

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1992-1993 (*)

21 DECEMBER 1992

WETSVOORSTEL

betreffende de vervaltermijn van de inschrijvingen van bedongen hypotheken

(Ingediend door de heren Bertouille,
Duquesne, Gol en Michel)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

1. Inleiding : « Een aanbod aan de wetgever »

Zie de inleidende nota bij de toelichting van het wetsvoorstel tot wijziging van artikel 1 van de hypotheekwet (Stuk n° 816/1-92/93).

Dit wetsvoorstel is uitgewerkt door de heer Claude Hollanders de Ouderaen, notaris te Leuven en door mevrouw Irma Moreau-Margrève, gewoon hoogleraar aan de rechtsfaculteit van de Universiteit van Luik.

2. Toelichting bij het wetsvoorstel

Om te kunnen worden tegengeworpen aan derden moeten de hypotheken op onroerende goederen openbaar worden gemaakt door de inschrijving bij de bewaring van de hypotheken van het ambtsgebied waarin het onroerend goed is gelegen. De Belgische wetgever heeft gekozen voor een regeling van verval van de inschrijving van hypotheken, wat betekent dat die inschrijving ophoudt van kracht te zijn wan-

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1992-1993 (*)

21 DÉCEMBRE 1992

PROPOSITION DE LOI

relative au délai de péremption des inscriptions des hypothèques conventionnelles

(Déposée par MM. Bertouille, Duquesne,
Gol et Michel)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

1. Note préliminaire : « une offre de service au législateur »

Voir la note préliminaire des développements de la proposition de loi modifiant l'article 1^{er} de la loi hypothécaire (Doc. n° 816/1-92/93).

La présente proposition a été formulée par Monsieur Claude Hollanders de Ouderaen, Notaire à Louvain et par Madame Irma Moreau-Margrève, professeur ordinaire à la faculté de droit de l'Université de Liège.

2. Commentaire de la proposition de loi

Les hypothèques sur immeubles sont soumises, pour leur opposabilité aux tiers, à la publicité de l'inscription à la conservation des hypothèques dans le ressort de laquelle l'immeuble est situé. Le législateur belge a opté pour un régime de péremption des inscriptions hypothécaires, ce qui signifie que, passé un certain délai l'inscription perd son efficacité. En optant pour un régime de péremption, le législateur a

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

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

neer zij na het verstrijken van een vastgestelde termijn niet wordt vernieuwd. Door die vervalregeling heeft de wetgever willen voorkomen dat talrijke onroerende goederen bezwaard zouden lijken, terwijl de hypotheek in feite is vervallen doordat de gewaarborgde schuldvordering is betaald en dus tenietgegaan en men gewoon heeft nagelaten de doorhaling van de hypothecaire inschrijving te vorderen wegens de daaraan verbonden lasten; daar hypothecaire schulden normaliter worden betaald, heeft de wetgever bepaald dat de inschrijving van de hypotheek krachtens de wet wordt uitgewist, zodat doorhaling overbodig is en er geen kosten moeten worden betaald of stappen moeten worden ondernomen.

