

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1995-1996 (*)

31 OKTOBER 1995

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van de hypotheekwet
betreffende de vervalltermijn van de
inschrijvingen van bedongen
hypotheken**

**(Ingediend door de heren Antoine Duquesne
en Louis Michel)**

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

1. Inleiding : « Een aanbod aan de wetgever »

Iets meer dan tien jaar geleden verliet Pierre Harmel de rechtsfaculteit van de Universiteit van Luik, nadat hij daar fiscaal recht en hoofdzakelijk notariële recht had gedoceerd. Paul Delnoy, een jonge professor die zijn opvolger in de laatstgenoemde leerstoel zou worden, vatte het originele idee op om, onder de titel « Mélanges de suggestions de lois en hommage à Pierre Harmel », een werk samen te stellen dat bedoeld was als een hulde en een blijk van erkentelijkheid. Het is ontegenzeggelijk een ongevoerd werkstuk geworden. Het gaat immers om echte wetssuggesties, en niet louter om artikelen die de belangstelling van gedreven parlementsleden kunnen wekken.

In het woord vooraf licht professor Delnoy de gevolgde methode en het beoogde doel als volgt toe : « Rechtszekerheid is voor de bevolking essentieel. De

(*) Tweede zitting van de 49^e zittingsperiode.

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1995-1996 (*)

31 OCTOBRE 1995

PROPOSITION DE LOI

**modifiant la loi hypothécaire
relative au délai de péremption des
inscriptions des hypothèques
conventionnelles**

**(Déposée par MM. Antoine Duquesne
et Louis Michel)**

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

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

Il y a un peu plus de dix ans, Pierre Harmel quittait la faculté de droit de l'université de Liège, après y avoir enseigné le droit fiscal et principalement le droit notarial. Paul Delnoy, jeune professeur appelé à lui succéder dans cette dernière matière, eut l'idée originale, pour lui rendre hommage et organiser le témoignage de la reconnaissance qui lui était due, de composer un ouvrage intitulé « Mélanges de suggestions de lois en hommage à Pierre Harmel ». Cette contribution sort incontestablement des sentiers battus : il s'agit en effet de véritables suggestions de lois et non d'articles susceptibles d'éveiller l'intérêt de parlementaires actifs.

Dans l'avant-propos, le professeur Delnoy s'explique sur la méthode et l'objectif poursuivis : « La sécurité juridique est essentielle pour les citoyens. Or, les

(*) Deuxième session de la 49^e législature.

rechtspractici zijn evenwel niet altijd in staat om degenen die hen om advies vragen, afdoende oplossingen voor hun problemen aan te reiken. De oorzaak daarvan is dat er zowel in de rechtspraak als in de rechtsleer betwisting bestaat omtrent de hen voorgedragen vraagstukken, dan wel dat de desbetreffende teksten niet behoorlijk zijn geformuleerd.

In aanmerking nemend dat professor Pierre Harmel vooral het notarieel recht heeft bestudeerd, heb ik in eerste instantie aan een aantal notarissen alsmede aan collega's van de rechtsfaculteiten over het gehele land gevraagd om de uit hun praktijk- en studie-ervaring naar voren gekomen behoeften op wetgevend gebied te inventariseren, en om vervolgens aan deze behoeften beantwoordende wetssuggesties uit te werken.

Daarbij is overeengekomen dat zij geen hervormingen zouden voorstellen die zodanig verstrekkend waren dat zij niet tijdens een zelfde zittingsperiode konden worden aangenomen, of die een voorafgaande discussie over maatschappijproblemen vereisten.

Tijdens een op 20 maart 1991 in het kasteel van Colonster gehouden colloquium, dat een tweehonderdtal deelnemers groepeerde, hebben de notarissen en collega's die op mijn oproep waren ingegaan, hun ideeën voorgesteld en verdedigd. Een en ander geschiedde in drie commissies, waarvan de eerste door mevrouw Simone David-Constant, professor emerita aan de Universiteit van Luik, de tweede door de heer Léon Raucent, gewoon hoogleraar aan de rechtsfaculteit van de Université catholique de Louvain-la-Neuve, en de derde door de heer Jacques Hansenne, gewoon hoogleraar aan de rechtsfaculteit van de Universiteit van Luik werd voorgezeten.

Na de kritiek van hun confraters of collega's te hebben aanhoord, hebben de auteurs van deze suggesties hun teksten herwerkt, teneinde ze in deze « Mélanges » samen te brengen.

