

PARLEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2007-2008

10 MARS 2008

PROPOSITION D'ORDONNANCE

visant à réduire la durée des garanties hypothécaires

(déposée par M. Olivier de CLIPPELE (F),
Mme Françoise SCHEPMANS (F) et
M. Serge de PATOUL (F))

Développements

Face à l'explosion des prix de l'immobilier en Belgique et partout en Europe, les banques et les compagnies d'assurances ont dû, depuis quelques années, adapter leurs produits afin d'attirer une clientèle plus jeune et leur permettre d'accéder à la propriété. La tendance qui en découle est de voir ces organismes proposer des crédits hypothécaires de plus en plus longs.

Cette tendance existe depuis quelque temps dans d'autres pays européens. A titre d'exemple, en France et en Espagne, il est possible d'emprunter jusqu'à 50 ans. Au Royaume-Uni et en Suisse, emprunter sur deux générations devient de plus en plus courant. Et aux Pays-Bas, on peut même souscrire un crédit à durée illimitée !

Ainsi, en Belgique, le crédit « traditionnel » sur 20 ans a été détrôné par celui de 25 ans. Ce dernier représente maintenant 60 % des prêts contractés repoussant celui de 20 ans à 24 % du marché des crédits hypothécaires. Le crédit à 20 ans est même suivi de près en termes de parts de marché par le crédit à 30 ans. Certaines banques belges proposent même des crédits à 40 ans. Entre janvier 2004 et octobre 2006, la durée moyenne du crédit est passée de 17 ans à près de 21 ans.

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2007-2008

10 MAART 2008

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

ertoe strekkende de duur van de hypothecaire waarborgen in te perken

(ingediend door de heer Olivier de CLIPPELE (F),
mevrouw Françoise SCHEPMANS (F) en
de heer Serge de PATOUL (F))

Toelichting

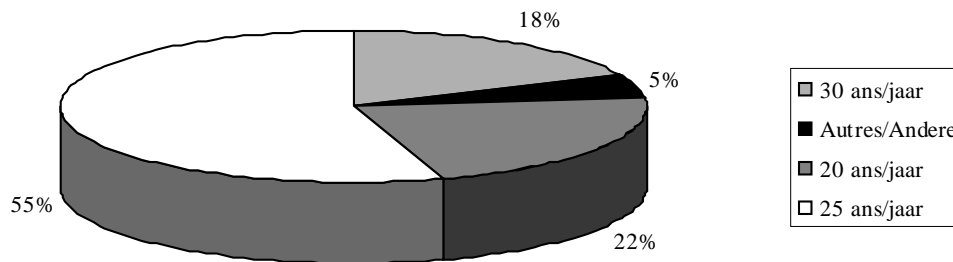
Omdat de prijzen van het vastgoed in België en overall elders in Europa de pan uitrijzen, hebben de banken en de verzekeringsmaatschappijen sedert enkele jaren hun producten moeten aanpassen om een jonger clientèle aan te trekken en het in staat te stellen een eigendom te verwerven. De daaruit volgende trend is dat die instellingen steeds langere hypothecaire leningen voorstellen.

Die trend valt al enige tijd te merken in andere Europese landen. In Frankrijk en in Spanje kan men bijvoorbeeld tot 50 jaar lenen. In het Verenigd Koninkrijk en in Zwitserland wordt alsmat vaker voor twee generaties geleend. In Nederland, kan men zelfs een krediet van onbepaalde duur nemen ! (Bron : Trends)

In België is het « klassieke » krediet van 20 jaar ondertussen voorbijgestoken door dat van 25 jaar. Dat laatste is nu goed voor 60 % van de leningen en het twintigjarig krediet is teruggevallen tot 24 % van de markt van de hypothecaire leningen. Inzake marktaandeel, wordt het krediet van 20 jaar zelfs op de voet gevolgd door het dertigjarig krediet. Sommige Belgische banken stellen zelfs een looptijd van 40 jaar voor. Tussen januari 2004 en oktober 2006 is de gemiddelde looptijd gestegen van 17 jaar tot ongeveer 21 jaar.

Les crédits hypothécaires en 2006

De hypothecaire kredieten in 2006



A première vue, l'allongement de la durée de remboursement semble intéressant surtout pour une clientèle jeune (25-35 ans) ou des familles monoparentales qui, sans cela, ne pourraient accéder à la propriété. Mais dans la réalité, ces nouveaux produits ont deux tendances néfastes pour l'acheteur.

1. D'une part, ceux-ci augmentent le montant des intérêts payés.
2. D'autre part, la tendance à la hausse pour les prix de l'immobilier persiste étant donné que la capacité de remboursement des acquéreurs augmente.

