans ce cas que l'emprunteur est tenu sur tous ses biens au remboursement du crédit (voir article 16).

L'emprunt hypothécaire inversé ne sera remboursable qu'au décès de l'emprunteur survivant. Nous nous assurons ainsi que l'emprunteur pourra continuer à occuper son logement à vie. Outre le cas du décès de l'emprunteur survivant, l'hypothèque inversée pourra

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.

## ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

### TITEL II

#### *De omgekeerde hypotheek*

### HOOFDSTUK I

#### **Toepassingsgebied**

#### Art. 2

Er wordt geopteerd om een zo soepel mogelijk wettelijk kader te ontwerpen om de omgekeerde hypotheek – *reverse mortgage*, *prêt viager*, *opeethypotheek*, ... – een kans op slagen te geven. De kredietnemers moeten bijgevolg niet noodzakelijk de 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, ...).

Een wezenlijk kenmerk van de omgekeerde hypotheek is de beperking van de verhaalmogelijkheden van de schuldeiser (kredietgever). Alleen het hypotheekgoed – ongeacht aan wie dit toebehoort – vormt het (preferentieel) onderpand van de kredietgever. De kredietgever kan geen verhaal doen 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 het geval van waardevermindering van het hypotheekgoed door een aan de kredietnemer of de eventuele derde hypotheekgever toerekenbare fout (zie artikel 12). Alleen dan staat de kredietnemer met heel zijn vermogen in ter terugbetaling van het krediet (zie artikel 16).

Een omgekeerde hypotheek is enkel terugbetaalbaar bij het overlijden van de langstlevende kredietnemer. Zo verzekeren we dat dat de kredietnemer levenslang in zijn woning mag blijven wonen. Naast het overlijden van de langstlevende kredietnemer kan de omgekeerde

également prendre fin anticipativement pour les motifs mentionnés dans le contrat (voir article 13).

## CHAPITRE II

### Des intérêts, frais et indemnités

#### Art. 3

Dans le cas d'une hypothèque inversée, 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), etc. Le prêteur doit se prémunir le mieux possible contre tous ces risques. Ne proposer l'hypothèque inversée qu'à un taux fixe pourrait avoir pour effet qu'aucun prêteur ne serait disposé à commercialiser cette formule. C'est pourquoi il convient de laisser le choix entre un taux d'intérêt fixe ou variable, cette variabilité devant pouvoir jouer pleinement. La variabilité du taux d'intérêt doit bien sûr dépendre de l'évolution du taux du marché.

Une dérogation à l'interdiction générale de capitalisation des intérêts (article 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 mots "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'une hypothèque inversée 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 l'hypothèque inversée, mais aussi – et surtout – le contrôle périodique de l'état du bien hypothéqué, le contrôle du maintien de l'assurance-incendie, etc.

hypothek ook vervroegd een einde nemen om de redenen vermeld in de overeenkomst (zie artikel 13).

## HOOFDSTUK II

### Rente, kosten en vergoedingen

#### Art. 3

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

Een afwijking op het algemeen verbod van kapitalisatie van intresten (artikel 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 artikel 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 omgekeerde hypotheek valt immers niet te vergelijken met een gewoon hypothecair krediet. Er is niet alleen de periodieke uitkering van bedragen die met een omgekeerde hypotheek gepaard kan gaan, maar ook – en vooral – de periodieke controle van de staat van het hypotheekgoed, controle van het voortbestaan van de brandverzekering, ...

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

### CHAPITRE III

#### Élaboration du contrat de crédit

##### Art. 5

Dans le cas d'une hypothèque inversée, la capacité de remboursement de l'emprunteur n'est pas pertinente, dès lors que seul le bien hypothéqué constitue le gage du prêteur.

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

Étant donné que la propriété de l'emprunteur peut être exposée à un risque, 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 implique bien entendu l'obligation, dans le chef des prêteurs, de communiquer ces données.

L'application du livre IV, titre 4, chapitre 3, du Code de droit économique (CDE) 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 celle-ci 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 de l'hypothèque inversée, la capacité de remboursement de l'emprunteur est toutefois sans incidence ou, en tout cas, accessoire. 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 en revanche pas pertinente.

Dans le cas d'une hypothèque inversée, 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

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 een omgekeerde hypotheek speelt de terugbetalingscapaciteit van de kredietnemer geen rol. Alleen het hypotheekgoed vormt immers het onderpand van de kredietgever.