Het principe van een vervalregeling voor de hypothecaire inschrijvingen is op zich uitstekend, maar de gekozen vervalltermijn is niet doelmatig. De wetgever heeft in 1851 immers voorzien in een termijn van vijftien jaar (artikel 90 van de hypotheekwet van 16 december 1851) ⁽¹⁾. Destijds werden hypothecaire leningen blijkbaar vaak voor een termijn van 10 of 12 jaar gesloten, maar dat is nu niet langer het geval: de duur van de kredieten varieert naar gelang van de behoeften van de kredietnemer. Hypothecaire kredieten die aan particulieren worden verstrekt voor de aankoop van een huis of een appartement lopen vaak 20 of 25 jaar of zelfs nog langer. De wettelijke termijn volgens de huidige wetgeving voldoet derhalve niet langer. Wanneer het hypothecair krediet korter loopt dan vijftien jaar, zoals voor het bedrijfsleven, moet de inschrijving immers worden doorgehaald zodra het krediet is terugbetaald als de kredietnemer de uiterlijke formaliteiten (opheffing van de inschrijving) in overeenstemming wil brengen met de werkelijkheid (delging van de hypotheek door terugbetaling van het krediet); de inschrijvingen met betrekking tot de hypothecaire kredieten verleend aan particulieren moeten dan weer worden vernieuwd voordat de vervalltermijn is verstreken en aangezien er in dat geval een nieuwe termijn van vijftien jaar ingaat, zullen er ook vaak doorhalingen moeten gebeuren als de kredietnemers, na de afbetaling van de schuld, de uiterlijke formaliteiten in overeenstemming willen brengen met de werkelijkheid. Vooral particulieren begrijpen niet dat hen tijdens de terugbetaling van een krediet, dat voor hen al een zware last betekent, nog bijkomende kosten worden aangerekend; dat verklaart trouwens voor een deel waarom zoveel kredietnemers er de voorkeur aan geven het overblijvende saldo vervroegd terug te betalen in plaats van de kosten van een vernieuwing te betalen. De wetsbepaling zorgt bovendien zowel bij

voulu éviter que nombre d'immeubles n'apparaissent grevés alors que l'hypothèque est éteinte en raison de l'extinction, par le paiement, de la créance garantie, la radiation de l'inscription hypothécaire étant négligée eu égard aux inconvénients de celle-ci; comme, normalement, les créances hypothécaires sont payées, le législateur a prévu que l'inscription de l'hypothèque s'effacerait en vertu de la loi, de sorte que la radiation soit inutile et que soient évités les frais et tâches que la radiation implique.

Si le principe même d'un régime de péremption des inscriptions hypothécaires est tout à fait opportun, le délai de péremption choisi se révèle inadéquat. Le législateur de 1851 a, en effet, prévu un délai quinquennal (art. 90 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851). ⁽¹⁾ Or, si à l'époque, les prêts hypothécaires étaient souvent conclus, semble-t-il, pour une durée de 10 ans à 12 ans, il n'en n'est plus de même aujourd'hui. La durée des crédits hypothécaires varie selon les besoins des crédits. Les crédits hypothécaires ouverts aux particuliers pour l'achat de leur maison ou appartement sont fréquemment d'une durée de 20 à 25 ans et même plus. Aussi bien, dans l'état actuel de législation, le délai légal n'est plus adapté. D'une part, lorsque, comme il en va pour les opérateurs de la vie économique, le crédit hypothécaire est à durée plus brève que 15 ans, il faudra recourir à la radiation dès lors que le crédit est remboursé, le crédit désirant assurer la conformité de l'apparence (suppression de l'inscription) avec la réalité (extinction de l'hypothèque en raison du remboursement du crédit); d'autre part, s'agissant des crédits hypothécaires aux particuliers, il y aura lieu fréquemment à renouvellement des inscriptions avant l'expiration du délai de péremption et, un nouveau délai quinquennal de péremption courant alors, à radiation si tant est qu'ils veuillent, ayant réglé la dette, mettre l'apparence en conformité avec la réalité. Or, les particuliers tout spécialement comprennent mal qu'il leur faille supporter des frais supplémentaires au cours du remboursement d'un crédit dont l'octroi entraîne déjà pour eux une charge fort lourde; c'est d'ailleurs ce qui semble partiellement expliquer que nombre d'emprunteurs auxquels sont réclamés les frais du renouvellement, préfèrent rembourser anticipativement le solde restant dû. Par ailleurs, la norme légale est cause, pour les organismes prêteurs comme pour les conservateurs des hypothèques, de

⁽¹⁾ Sinds de wet van 10 oktober 1913 wordt die termijn van vijftien jaar in geval van vervreemding van het gehypotheekte goed vervangen door een vervalltermijn van dertig jaar (artikel 90, tweede lid, van de wet van 16 december 1851); de bedoeling van de wetgever was de termijn voor het onderzoek van de hypothecaire staat te beperken tot dertig jaar. Ten einde de ongemakken van een bijkomende vernieuwing te voorkomen, volstaat het om een vernieuwing uit te voeren op de naam van de huidige eigenaar van het onroerend goed.