Ieder van deze teksten is bedoeld als een bijdrage tot de vooruitgang van onze wetgeving. Het is een aanbod van de respectieve auteurs aan de wetgever. »

Op een ogenblik waarop complexiteit en bijwijken verwarring tot systeem worden verheven, hebben de auteurs naar eenvoud en duidelijkheid gestreefd. Zoals de heer Gérard Cornu, professor aan de Université Panthéon-Assas Paris II in zijn inleiding onder de titel « Propos sur l'esprit d'économie législative » schrijft : « ... De maatschappij lijdt aan regelgevende overbelasting (...) Neen, geschreven recht heeft geen natuurlijke neiging tot inflatie. De ware rechtschepping gaat daarentegen spaarzaam met wetten om, zij is zuinig op zichzelf, alsof haar devies luidt dat om recht te scheppen, in de regel zo weinig mogelijk recht moet worden geproduceerd. Kennelijk beheerst deze gulden regel vooral de stijl die de wetten kenmerkt. *Aurea brevitās, multa paucis*. Veel zeggen met weinig woorden, ja zelfs het maximum in een minimum verwoorden. Bondigheid en beknoptheid zijn kardinale deugden op voorwaarde dat ook duidelijkheid niet ontbreekt. »

praticiens du droit ne peuvent pas toujours apporter aux personnes qui les consultent des solutions satisfaisantes à leurs problèmes, soit parce que les questions sur lesquelles on les interroge sont controversées en jurisprudence et en doctrine, soit parce que les textes qui les concernent ne sont pas suffisamment bien rédigés.

Pierre Harmel, en tant qu'enseignant, ayant surtout exploré le droit dont usent les notaires, c'est à ces derniers et aux collègues des facultés de droit du pays que j'ai demandé d'abord, de faire le relevé des besoins législatifs que, dans cette perspective, leur pratique et leurs études leur ont fait ressentir, ensuite, de formuler des suggestions de lois de nature à satisfaire ces besoins.

Encore a-t-il été entendu qu'ils ne pourraient pas suggérer des réformes d'une ampleur telle qu'elles ne puissent pas être adoptées au cours d'une législature, ni des réformes qui appelleraient, au préalable, un débat sur des problèmes de société.

C'est ainsi qu'au cours d'un colloque qui s'est tenu au Château de Colonster le 20 mars 1991 et auquel ont pris part près de deux cents personnes, ceux des notaires et de mes collègues qui avaient répondu à mon appel ont présenté et défendu leurs idées au sein de trois commissions : la première, présidée par Mme Simone David-Constant, professeur émérite de l'Université de Liège, la seconde présidée par M. Léon Raucent, professeur ordinaire à la faculté de droit de l'Université catholique de Louvain-la-Neuve et la troisième, présidée par M. Jacques Hansenne, professeur ordinaire à la faculté de droit de l'Université de Liège.

Après s'être soumis à la critique de leurs confrères ou collègues, les auteurs de suggestions de lois ont retravaillé leurs textes pour qu'ils soient rassemblés dans les présents Mélanges.

Chacun de ces textes se veut une contribution au progrès de notre législation. Chacun d'eux est l'expression de la part de son auteur d'une offre de services qu'il adresse au législateur. »

Les auteurs, à un moment où la complexité et parfois la confusion sont érigées en système, ont voulu au contraire la simplicité et la clarté. Comme l'écrit Gérard Cornu, professeur à l'université Panthéon-Assas Paris II, en préface dans « Propos sur l'esprit d'économie législative », « ... Le corps social est en malaise d'indigestion réglementaire (...) Non, l'inflation n'est pas dans la propension naturelle du droit écrit. Au contraire, la véritable création du droit est économe de droit, elle est avare d'elle-même, comme si sa devise, en créant du droit, était d'en produire, globalement, le moins possible. Cette règle d'or paraît surtout gouverner le style des lois. *Aurea brevitās; multa paucis*. Dire beaucoup en peu, et même le maximum dans le minimum. Brièveté, concision, vertus majeures si l'on y joint la clarté. »

De geformuleerde suggesties kunnen in zes grote categorieën worden ondergebracht : familierecht, vastgoedrecht, handelsrecht, erfrecht, procesrecht, notarieel recht. Deze suggesties beogen de bestaande wetgeving vanuit een technisch oogpunt te verbeteren, de in de praktijk gerezen problemen op te lossen, of voor sommige twistpunten in de rechtsleer of de rechtspraak een uitkomst te bieden.