C'est un véritable cercle vicieux.

Force est de constater que, malgré l'allongement des crédits hypothécaires, les prix du parc immobilier n'ont cessé d'augmenter.

Les associations belge et française de défense des consommateurs, respectivement Test-Achat et UFC-Que choisir, ont dénoncé à maintes reprises cette tendance qui voit les banques proposer des prêts hypothécaires de plus en plus longs. L'avantage d'un taux d'intérêt plus favorable est rapidement anéanti par la hausse des prix et par le coût supplémentaire des droits d'enregistrement.

L'exemple des Pays-Bas est édifiant à cet égard, pays qui connaît la pratique des crédits à long terme. Seuls 55 % des logements y sont occupés par leur propriétaire, contre 78 % en Belgique (CEPI, 2006).

Op het eerste gezicht, lijkt een langere terugbetalingstermijn vooral interessant voor een jong clientèle (25-35 jaar) of voor eenoudergezinnen die anders geen eigendom zouden kunnen verwerven. In werkelijkheid, hebben die nieuwe producten twee nadelige gevolgen voor de koper, te weten :

1. Enerzijds verhogen ze het bedrag van de betaalde rente.
2. Anderzijds blijven de vastgoedprijzen stijgen omdat de terugbetalingscapaciteit van de kopers toeneemt.

Dat is een heuse vicieuze cirkel !

Er dient te worden geconstateerd dat de prijzen van het vastgoed, ondanks de langere looptijden van het hypothecair krediet, zijn blijven stijgen.

De Belgische en de Franse consumentenvereniging, respectievelijk Test-Aankoop en UFC-Que Choisir, hebben meermaals aan de kaak gesteld dat banken alsmear langere looptijden voorstellen. Het voordeel van een voordeligere rentevoet wordt snel teniet gedaan door de stijging van de prijzen en door de bijkomende kosten van de registratierechten.

Het voorbeeld van Nederland, waar langlopende leningen gangbaar zijn, spreekt boekdelen : slechts 55 % van de woningen wordt bewoond door de eigenaar, tegenover 78 % in België (CEPI, 2006).

Les prix des appartements par contre explique cette tendance :

De prijzen van de appartementen daarentegen verklaren die tendens :

	Prix au m ² d'un appartement <i>Prijs per m² van een appartement</i>	Différence <i>Verschil</i>
Anvers/Antwerpen	1.550,00/m ²	
Bruxelles/Brussel	1.625,00/m ²	+ 4,8 %
Rotterdam	1.729,00/m ²	+ 11,5 %
Amsterdam	2.944,00/m ²	+ 93,2 %

Source : CEPI, 2006.

Les droits d'enregistrement qui dépendent directement de la valeur d'achat du bien augmentent eux aussi. Le tableau ci-dessous reprend le montant des droits d'enregistrement pour l'achat d'une maison bruxelloise en 2003 et 2007.

Bron : CEPI, 2006

De registratierechten, die rechtstreeks afhangen van de aankoopwaarde van het goed, stijgen ook. De onderstaande tabel bevat het bedrag van de registratierechten voor de aankoop van een huis in Brussel tussen 2003 en 2007.

	Valeur du bien <i>Waarde van het goed</i>	Droit d'enregistrement (12,5 %) – abattement <i>Registratierecht 12,5% – abattement</i>	Droit d'enregistrement sur hypothèque (1 %) <i>Registratierecht op hypotheek (1%)</i>	Droit d'inscription hypothécaire (0,3 %) <i>Recht van hypothecaire inschrijving (0,3%)</i>
Bruxelles/Brussel 2003	129.000 euro	9.625 euro	1.290 euro	387 euro
Bruxelles/Brussel 2007	330.000 euro	31.875 euro	3.300 euro	975 euro

Suppression du droit d'enregistrement d'un pour cent pour les crédits logement de 30 ans maximum

Cette suppression se justifie par l'équité : celui qui possède les fonds nécessaires pour financer l'achat de son logement ne devra pas recourir à l'emprunt. Celui qui n'a pas suffisamment de moyens et qui doit recourir à l'emprunt est pénalisé.

Il est dès lors proposé de supprimer le droit d'enregistrement de 1 % sur les constitutions d'hypothèque à condition que le crédit soit destiné à financer l'achat d'un logement pour lequel la réduction des droits d'enregistrement visée à l'article 46bis du même Code ait été sollicitée.

Conséquences

Dans la majorité des actes, l'organisme financier demande une garantie hypothécaire et ce afin d'être certain de pouvoir récupérer le montant prêté (augmenté des frais supplémentaires dans certains cas). Le droit d'enregistrement est dû sur ces montants et représente une taxe virée directement à l'Etat par le notaire, lors de l'enregistrement de l'acte. Cette taxe représente actuellement 1 % de la somme totale de l'emprunt.