⁽¹⁾ A ce délai quinquennal de péremption se superpose, depuis la loi du 10 octobre 1913, en cas d'aliénation du bien hypothéqué, un délai trentenaire de péremption (art. 90, alinéa 2, de la loi du 16 décembre 1851), le législateur ayant cherché à limiter à un délai de 30 ans la recherche en matière d'état hypothécaire. Pour éviter les inconvénients d'un renouvellement supplémentaire, il suffit, lors d'un renouvellement, de toujours l'opérer au nom du propriétaire à ce moment de l'immeuble.

de kredietinstellingen als bij de hypotheekbewaarders voor nutteloze administratieve routinetaken; doorhalingen en vernieuwingen zouden kunnen worden voorkomen wanneer zij nog slechts in uitzonderlijke gevallen zouden worden toegepast.

Ter verwezenlijking van dit doel, waarmee een wezenlijk sociaal-economisch belang gemoeid is, en om opnieuw aansluiting te krijgen op de strekking van de hypotheekwet, volstaat het dat partijen de mogelijkheid wordt geboden, in de akte tot vestiging van de hypotheek, zelf de vervalltermijn van de inschrijving van de hypotheek te bepalen. De duur wordt daarbij aangepast aan de duur van het hypothecair krediet, en gaat die laatste slechts enkele maanden te boven, zodat de schuldeiser de inschrijving kan vernieuwen indien het krediet niet binnen de gestelde termijn is afbetaald. Bij die regeling is de termijn van vijftien jaar de beginseltermijn voor wettelijke en bedongen hypotheeken indien de partijen geen andere termijn hebben gekozen; die bedongen termijn mag evenwel dertig jaar niet te boven gaan ⁽²⁾ ⁽³⁾.

Die oplossing biedt voor de hypotheekbewaarders geen bezwaar. Aangezien de bedongen vervalltermijn verplicht in de akte tot vestiging van de hypotheek en in de borderellen moet worden vermeld, omdat anders de beginseltermijn inzake verval van de inschrijving van toepassing is, kent de bewaarder vanzelf de bedongen termijn en hij vermeldt die op de kant van de inschrijving; die regeling is voor hem even makkelijk als de berekening van de termijn van vijftien jaar die hij thans moet maken wanneer hem een hypothecaire staat wordt gevraagd. De hypotheekwet kent trouwens reeds een bijzondere vervalltermijn voor bepaalde wettelijke hypotheeken (artikel 90bis van de wet van 16 december 1851), zodat de invoering van een bijzondere regeling voor de bedongen hypotheeken eigenlijk niets buitengewoons is.

Wanneer in de akte tot vestiging van de hypotheek en in de borderellen geen bedongen vervalltermijn is vermeld, kan de notaris aansprakelijk worden gesteld voor eventuele kosten van doorhaling of vernieuwing, die door de vermelding van een bedongen termijn konden worden voorkomen.

tâches administratives fastidieuses et inutiles; des radiations pourraient être évitées, des renouvellements pourraient l'être de même si celles-ci comme ceux-là devenaient exceptionnels.

Pour réaliser cet objectif d'un réel intérêt social et économique et revenir d'ailleurs à l'esprit de la loi hypothécaire, il suffirait de permettre aux parties à l'acte constitutif d'hypothèque de fixer elles-mêmes la durée du délai de péremption de l'inscription de l'hypothèque. Le délai serait adapté à la durée du crédit hypothécaire; il ne serait que de quelques mois supérieur à celle-ci, pour permettre au créancier de procéder au renouvellement de l'inscription au cas où le crédit ne serait pas remboursé dans le délai. Dans cette perspective, le délai quinquennal de péremption serait le délai de principe, applicable aux hypothèques légales et aux hypothèques conventionnelles pour lesquelles les parties n'auraient pas choisi un autre délai, qui ne pourrait cependant être supérieur à trente ans ⁽²⁾ ⁽³⁾.

