

**Belgische Kamer  
van Volksvertegenwoordigers**

GEWONE ZITTING 1994-1995 (\*)

13 MAART 1995

**WETSONTWERP  
tot wijziging van de wet van  
4 augustus 1992 op het  
hypothecair krediet**

**VERSLAG**

NAMENS DE COMMISSIE VOOR HET  
BEDRIJFSLEVEN, HET WETENSCHAPS-  
BELEID, HET ONDERWIJS EN DE  
NATIONALE WETENSCHAPPELIJKE  
EN CULTURELE INSTELLINGEN (1)

UITGEBRACHT DOOR DE HEER DE CLERCK

DAMES EN HEREN,

Uw commissie heeft onderhavig wetsontwerp besproken tijdens haar vergaderingen van 15 en 28 februari en 7 maart 1995.

(1) Samenstelling van de commissie :

Voorzitter : de heer Ducarme.

**A. — Vaste leden :**

C.V.P. HH. Candries, De Clerck,  
Schuermans, Vandeurzen,  
Van Looy.  
P.S. HH. Charlier (G.), Coème,  
Léonard, Minet.  
V.L.D. H. Deswaene, Mevr. Nelis-  
Van Liedekerke, HH. Plat-  
teau, Verwilghen.  
S.P. Mevr. De Meyer, HH. Die-  
lens, Lisabeth.  
P.R.L. HH. Ducarme, Pierard.  
P.S.C. Mevr. Corbisier-Hagon,  
H. Thissen.  
Agalev/HH. De Vlieghe, Viseur.  
Ecolo  
VI. H. Wymeersch.  
Blok

**B. — Plaatsvervangers :**

HH. Dupré, Marsoul, Moors,  
Vandendriessche, N., N.  
Mevr. Burgeon (C.), H. Collart,  
Mevr. Lizin, HH. Mayeur, Poty.  
HH. Bril, Pierco, Taelman, Vaut-  
mans, Vergote.  
HH. De Bremaeker, Schellens, Van  
der Maelen, Van der Sande.  
HH. Bertrand, Knoops, Kubla.  
HH. Detremmerie, Gehlen, Langen-  
dries.  
HH. Cheron, Defeyt, Geysels.  
H. Caubergs, Mevr. Dillen.

Zie :

- 1688 - 94 / 95 :

- N° 1 : Wetsontwerp.
- N° 2 tot 4 : Amendementen.

Zie ook :

- N° 6 : Tekst aangenomen door de commissie.

(\*) Vierde zitting van de 48<sup>e</sup> zittingsperiode.

**Chambre des Représentants  
de Belgique**

SESSION ORDINAIRE 1994-1995 (\*)

13 MARS 1995

**PROJET DE LOI  
modifiant la loi du  
4 août 1992 relative au  
crédit hypothécaire**

**RAPPORT**

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION DE  
L'ECONOMIE, DE LA POLITIQUE  
SCIENTIFIQUE, DE L'EDUCATION ET  
DES INSTITUTIONS SCIENTIFIQUES  
ET CULTURELLES NATIONALES (1)

PAR M. DE CLERCK

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre commission a examiné le présent projet de loi au cours de ses réunions des 15 et 28 février et du 7 mars 1995.

(1) Composition de la commission :

Président : M. Ducarme.

**A. — Titulaires :**

C.V.P. MM. Candries, De Clerck,  
Schuermans, Vandeurzen,  
Van Looy.  
P.S. MM. Charlier (G.), Coème,  
Léonard, Minet.  
V.L.D. M. Deswaene, Mme Nelis-  
Van Liedekerke, MM. Plat-  
teau, Verwilghen.  
S.P. Mme De Meyer, MM. Die-  
lens, Lisabeth.  
P.R.L. MM. Ducarme, Pierard.  
P.S.C. Mme Corbisier-Hagon,  
M. Thissen.  
Agalev/MM. De Vlieghe, Viseur.  
Ecolo  
VI. M. Wymeersch.  
Blok

**B. — Suppléants :**

MM. Dupré, Marsoul, Moors,  
Vandendriessche, N., N.  
Mme Burgeon (C.), M. Collart,  
Mme Lizin, MM. Mayeur, Poty.  
MM. Bril, Pierco, Taelman, Vaut-  
mans, Vergote.  
MM. De Bremaeker, Schellens, Van  
der Maelen, Van der Sande.  
MM. Bertrand, Knoops, Kubla.  
MM. Detremmerie, Gehlen, Lan-  
gendries.  
MM. Cheron, Defeyt, Geysels.  
M. Caubergs, Mme Dillen.