Afschaffing van het registratierecht van één percent voor de woonkredieten van maximum 30 jaar

Die afschaffing is te verantwoorden om billijkheidsredenen : hij die het geld heeft om de aankoop van zijn woning te financieren, moet geen lening aangaan. Hij die niet genoeg middelen heeft en een lening nodig heeft, wordt benadeeld.

Er wordt derhalve voorgesteld om het registratierecht van 1 % op de vestiging van een hypotheek af te schaffen, op voorwaarde dat het krediet voor de aankoop van een woning waarvoor de vermindering van de registratierechten bedoeld in artikel 46bis van hetzelfde wetboek is gevraagd.

Gevolgen

Voor het merendeel van de akten, vraagt de financiële instelling een hypothecaire waarborg om er zeker van te zijn dat ze het geleende geld (vermeerderd met de bijkomende kosten in bepaalde gevallen) kan terugvorderen. Het registratierecht is verschuldigd op die bedragen en is een taks die bij de registratie van de akte rechtstreeks door de notaris wordt doorgestort aan de Staat. Die taks is thans 1 % van het totale bedrag van de lening.

Afin de réduire le nombre d'emprunts sur une durée de plus de 30 ans et partant, de limiter tant que possible la hausse des prix de l'immobilier et rester accessible aux candidats acquéreurs, la proposition d'ordonnance propose d'augmenter ce droit d'enregistrement sur les hypothèques à concurrence de 1 % par année au-delà de 30 ans.

Ce droit supplémentaire sera exigible lors de la radiation de l'hypothèque directement auprès de l'organisme prêteur, sans que l'organisme prêteur puisse répercuter ces frais à charge de son client.

Actuellement, les mainlevées d'hypothèque sont signées par le notaire, sans intervention du bénéficiaire de l'hypothèque, à condition que le notaire ait reçu une attestation du créancier confirmant que sa créance est intégralement remboursée.

L'adoption de la présente proposition d'ordonnance ne modifierait pas cette procédure, ni les frais de radiation qui seront réclamés à la personne qui sollicite la radiation auprès d'un notaire.

Les droits supplémentaires qui seront exigibles du fait que l'hypothèque garantissait un crédit dont la durée est supérieure à 30 ans devront faire l'objet d'un enregistrement en suivant la procédure prévue à l'article 31, 2°, du Code dans le délai prévu à l'article 33 du Code (4 mois).

Lorsqu'une hypothèque visée par la présente proposition d'ordonnance est radiée, soit par acte notarié soit par une décision judiciaire, le droit d'enregistrement devient exigible dans le chef du bénéficiaire de l'hypothèque – organisme de crédit.

Ce droit d'enregistrement n'est pas exigible lorsque l'hypothèque disparaît par expiration du terme légal de 30 ans.

Ce droit d'enregistrement ne devra pas être réglé lors de l'enregistrement de l'acte qui accorde la mainlevée, sans quoi les organismes de crédit n'accorderont plus la mainlevée sans être provisionnés des droits d'enregistrement supplémentaires. Ils seront exigibles directement dans le chef de l'organisme de crédit, sans intervention du débiteur ou du notaire requis par ce dernier pour procéder à la mainlevée de l'hypothèque.

Olivier de CLIPPELE (F)
 Françoise SCHEPMANS (F)
 Serge de PATOUL (F)

Om het aantal leningen met een looptijd van meer dan 30 jaar te verminderen, de stijging van de vastgoedprijzen dientengevolge zo veel mogelijk te beperken en aldus kandidaat-kopers in staat te blijven stellen eigendom te verwerven, wordt in het onderstaande voorstel van ordonnantie voorgesteld om het registratierecht op de hypotheek te verhogen met 1 % per jaar dat bovenop een kredietlooptijd van 30 jaar komt.

Dat extra registratierecht is rechtstreeks bij de kredietinstelling opeisbaar ter gelegenheid van de doorhaling van de hypotheek. De kredietinstelling mag die kosten niet doorrekenen aan haar cliënt.

Thans wordt de akte van opheffing van een hypotheek ondertekend door de notaris zonder tussenkomst van de begunstigde van de hypotheek, op voorwaarde dat de notaris van de schuldeiser een attest heeft ontvangen dat bevestigt dat de schuld volledig terugbetaald is.

Het goedkeuren van de ordonnantie leidt niet tot een wijziging van die procedure noch van de doorhalingskosten die worden aangerekend aan de persoon die de notaris om doorhaling verzoekt.

