

Chambre des Représentants

SESSION 1981-1982

19 DÉCEMBRE 1981

PROPOSITION DE LOI

relative à la réduction des droits d'enregistrement
en cas de rachat par le prêteur hypothécaire de
son propre gage

(Déposée par M. Grafé)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Eu égard aux difficultés que connaît actuellement le marché immobilier, il arrive de plus en plus fréquemment que le prêteur professionnel sur hypothèque doive, suite aux déficiences de remboursement du prêt par l'emprunteur et à la mise en vente publique du gage hypothécaire, acquérir lui-même le gage à défaut de candidats acquéreurs à des prix raisonnables.

Ces acquisitions constituent, dans le contexte économique difficile que nous connaissons, une lourde charge pour les entreprises de prêt hypothécaire, d'autant plus qu'elles sont soumises au droit d'enregistrement au taux plein.

Etant donné que dans l'optique de la relance du secteur de l'immobilier il importe de soulager autant que possible les entreprises de prêt hypothécaire de toutes charges complémentaires qui ne pourraient, à plus ou moins brève échéance, que se répercuter sur les emprunteurs, acquéreurs ou bâtisseurs potentiels, nous croyons qu'il est indispensable de prévoir l'extension de la réduction du taux de l'enregistrement, telle qu'elle est prévue à l'article 62 du code des droits d'enregistrement, aux prêteurs hypothécaires en cas de rachat de leur propre gage, que ce soit en vente de gré à gré ou en vente publique.

L'arrêté royal du 30 novembre 1939 contenant le code des droits d'enregistrement a limité l'application de l'article 62 aux ventes de gré à gré dans le seul but de maintenir tous les amateurs éventuels de vente publique sur le même pied, sans que certains d'entre eux ne puissent avoir l'impression d'être évincés à la faveur d'un régime plus favorable dont jouiraient certains autres amateurs.

La situation est cependant différente lorsqu'il n'y a plus ou peu d'amateurs sérieux à une vente publique et il semble normal que le prêteur hypothécaire professionnel, contraint de racheter son gage en vue de sauvegarder sa créance,

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1981-1982

19 DECEMBER 1981

WETSVOORSTEL

betreffende de vermindering van registratierechten
in geval van inkoop door de hypothecaire schuldeiser van zijn onderpand

(Ingediend door de heer Grafé)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Wegens de huidige moeilijkheden op de vastgoedmarkt komt het steeds vaker voor dat personen die beroepshalve geld uitlenen op hypotheek, bij wanbetaling door de schuldenaar en openbare verkoop van het bezwaarde goed, gedwongen zijn dat goed zelf te kopen omdat er geen kandidaten zijn die een redelijke prijs willen betalen.

In de moeilijke tijden die wij doormaken, is zulk een aankoop een zware last voor de ondernemingen die hypothecaire leningen verstrekken, vooral omdat daarop registratierechten tegen het volle tarief moeten worden betaald.

Indien men het vastgoedbedrijf nieuw leven wil inblazen, moeten de ondernemingen die hypothecaire leningen verstrekken, zoveel mogelijk vrijgesteld worden van alle bijkomende lasten waarvan de kredietnemers, die potentiële koper of bouwverwachten, vroeg of laat de weerslag moeten ondervinden. Daarom achten wij het onontbeerlijk dat de bij artikel 62 van het Wetboek van de registratierechten bepaalde vermindering van het tarief van de registratierechten wordt uitgebreid tot de hypothecaire schuldeisers die hun eigen pand onderhands of openbaar inkopen.

De toepassing van artikel 62 van dit koninklijk besluit van 30 november 1939 houdende het Wetboek van de registratierechten is beperkt tot de onderhandse verkopen, uitsluitend om, bij een openbare verkoop, alle eventuele gegadigden op dezelfde voet te plaatsen, zonder dat sommigen van hen de indruk kunnen krijgen dat ze verdrongen worden omdat bepaalde andere personen een voordeliger regeling zouden krijgen.

