

Contrats

L'hypothèque inversée

Une proposition de loi a été déposée le 14 janvier 2021 devant la Chambre pour instaurer dans l'ordre juridique belge, à l'instar des ordres français et néerlandais, *l'hypothèque inversée**¹. Ce nouveau contrat s'adresse aux personnes détentrices d'un droit réel sur un bien immobilier, entièrement payé, qui souhaitent un complément à leur retraite sous la forme d'une rente ou d'un capital. Ce crédit est conditionné à l'octroi d'une hypothèque qui court jusqu'à la fin du contrat, correspondant normalement au décès de l'emprunteur survivant. Les héritiers auront alors le choix entre payer le montant du crédit pour garder le bien, ou vendre celui-ci et empocher le solde du prix, après désintéressement du prêteur.

Bien que la proposition de loi vante les mérites d'un tel produit au regard du coût croissant du vieillissement, le Conseil d'Etat a renvoyé le législateur à sa copie pour manque manifeste de protections du consommateur*². La proposition de loi fait en effet l'impasse sur de nombreuses protections accordées aux consommateurs qui concluent des crédits hypothécaires ou des crédits à la consommation³. Or, les personnes potentiellement intéressées par l'hypothèque inversée sont des personnes âgées et donc des parties *a priori* faibles au contrat.

La raison de ces dérogations est de permettre « une commercialisation viable » de l'hypothèque inversée car le risque encouru par les prêteurs pour un tel produit est important : il tient à la durée du crédit (risque de décès de(s) emprunteur(s) avant le paiement de suffisamment d'intérêts), à l'évolution du marché (augmentation des taux d'intérêts) et à l'évolution du prix de l'immobilier (risque de perte de la valeur du bien hypothéqué).

Comme à d'autres auteurs⁴, l'hypothèque inversée, telle qu'envisagée par la proposition de loi, nous semble être potentiellement trop couteuse. Test Achat donne l'exemple d'une personne âgée de 68 ans, propriétaire d'un bien estimé à 220.000 EUR qui demande un capital unique de 88.000 EUR, ce qui donnerait lieu au paiement, 19 ans plus tard, de 378.000 EUR⁵ (étant donné que les intérêts sont capitalisés). La proposition de loi ne prescrit aucun âge minimal, ni aucun montant maximal, pour un crédit dont la durée peut être relativement longue (jusqu'au décès), avec une impossibilité de mettre anticipativement fin au contrat sans indemniser la banque de son préjudice (terme qui n'est pas défini par la loi).

En conclusion, s'il nous semble que l'intention du législateur est louable, ce dernier devrait veiller à une meilleure répartition des risques, par un encadrement plus sévère des conditions de mise sur le marché de ce produit.

Aurélie Leleux ■

Assistante à l'Université Saint-Louis – Bruxelles
Juriste

¹ Proposition de loi instaurant l'hypothèque inversée, Doc. Parl., Ch., sess. ord. 2020-2021, n°55-1741/1

² Avis du Conseil d'Etat n° 68.923/2 du 26 avril 2021, Doc. Parl., Ch., sess. ord. 2020-2021, n°55-1741/2

³ Nous pensons ici plus particulièrement aux règles relatives à la publicité, à l'obligation d'information, etc.

⁴ Pour une analyse complète de la proposition déposée en 2007, voy. E. Terry, "Het omgekeerd woonkrediet", D.C.C.R., 2010/2, n° 87, pp. 3 à 49.

⁵ <https://www.lecho.be/monargent/immobilier/l-hypothèque-inversée-un-suicide/6891207.html>; Le détail du calcul n'était pas fourni, mais il tient probablement compte d'une capitalisation annuelle des intérêts.

Brève

Pour être indemnisable, la perte de chance doit être définitive

Si les questions de certitude causale ou de *quantum* d'indemnisation de la perte d'une chance font régulièrement parler d'eux, c'est sur une problématique moins fréquente que l'on s'arrête.

Un litige oppose une société de leasing à un assureur ayant omis de l'informer de la résiliation du contrat d'assurance du locataire en raison d'une sinistralité trop importante. Un accident survient un an après et le véhicule est déclaré en perte totale. La société de leasing réclame l'indemnisation de son préjudice à l'assureur estimant que sa faute – l'omission d'information – est en lien causal avec celui-ci.

Après avoir estimé que le lien causal entre cette faute et ce dommage n'est pas certain, la Cour d'appel de Liège retient tout de même une perte de chance mais rappelle que, pour être indemnisable, celle-ci doit être certaine et donc définitive. La chance d'éviter cet inconvénient doit dès lors avoir totalement disparu⁶. Or, il s'avère que la société de leasing n'a pas exercé le recours contractuel dont elle disposait contre son locataire. Elle a donc la possibilité de ne pas subir de dommage. Il lui appartient d'établir avoir exercé un recours et ne pas avoir pu être indemnisée⁷.

Quand on sait qu'avant l'intentement de la procédure par la société de leasing, l'assureur lui avait versé 90 pourcents du montant de la valeur du véhicule, qu'elle a refusé, elle se dira qu'un bon arrangement valait mieux qu'un mauvais – et coûteux – procès.

Sarah Larielle ■

Assistante à l'Université Saint-Louis – Bruxelles et à l'Université de Namur

⁶ Elle fait utilement référence à S. GOLDMAN et R. JAFFERALI, « La perte d'une chance à la croisée des chemins – Evolutions et applications jurisprudentielles », R.G.D.C., 2019, liv. 4, pp. 202 et 203 et à A. CATALDO et A. PÜTZ, « La preuve des conditions de la responsabilité aquilienne : le recours à la perte d'une chance », *La preuve en droit privé : quelques questions spéciales*, C. Delforge (coord.), Bruxelles, Larcier, 2017, p. 50.

⁷ Liège, 3^e ch., 21 avril 2021, R.G. 2020/249, www.juportal.be *.