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

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

De verantwoording van de toepasselijkheid van boek IV, Titel 4, hoofdstuk 3, van het Wetboek economisch recht (WER) kan ook gevonden worden in de bescherming van de consument aan wie desgevallend later nog (consumenten-) kredieten zouden kunnen toegekend worden.

Deze kredieten worden dus ook geregistreerd in de CKP en de 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 een omgekeerde hypotheek evenwel geen, of alleszins een ondergeschikte, rol. 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 omgekeerde hypotheek, gelegen in de waarde van het onroerend goed waarop de hypotheek wordt gevestigd. Het is ook aan de hand van

à rembourser le crédit (si tout se déroule comme le prêteur l'a évalué). En cas d'hypothèque inversée, 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 les conséquences de 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 le 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.

## 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

het hypotheekgoed dat uiteindelijk het krediet zal worden terugbetaald (als alles verloopt zoals de kredietgever heeft ingeschat). Bijgevolg moet bij een omgekeerde hypotheek 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

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

décisions irréflechies. En outre, cette mesure a pour effet de renforcer le rôle du notaire.

#### Art. 8

En pratique, l'hypothèque inversée 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 le troisième tiret). Ainsi, il sera par exemple possible à l'emprunteur d'utiliser une hypothèque inversée 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, des intérêts échus et de la capitalisation des intérêts.

#### Art. 9

Avant qu'une hypothèque inversée 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 l'hypothèque inversée est conclue, il faut que l'intéressé puisse assez facilement modifier le contrat de crédit initial, même si ces modifications devaient entraîner une novation (par exemple: 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 prévoit 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'une hypothèque inversée) qu'il se justifie que les mesures de précaution prévues aux articles 5 à 8 entrent de nouveau en vigueur.

derde hypotheekgever behoeden voor het nemen van ondoordachte beslissingen. Tevens wordt de rol van de notaris erdoor versterkt.

#### Art. 8

Een omgekeerde hypotheek zal in de praktijk niet alleen worden 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 bijvoorbeeld mogelijk zijn om een omgekeerde hypotheek aan te wenden om het woonhuis van de kredietnemer aan te passen aan de oude dag (e.g. 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

Voor de start van een omgekeerde hypotheek 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 (schattingkosten, dossierkosten, notariskosten). Eens de omgekeerde hypotheek 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 artikel 1278 B.W.

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

## 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 de l'hypothèque inversée 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. 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 et 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 (article 11) et le droit au remboursement anticipé (article 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

## 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 de omgekeerde hypotheek 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

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 (artikel 11) en het recht op vervroegde terugbetaling (artikel 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

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 s'entendre 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, ...).

## CHAPITRE V

### Fin du contrat de crédit

#### Art. 13

Les raisons pour lesquelles le prêteur peut mettre fin à l'hypothèque inversée 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 de sa décision concernant le crédit.

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).

kredietgever op dezelfde wijze kunnen rekenen op het waardebehoud van het hypotheekgoed. Hetzelfde geldt voor de hypothese dat een derde (e.g. 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, ...).

## HOOFDSTUK V

### Einde van de kredietovereenkomst

#### Art. 13

De redenen voor de kredietgever om vervroegd een einde te maken aan een omgekeerde hypotheek kunnen verband houden, hetzij met een aan de kredietnemer of de derde hypotheekgever toerekenbare fout (e.g. de brandverzekeringspremie niet betalen, geen controle van de staat van het hypotheekgoed toelaten, het hypotheekgoed verwaarlozen, ...), hetzij met andere oorzaken (e.g. 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.

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

Le fait que le recours du prêteur soit limité au bien hypothéqué est une caractéristique essentielle de l'hypothèque inversée (voir article 2).

## Art. 15

En cas de fin – anticipée ou non – de l'hypothèque inversée, 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 de l'hypothèque inversée. Après un accord conclu en temps utile sur la valeur du bien immeuble, le paiement doit suivre dans les 9 mois (de la fin de l'hypothèque inversée). 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 de l'hypothèque inversée, 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. article 1494 C.J.), et ce, en raison des modifications et des renouvellements que les parties peuvent apporter de gré à gré à leur l'hypothèque inversée et qui pourraient porter atteinte au caractère exécutoire de l'acte notarié initial (voir les articles 9 et 13).