De zaak ligt evenwel anders wanneer er nog slechts weinig of geen ernstige gegadigden bij een openbare verkoping zijn en het zou niet meer dan normaal zijn dat wie beroepshalve leningen tegen hypotheek verstrekt en genoopt is het

puisse bénéficier du même avantage que le professionnel visé par l'article 62 du code des droits d'enregistrements, que ce soit en vente de gré à gré ou en vente publique.

En rachetant son propre gage le prêteur hypothécaire professionnel joue en effet le même rôle économique que le marchand de biens qui achète en vue de revendre.

La mesure proposée en faveur des entreprises de prêt hypothécaire doit, en toute logique, s'étendre aux compagnies d'assurance-crédit subrogées aux droits du prêteur hypothécaire, conformément à l'article 22 de la loi du 11 juin 1874 sur les assurances.

J.-P. GRAFE

PROPOSITION DE LOI

Article 1

Un article 71bis, rédigé comme suit, est inséré dans le Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe :

« Art. 71bis. — Le droit fixé à l'article 44 est également réduit à 5 % en faveur des entreprises qui consentent habituellement des prêts ou des ouvertures de crédit hypothécaires conformément au titre II de l'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936 relatif au prêt hypothécaire et au contrôle des entreprises de prêt hypothécaire, lorsque celles-ci achètent elles-mêmes, en vente de gré à gré et par acte authentique ou en vente publique, les immeubles qui constituent leur gage. »

Art. 2

Un article 71ter, rédigé comme suit, est inséré dans le même Code :

« Art. 71ter. — La réduction prévue à l'article 71bis s'applique également aux compagnies d'assurances, subrogées aux droits des entreprises de prêt hypothécaire. »

Art. 3

Un article 71quater, rédigé comme suit, est inséré dans le même Code :

« Art. 71quater. — Les articles 64 et 68 s'appliquent aux entreprises visées aux articles 71bis et 71ter. »

4 décembre 1981.

J.-P. GRAFE

bezwaarde goed in te kopen om zijn schuldvordering veilig te stellen, hetzelfde voordeel kan genieten als de bij artikel 62 van het Wetboek van de registratierechten bepaalde persoon die beroepshalve onroerende goederen koopt en verkoopt, ongeacht of het om een onderhandse dan wel een openbare verkoping gaat.

Door zijn eigen pand in te kopen vervult die hypothecaire schuldeiser immers dezelfde economische functie als een handelaar die onroerende goederen koopt met het doel ze weder te verkopen.

Logischerwijze moet de maatregel die hier wordt voorgesteld ten gunste van de ondernemingen die hypothecaire leningen verstrekken, uitgebreid worden tot de maatschappijen voor kredietverzekering die, overeenkomstig artikel 22 van de wet van 11 juni 1874 op de verzekering in de rechten van de hypothecaire schuldeiser treden.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

In het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt een artikel 71bis ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 71bis. — Het in artikel 44 bepaalde recht wordt eveneens verminderd tot 5 % ten voordele van de ondernemingen die gewoonlijk hypothecaire leningen of hypothecaire kredietopeningen toestaan overeenkomstig titel II van het koninklijk besluit n° 225 van 7 januari 1936 tot reglementering van de hypothecaire leningen en tot inrichting van de controle op de ondernemingen van hypothecaire leningen, wanneer die ondernemingen de onroerende goederen die hun tot zekerheid zijn gesteld, zelf aankopen bij een verkoop uit de hand en bij authentieke akte of bij een openbare verkoping. »

Art. 2

In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 71ter ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 71ter. — De in artikel 71bis bepaalde vermindering geldt ook voor de verzekeringsmaatschappijen die in de rechten treden van de ondernemingen die hypothecaire leningen toestaan. »

Art. 3

In hetzelfde Wetboek wordt een artikel 71quater ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 71quater. — De artikelen 64 en 68 zijn van toepassing op de in de artikelen 71bis en 71ter genoemde ondernemingen. »

4 december 1981.