De extra registratierechten die opeisbaar worden omdat de hypotheek een krediet met een looptijd van meer dan 30 jaar waarborgt, moeten geregistreerd worden volgens de in artikel 31, 2°, van het Wetboek bepaalde procedure en binnen de in artikel 33 van het Wetboek bepaalde termijn (4 maanden).

Wanneer een bij de ordonnantie bedoelde hypotheek wordt doorgehaald bij notariële akte of bij rechterlijke beslissing, wordt het registratierecht opeisbaar bij de begunstigde van de hypotheek, te weten de kredietinstelling.

Het registratierecht is niet opeisbaar wanneer de hypotheek uitdooft na het verstrijken van de wettelijke termijn van 30 jaar.

Het registratierecht hoeft niet te worden betaald bij de registratie van de akte tot opheffing van de hypotheek. Anders zullen de kredietinstellingen geen hypotheeklichting meer toestaan als ze geen voorziening voor de extra registratierechten hebben aangelegd. De extra registratierechten zullen rechtstreeks bij de kredietinstelling opeisbaar zijn, zonder tussenkomst van de schuldenaar of de notaris die op diens verzoek de hypotheek licht.

PROPOSITION D'ORDONNANCE**visant à réduire la durée
des garanties hypothécaires***Article 1^{er}*

La présente ordonnance concerne une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Article 2

L'article 87 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, est remplacé par la disposition suivante :

§ 1^{er}. – Sont assujetties à un droit de 1 p.c. les constitutions d'hypothèques sur un immeuble situé en Belgique.

Toutefois, les constitutions d'hypothèque qui garantissent un crédit destiné à financer l'achat d'un logement pour lequel la réduction prévue à l'article 46bis a été sollicitée sont assujetties au droit fixe général, à condition que la durée du crédit soit égale ou inférieure à 30 ans.

§ 2. – Sont en outre assujetties les constitutions d'hypothèque sur un immeuble situé en Belgique garantissant un crédit d'une durée supérieure à 30 ans, à la condition que ce crédit soit octroyé par un organisme qui fournit habituellement du crédit. Le droit dû sur ces constitutions d'hypothèque est d'un pour cent pour chaque année supplémentaire complète au-delà de la période de crédit qui excède 30 ans. Nonobstant toute convention contraire, ce droit supplémentaire est exigible uniquement dans le chef de l'organisme de crédit lors de la radiation de l'hypothèque, sans intervention du débiteur ou du propriétaire ainsi libéré.

La procédure prévue à l'article 31, 2^o, est d'application pour la perception de ce droit supplémentaire sur la base d'une déclaration faite par l'organisme de crédit dans le délai fixé à l'article 33.

Article 3

La présente ordonnance entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

Olivier de CLIPPELE (F)
Françoise SCHEPMANS (F)
Serge de PATOUL (F)

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE**ertoe strekkende de duur
van de hypothecaire waarborgen in te perken***Artikel 1*

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Artikel 2

Artikel 87 van het Wetboek van registratie-, hypotheek- en griffierechten, zoals gewijzigd bij de wet van 23 december 1958, wordt vervangen als volgt :

§ 1. – Worden onderworpen aan een recht van 1 pct., de vestigingen van een hypotheek op een in België gelegen onroerend goed.

De vestigingen van een hypotheek die een krediet voor de financiering van de aankoop van een woning waarborgen waarvoor het in artikel 46bis bepaalde abatement is gevraagd, blijven evenwel onderworpen aan het algemeen vast recht, op voorwaarde dat de looptijd van het krediet niet langer dan 30 jaar is.

§ 2. – Worden ook onderworpen aan dat recht van 1 pct., de vestigingen van een hypotheek op een in België gelegen onroerend goed die een krediet met een looptijd van meer dan 30 jaar waarborgen, op voorwaarde dat het krediet verleend wordt door een instelling die doorgaans krediet verleent. Het op die vestigingen van hypotheek verschuldigde recht bedraagt 1 pct. per volledig jaar dat bovenop een kredietlooptijd van 30 jaar komt. Zelfs in geval van andersluidende overeenkomsten, is dat extra recht alleen opeisbaar bij de kredietinstelling ter gelegenheid van de doorhaling van de hypotheek, zonder tussenkomst van de schuldenaar of de aldus bevrijde eigenaar.

De in artikel 31, 2^o, bepaalde procedure is van toepassing voor de inning van dat extra recht op grond van een verklaring van de kredietinstelling die binnen de in artikel 33 bepaalde termijn moet worden gedaan.

Artikel 3

Deze ordonnantie treedt in werking de dag waarop ze wordt bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*.