## Art. 14

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

## Art. 15

Bij beëindiging van de omgekeerde hypotheek, 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 verhaalrecht 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. Dit is 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 de omgekeerde hypotheek. Na een tijdig akkoord omtrent de waarde van het onroerend goed dient binnen de 9 maanden (na het einde van de omgekeerde hypotheek) 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 de omgekeerde hypotheek 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 genoeg 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, zo niet 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. artikel 1494 Ger.W.). Zulks heeft te maken met de wijzigingen en hernieuwingen die partijen onderhands aan hun omgekeerde hypotheek 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

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 article 12). Ainsi, il se justifie que, dans cette hypothèse, le droit de recours limité du prêteur soit rompu.

## Art. 17

L'admission à la procédure de règlement collectif de dettes, un aveu de faillite, etc. ne doivent pas nécessairement entraîner une cessation de l'hypothèque inversée. D'autre part, l'hypothèque inversée 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 l'éviction de l'hypothèque.

## Art. 18

Si les dispositions du Titre III de la loi du 4 août 1992 n'étaient pas d'application, le cadre légal de l'hypothèque inversée présenterait une lacune.

Il doit être clair qu'en ce qui concerne les hypothèques inversées existantes, il n'est pas possible de résilier l'hypothèque, donc pas non plus dans le cas d'éventuels versements périodiques futurs d'une l'hypothèque inversée existante. Cela équivaldrait, en effet, à une cessation des versements de l'hypothèque inversée, 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

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

## Art. 16

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

## Art. 17

De toelating tot de procedure van collectieve schuldenregeling, een faillietverklaring, ... dient niet noodzakelijk te leiden tot een beëindiging van een omgekeerde hypotheek. Anderzijds moet de omgekeerde hypotheek 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 zo nodig tot hypotheekuitwinning over te gaan.

## Art. 18

Het wettelijk kader voor de omgekeerde hypotheek zou een lacune vertonen indien de bepalingen van Titel III van de wet van 4 augustus 1992 er niet op van toepassing zouden zijn.

Het moet duidelijk zijn dat met betrekking tot bestaande omgekeerde hypotheeken de hypotheek niet kan worden opgezegd, dus ook niet voor wat betreft eventuele toekomstige periodieke uitkeringen van een bestaande omgekeerde hypotheek. Dit zou immers neerkomen op een stopzetting van de uitkeringen van de omgekeerde hypotheek, 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

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

## Art. 21

L'article 83 de la loi hypothécaire modifié prévoit une publicité hypothécaire adaptée. Normalement, l'inscription que le prêteur de l'hypothèque inversée 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'une hypothèque inversée. La publicité hypothécaire demeure néanmoins nécessaire pour informer les tiers de l'existence de cette hypothèque.

## Art. 22

Dans le cadre de l'hypothèque inversée, 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.

27 août 2020

## Art. 21

Het gewijzigd artikel 83 Hypotheekwet voorziet in een aangepaste hypothecaire publiciteit. De inschrijving die de kredietgever van een omgekeerde hypotheek 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 omgekeerde hypotheek. Hypothecaire publiciteit blijft niettemin noodzakelijk om derden op de hoogte te brengen van het bestaan van een dergelijke hypotheek.

## Art. 22

In het kader van een omgekeerde hypotheek 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).

27 augustus 2020

Kathleen VERHELST (Open Vld)

**PROPOSITION DE LOI****TITRE 1<sup>ER</sup>***Disposition générale***Article 1<sup>er</sup>**

La présente loi règle une matière visée à l'article 74 de la Constitution.

**TITRE 2***De l'hypothèque inversée***CHAPITRE 1<sup>ER</sup>****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 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 "hypothèque inversée".

Les dispositions en matière de prêt du livre III, titre X, du Code civil ne s'appliquent pas à l'hypothèque inversée.

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

Dit wetsvoorstel regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 74 van de Grondwet.

**TITEL 2***De omgekeerde hypotheek***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 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 "omgekeerde hypotheek" genoemd.

Op de omgekeerde hypotheek 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<sup>er</sup>. 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 est redevable de l'intérêt sur les sommes qui sont payées par le prêteur. L'intérêt échu 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.

Le Livre VII, Titre 4, chapitre 3, du Code de droit économique s'applique aux contrats d'hypothèque inversée.

Lors de la conclusion d'un contrat d'hypothèque inversée, l'emprunteur ne peut pas être contraint de conclure une assurance décès.

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, 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, 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.

Boek VII, Titel 4, hoofdstuk 3, van het Wetboek economisch recht is van toepassing op de omgekeerde hypotheekovereenkomsten.