Cette solution ne présenterait aucun inconvénient pour les conservateurs des hypothèques. En effet, figurant obligatoirement dans l'acte constitutif et dans les bordereaux sous peine d'application du délai de principe de péremption, le délai conventionnel de péremption serait aisément connu au conservateur et serait par lui indiqué en marge de l'inscription, ce qui, pour lui, serait tout aussi aisé que le calcul du délai quinquennal qu'il doit opérer aujourd'hui lorsque lui est demandé un état hypothécaire. La législation hypothécaire fait d'ailleurs référence à un délai de péremption particulier pour certaines hypothèques légales (art. 90bis, de la loi du 16 décembre 1851), de sorte que l'admission d'un régime particulier pour les hypothèques conventionnelles n'a rien de singulier.

Au cas où un délai conventionnel de péremption n'aurait pas été indiqué dans l'acte constitutif et dans les bordereaux, la responsabilité du notaire pourrait être engagée, si des frais de radiation ou de renouvellement se révélaient nécessaires, frais qui eussent pu être évités par l'indication d'un délai conventionnel.

A. BERTOUILLE
A. DUQUESNE
J. GOL
L. MICHEL

⁽²⁾ De maximumtermijn is met name gerechtvaardigd onder verwijzing naar de maximumtermijn waarin is voorzien in artikel 90bis van de wet van 16 december 1851.

⁽³⁾ De regeling inzake een variërende vervalltermijn bestaat in het Franse recht (nieuw artikel 2154 van de « Code civil français », een tekst van 1967).

⁽²⁾ Le délai maximum se justifie notamment par référence au délai maximum prévu dans l'article 90bis de la loi du 16 décembre 1851.

⁽³⁾ La solution de la modulation du délai de péremption est admise en droit français (article 2154nouveau du Code civil français, texte datant de 1967).

WETSVOORSTEL

Artikel 1

In limine van artikel 90 van de hypotheekwet van 16 december 1851 worden de woorden « De inschrijvingen houden de hypotheek en het voorrecht in stand » vervangen door de woorden « In beginsel houden de inschrijvingen de hypotheek en het voorrecht in stand ».

Art. 2

In dezelfde wet wordt in de plaats van artikel 90ter, dat artikel 90quater wordt, een nieuw artikel 90ter ingevoegd, luidende als volgt :

« Art. 90ter. — De partijen bij de akte tot vestiging van de hypotheek kunnen voorzien in een bijzondere vervaltermijn, die dertig jaar evenwel niet te boven mag gaan. De bijzondere termijn wordt in dat geval overgenomen in de borderellen die overeenkomstig artikel 83 aan de hypotheekbewaarder ter hand worden gesteld; bij gebreke daarvan is de beginseltermijn inzake verval van de inschrijving van toepassing.

De bewaarder van de hypotheeken vermeldt de bijzondere vervaltermijn op de kant van de inschrijving.

De inschrijving houdt op van kracht te zijn indien ze niet wordt vernieuwd voor het verstrijken van die bijzondere vervaltermijn. »

16 oktober 1992.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

Dans l'article 90 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les mots « en principe » sont insérés avant l'alinéa 1^{er}.

Art. 2

Il est inséré dans la même loi, à la place de l'article 90ter qui devient l'article 90quater, un article 90ter nouveau rédigé comme suit :

« Art. 90ter. — Les parties à l'acte constitutif d'hypothèque pourront prévoir dans l'acte un délai de péremption particulier qui ne pourra cependant être supérieur à trente ans. Le délai particulier, s'il en est, sera repris aux bordereaux remis au conservateur des hypothèques comme il est stipulé à l'article 83, faute de quoi s'appliquera le délai de péremption de principe.

Le conservateur des hypothèques indiquera le délai particulier de péremption en marge de l'inscription.

Passé le délai particulier de péremption, l'inscription cesse de produire ses effets, à défaut d'avoir été renouvelée avant l'expiration de ce délai. »

16 octobre 1992.

A. BERTOUILLE
A. DUQUESNE
J. GOL
L. MICHEL
P. BERBEN