

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

7 avril 2011

PROPOSITION DE LOI

**modifiant la loi du 4 août 1992 relative
au crédit hypothécaire afin de diminuer
l'indemnité en cas remboursement anticipé
total ou partiel**

(déposée par MM. Joseph George
et Christian Brotcorne)

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

7 april 2011

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van de wet van 4 augustus 1992
op het hypothecair krediet, ter verlaging van
de vergoeding in geval van een gehele of
gedeeltelijke vervroegde terugbetaling**

(ingediend door de heren Joseph George
en Christian Brotcorne)

RÉSUMÉ

Lorsqu'un consommateur désire rembourser anticipativement un prêt hypothécaire de façon totale ou partielle, l'institution prêteuse peut réclamer un montant représentant maximum trois mois d'intérêts.

Les auteurs estiment ce montant injustifié et proposent donc de modifier l'article 12 de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire afin de diminuer le montant de cette indemnité à maximum un mois d'intérêts.

SAMENVATTING

Wanneer een consument een hypothecaire lening geheel of gedeeltelijk vervroegd wil terugbetalen, kan de instelling die als leninggever optreedt, een bedrag bedingen dat overeenstemt met ten hoogste drie maanden interest.

De indieners achten dat bedrag ongerechtvaardigd. Ze stellen dan ook voor artikel 12 van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet te wijzigen, teneinde dat bedrag te verlagen tot ten hoogste één maand interest.

N-VA	:	Nieuw-Vlaamse Alliantie	
PS	:	Parti Socialiste	
MR	:	Mouvement Réformateur	
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams	
sp.a	:	socialistische partij anders	
Ecolo-Groen!	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen	
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten	
VB	:	Vlaams Belang	
cdH	:	centre démocrate Humaniste	
LDD	:	Lijst Dedecker	
INDEP-ONAFH	:	Indépendant - Onafhankelijk	

<i>Abréviations dans la numérotation des publications:</i>		<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties:</i>	
DOC 53 0000/000:	Document parlementaire de la 53 ^{ème} législature, suivi du n° de base et du n° consécutif	DOC 53 0000/000:	Parlementair document van de 53 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA:	Questions et Réponses écrites	QRVA:	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV:	Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)	CRIV:	Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)
CRABV:	Compte Rendu Analytique (couverture bleue)	CRABV:	Beknopt Verslag (blauwe kaft)
CRIV:	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)	CRIV:	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)
PLEN:	Séance plénière	PLEN:	Plenum
COM:	Réunion de commission	COM:	Commissievergadering
MOT:	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)	MOT:	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)

<i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i>		<i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i>	
<i>Commandes:</i>		<i>Bestellingen:</i>	
Place de la Nation 2		Natieplein 2	
1008 Bruxelles		1008 Brussel	
Tél.: 02/ 549 81 60		Tel.: 02/ 549 81 60	
Fax: 02/549 82 74		Fax: 02/549 82 74	
www.lachambre.be		www.dekamer.be	
e-mail: publications@lachambre.be		e-mail: publicaties@dekamer.be	

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi reprend le texte de la proposition de loi DOC 52 1226/001.

La possibilité de remboursement anticipé du prêt est un aspect crucial de tout crédit hypothécaire. La longue durée de vie du contrat hypothécaire et la modification possible de certaines de ses clauses essentielles pendant cette durée de vie (comme le taux d'intérêt) peuvent, en effet, inciter le consommateur à vouloir en sortir de façon anticipée. Les pénalités de remboursement anticipé sont le prix qu'il doit payer en contrepartie de cette sortie anticipée.

Le régime juridique actuel permet au consommateur de s'acquitter par anticipation, intégralement ou partiellement, des obligations qui découlent pour lui du contrat de crédit.

Le prêteur ne peut réclamer une indemnité pour un remboursement anticipé que dans la mesure où celle-ci est objective, équitable et calculée sur la base de principes actuariels. Il ne doit pouvoir réclamer qu'une indemnité équitable et objective, pour autant que le remboursement entraîne pour lui une perte économique conséquente.

Actuellement, l'article 12 de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire précise que le prêteur peut prévoir une indemnité pour le cas de remboursement anticipé total ou partiel. Cette indemnité doit être calculée, au taux d'intérêt du crédit, sur le montant du solde restant dû et ne peut excéder trois mois d'intérêts.

La présente proposition vise à diminuer le montant de l'indemnité en limitant son montant à un mois d'intérêts.

Lorsqu'un consommateur effectue un remboursement anticipé, c'est souvent pour lui le fruit d'un effort d'épargne important ou du fait de l'arrivée de fonds, suite à un événement exceptionnel, tel qu'un héritage ou un divorce par exemple. Dans ces circonstances, le consommateur se voit obligé de rembourser, en plus du montant du remboursement anticipé, une indemnité de trois mois d'intérêts.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit wetsvoorstel neemt de tekst over van het wetsvoorstel DOC 52 1226/001.