Bij het afsluiten van een omgekeerde hypotheek mag de kredietnemer niet verplicht worden een overlijdensverzekering af te sluiten.

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 de 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 één 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;
- la mention 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 sur une période de 15 ans au moins.

## 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

## 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 referentie-index in functie waarvan de rentevoet zal veranderen evenals de voorwaarden van verandering;
- de tijdstippen waarop vervallen rente wordt gekapitaliseerd;
- 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;
- 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 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

Eventuele wijzigingen aan de kredietovereenkomst kunnen onderhands overeengekomen worden, mits de kredietgever, de kredietnemer en de eventuele derde

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. 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 à une hypothèque inversée 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 de l'hypothèque inversée 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 de l'hypothèque inversée 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. 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 leur accord. Zulks geldt zowel voor wijzigingen die slechts ondergeschikte regels van het krediet betreffen, als voor wijzigingen die objectieve of subjectieve schuldhernieuwing teweegbrengen. 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 een omgekeerde hypotheek 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 de omgekeerde hypotheek, 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 de omgekeerde hypotheek, 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

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

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

L'hypothèque inversée 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, de l'hypothèque inversée 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.

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

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

De omgekeerde hypotheek 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 de omgekeerde hypotheek 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.

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

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 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 14 et 15, 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.

#### Art. 17

Un concours de créanciers ne met pas fin, en tant que tel, à l'hypothèque inversée. 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 hypothèques inversées. L'hypothèque constituée pour sûreté d'une ou de plusieurs hypothèques inversées actuelles ou futures n'est résiliable que pour ce qui concerne les hypothèques inversées futures.

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 14 en 15, 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

Samenloop van schuldeisers maakt als zodanig geen einde aan de omgekeerde hypotheek. 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 omgekeerde hypotheeken. De hypotheek gevestigd tot zekerheid van één of meer, huidige of toekomstige omgekeerde hypotheeken is alleen opzegbaar voor wat betreft toekomstige omgekeerde hypotheeken.

## TITRE 3

*Contrôle des entreprises  
qui octroient des hypothèques inversées et  
des intermédiaires  
en matière d'hypothèques inversées*

## 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 80, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi hypothécaire est complété comme suit:

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

## Art. 21

L'article 83, alinéa 2, 4<sup>o</sup>, de la même loi est complété comme suit:

“Si l'hypothèque a été constituée à titre de sûreté en garantie d'une (ou de plusieurs) hypothèque(s) inversée(s) existante(s) ou à venir au sens de la loi du ... instaurant l'hypothèque inversée, il suffit de mentionner que l'hypothèque a été constituée à titre de sûreté pour le remboursement de cette(ces) hypothèque(s) inversée(s); ...”.

## Art. 22

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'une (ou de plusieurs) hypothèque(s) inversée(s) existante(s) ou à venir au sens de la loi du ... instaurant

## TITEL 3

*Controle van de ondernemingen  
die een omgekeerde hypotheek verstrekken en  
van de tussenpersonen  
bij omgekeerde hypotheeken*

## Art. 19

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

## TITEL 4

*Wijzigingsbepalingen*

## Art. 20

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

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

## Art. 21

Artikel 83, tweede lid, 4<sup>o</sup>, van dezelfde wet wordt aangevuld als volgt:

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

## Art. 22

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

“Strekt de hypotheek tot zekerheid van één of meerdere huidige of toekomstige omgekeerde hypotheeken in de zin van de wet van ... tot invoering van de omgekeerde

l'hypothèque inversée, le prêteur a le droit d'être inscrit au même rang que pour les versements effectués dans le cadre de l'hypothèque inversée en ce qui concerne les intérêts capitalisés ou non produits par ces versements.”

Art. 23

L'article VII.3, § 2, du Code de droit économique est complété par un 10° rédigé comme suit:

“10° crédits qui tombent sous l'application de la loi du ... instaurant l'hypothèque inversée.”

24 septembre 2020

hypotheek, dan heeft de kredietgever het recht om in dezelfde rang te worden geplaatst als voor de uitkeringen die onder een omgekeerde hypotheek werden verricht wat betreft de al dan niet gekapitaliseerde rente die deze uitkeringen hebben afgeworpen.”

Art. 23

Artikel VII.3, § 2, van het Wetboek economisch recht wordt aangevuld met een bepaling onder 10°, luidend als volgt:

“10° de kredieten waarop de wet van ... op de omgekeerde hypotheek van toepassing is.”

24 september 2020

Kathleen VERHELST (Open Vld)