Jean Gol, Antoine Duquesne, Louis Michel en François-Xavier de Donnée hebben het wenselijk geacht deze belangwekkende suggesties aan het Parlement voor te leggen. Daarom heeft de heer Antoine Duquesne als voorzitter van de « Intergroupe parlementaire libéral » het initiatief genomen om samen met de fracties van andere politieke formaties de indiening te coördineren van deze teksten, waarvan de verdienste uiteraard alleen aan de auteurs daarvan toekomt. De parlementsleden die de desbetreffende wetsvoorstellen hebben medeondertekend, beogen zodoende een parlementaire discussie op gang te brengen, wat trouwens de wens is van de auteurs van deze wetssuggesties. Zij dienen deze wetsvoorstellen met overtuiging in, te meer daar het hier ernstig voorbereid wetgevend werk betreft, dat vanuit een wetgevingstechnisch oogpunt in orde en rijp voor indiening is. Onze parlementaire fracties danken allen die aan deze werkzaamheden hebben bijgedragen en wensen hen van harte geluk. Verhoopt mag worden dat de minister en alle parlementaire fracties er zorg zullen voor dragen dat deze wetsvoorstellen zo spoedig mogelijk op de agenda van de bevoegde parlementaire commissies worden geplaatst.

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

2. Toelichting bij het wetsvoorstel

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

Les suggestions formulées peuvent être regroupées sous six grandes rubriques : le droit de la famille, le droit immobilier, le droit commercial, le droit des successions, le droit judiciaire, le droit notarial. Ces suggestions visent à améliorer techniquement la législation existante, à solutionner des problèmes rencontrés dans la pratique ou encore à trancher une controverse doctrinale ou jurisprudentielle.

Jean Gol, Antoine Duquesne, Louis Michel et François-Xavier de Donnée ont estimé que ces intéressantes suggestions méritaient d'être soumises au Parlement. C'est pourquoi Antoine Duquesne, président de l'Intergroupe parlementaire libéral, a pris l'initiative de coordonner avec les groupes parlementaires d'autres formations politiques le dépôt de ces textes dont le seul mérite revient bien entendu à leurs auteurs. Le rôle des parlementaires qui ont accepté de les cosigner est de provoquer, comme le souhaitent les auteurs des suggestions, un débat parlementaire sur les textes proposés. Ils déposent ces propositions avec d'autant plus de conviction qu'il s'agit d'un travail législatif sérieusement préparé, légistiquement au point et prêt à être déposé. Que tous ceux qui ont pris part à ces travaux trouvent ici l'expression des remerciements et des plus vives félicitations de nos groupes parlementaires. Nous espérons que le ministre d'une part et l'ensemble des groupes parlementaires auront à cœur d'œuvrer pour que soient inscrites au plus tôt ces propositions à l'ordre du jour des commissions parlementaires compétentes.

La présente proposition a été formulée par Monsieur Claude Hollanders de Ouderaen, Notaire à Louvain et par Mme 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 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

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 1992 immers voorzien in een termijn van dertig jaar (artikel 90 van de hypotheekwet van 16 december 1851). De duur van de kredieten varieert naar gelang van de behoeften van de kredietnemer. Wanneer het hypothecair krediet korter loopt dan dertig 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 wetsbepaling zorgt bovendien zowel bij 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 dertig 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 ⁽¹⁾ ⁽²⁾.

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 die hij thans moet maken wanneer hem een hypothecaire staat wordt gevraagd. De hypotheekwet kent trouwens reeds een bijzondere vervalltermijn voor bepaal-

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 1992 a, en effet, prévu un délai de trente années (article 90 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851). La durée des crédits hypothécaires varie selon les besoins des crédits. Lorsque, comme il en va pour les opérateurs de la vie économique, le crédit hypothécaire est à durée plus brève que 30 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). Par ailleurs, la norme légale est cause, pour les organismes prêteurs comme pour les conservateurs des hypothèques, de 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 de 30 années 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 ⁽¹⁾ ⁽²⁾.

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 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 lé-

⁽¹⁾ De maximumtermijn is met name gerechtvaardigd onder verwijzing naar de maximumtermijn waarin is voorzien in artikel 90bis van de wet van 16 december 1851.

⁽²⁾ De regeling inzake een variërende vervalltermijn bestaat in het Franse recht (nieuw artikel 2154 van de « Code civil français », een tekst van 1967).

⁽¹⁾ Le délai maximum se justifie notamment par référence au délai maximum prévu dans l'article 90bis de la loi du 16 décembre 1851.

⁽²⁾ La solution de la modulation du délai de péremption est admise en droit français (article 2154nouveau du Code civil français, texte datant de 1967).

de wettelijke hypotheeken (artikel 90^{bis} 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 vervaltermijn 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.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

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. 3

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

« Art. 90^{ter}. — 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. »

11 oktober 1995.

gales (article 90^{bis}, 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. DUQUESNE
L. MICHEL

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art. 2

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

Art. 3

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

« Art. 90^{ter}. — 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. »

11 octobre 1995.

A. DUQUESNE
L. MICHEL