De mogelijkheid om een lening vervroegd terug te betalen is een belangrijk aspect van elk hypothecair krediet. De lange levensduur van de hypotheekovereenkomst en de mogelijke verandering van bepaalde clausules ervan tijdens die levensduur (zoals de interestvoet), kunnen de consument er immers toe aanzetten vervroegd uit de overeenkomst te willen stappen. Het nadeel van die vervroegde terugbetaling is de prijs die hij moet betalen als tegenprestatie voor die vervroegde uitstap.

Overeenkomstig de vigerende juridische regeling kan de consument zich vervroegd geheel of gedeeltelijk kwijten van de verplichtingen die voor hem uit de kredietovereenkomst voortvloeien.

De kredietgever mag voor een vervroegde terugbetaling maar een vergoeding bedingen in zoverre die objectief en billijk is, en berekend is op grond van actuariële beginselen. Hij mag alleen een billijke en objectieve vergoeding bedingen op voorwaarde dat de terugbetaling voor hem een fors economisch verlies meebrengt.

Thans is in artikel 12 van de wet van 4 augustus 1992 het volgende bepaald: "De kredietgever mag een vergoeding bedingen voor het geval van een gehele of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling. Deze vergoeding dient berekend te worden, aan de rentevoet van het krediet, op het bedrag van het verschuldigd blijvend saldo. (...) Deze vergoeding mag niet méér bedragen dan drie maanden interest. (...)".

Dit wetsvoorstel strekt ertoe het bedrag van de vergoeding te verlagen, door het te beperken tot één maand interest.

Wanneer een consument tot vervroegde terugbetaling overgaat, komt dit vaak dankzij de grote inspanning die hij heeft geleverd om te sparen, dan wel omdat hij plots over een kapitaal beschikt ingevolge een uitzonderlijke gebeurtenis, bijvoorbeeld een erfenis of een echtscheiding. In die omstandigheden is de consument verplicht om naast het bedrag van de vervroegde terugbetaling, ook nog een vergoeding ten belope van drie maanden interest te betalen.

Bien que nous comprenons que les organismes prêteurs puissent réclamer une telle indemnité, nous estimons que réclamer trois mois d'intérêts est trop élevé et ne repose sur aucune preuve de compensation de perte économique dans son chef.

Le montant des intérêts dans le cadre d'un prêt hypothécaire est fort élevé lors des premières années de remboursement et ce montant diminue au fur et à mesure de la durée du prêt. L'utilisation par les institutions prêteuses d'un système dégressif de calcul de remboursement d'intérêts permet déjà à ces dernières de récupérer une bonne part des intérêts dès le début des remboursements. Frapper un remboursement anticipé d'un montant correspondant à des intérêts supérieurs à un mois est donc disproportionné et ne répond, à notre sens, à aucune considération économique.

Limiter le montant de l'indemnité à un mois d'intérêts serait donc une mesure particulièrement bénéfique pour les consommateurs.

Joseph GEORGE (cdH)
Christian BROTCORNE (cdH)

De indieners begrijpen dat de leninggevers een dergelijke vergoeding mogen bedingen, maar toch achten zij een bedrag gelijk aan drie maanden interest overdreven. Voorts is er geen enkel bewijs voorhanden dat zulks een compensatie vormt voor economische schade die door die instellingen is geleden.

Het interestbedrag ligt bij een hypotheeklening erg hoog tijdens de eerste jaren van de terugbetaling; dat bedrag vermindert naarmate de lening loopt. Doordat de leninggevers reeds een degressieve berekeningsmethode voor de terugbetaling van interesten gebruiken, biedt dit hun reeds van bij de aanvang van de terugbetalingen de mogelijkheid een flink deel van de interesten te recupereren. Op een vervroegde terugbetaling een bedrag doen betalen dat overeenstemt met meer dan één maand interest is dus buiten verhouding. Het wordt volgens de indieners door geen enkele economische overweging ingegeven.

Het bedrag beperken tot één maand interest ware dan ook een bijzonder gunstige maatregel voor de consumenten.

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

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

Art. 2

À l'article 12, § 1^{er}, cinquième alinéa, de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire, le mot "trois" est remplacé par le mot "un".

Art. 3

La présente loi entre en vigueur le premier jour du cinquième mois qui suit celui au cours duquel elle aura été publiée par le *Moniteur belge*.

20 juillet 2010

Joseph GEORGE (cdH)
Christian BROTCORNE (cdH)

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

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

Art. 2

In artikel 12, § 1, vijfde lid, van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet worden de woorden "drie maanden" vervangen door de woorden "één maand".

Art. 3

Deze wet treedt in werking op de eerste dag van de vijfde maand volgend op die waarin ze in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

20 juli 2010