Voir :

- 1688 - 94 / 95 :

- N° 1 : Projet de loi.
- N° 2 à 4 : Amendements.

Voir également :

- N° 6 : Texte adopté par la commission.

(\*) Quatrième session de la 48<sup>e</sup> législature.

I. — **BESPREKING**

*De vice-eerste minister en minister van Justitie en Economische Zaken* verwijst naar de toelichting bij het wetsontwerp (Stuk n° 1688/1, blz. 1-8). Hij voegt eraan toe dat op bladzijde 3 het vijfde lid, vanaf de woorden « waarbij zo een marge ... » evenals het zesde lid dienen te worden geschrapt.

*De heer De Clerck* onderschrijft de twee doelstellingen van het wetsontwerp. Het gaat om een zeer technische materie, waarvoor men voldoende tijd moet uittrekken.

De door artikel 1 ingevoerde wijzigingen lijken spreker aannemelijk. Immers, de wet van 4 augustus 1992 voerde een nieuw principe in, dat ondertussen « te velde » is uitgetest, waaruit is gebleken dat een aanpassing zich opdringt.

*De heer De Clerck* gaat vervolgens in op de tweede doelstelling van het wetsontwerp, die min of meer neerkomt op een flexibilisering van de hypotheek : hierdoor wordt een bestaande praktijk, namelijk kredietnemers die een hypotheek toegekend krijgen, niet voor een eenmalige, vastgelegde schuldvoordering, maar een indekking van een continue schuldvoordering, die evolueert volgens opname, terugbetaling, enz.

*De vice-eerste minister* bevestigt zulks. Het gaat bovendien — in tegenstelling tot de klassieke hypotheek — niet uitsluitend om huisvestingskrediet, maar ook om kredieten met betrekking tot de uitoefening van beroepsactiviteiten, waarbij de partijen *ab initio* overeenkomen dat dit soort van schulden worden gewaarborgd (en geen andere). Deze praktijk bestaat reeds, maar is momenteel juridisch niet geregeld.

*De heer De Clerck* stelt vast dat een hypotheek een belangrijke notariële akte is, die wordt geregistreerd en met een duidelijk geregelde inzage door derden, die aldus zeer precies kunnen weten tot welk beloop de hypotheekaire inschrijving is genomen. Aldus kan men exact berekenen wat nog overblijft inzake hypotheekaire schuld : traditioneel kan men aldus als bijkomende of als gewone, niet-bevoorrechte schuldeiser nagaan of men, bijvoorbeeld in geval van verkoop van een onroerend goed, nog aanspraak zal kunnen maken op een residu.

Inzoverre men nu fluctuerende en toekomstige schulden, dat wil zeggen oncontroleerbare schulden, als basis gaat nemen voor hypotheek, kan er een probleem ontstaan in hoofde van de hogergenoemde, « gewone » schuldeiser : heeft deze laatste nog enig toezicht of enig inzicht in de gang van zaken ? Spreker vreest dat — zoals steeds meer het geval is — één bank *ab initio* voor het geheel van de activiteiten of de schulden een hypotheek zal nemen, zodat een ondernemer, nog meer dan vroeger, volledig zal gebonden zijn aan één bankinstelling.

Weliswaar is sprake van een opzegmogelijkheid maar spreker wenst duidelijk uitleg over de consequenties en de inhoud van een dergelijke opzeg door de schuldenaars met name inzake contractuele even-

I. — **DISCUSSION**

*Le vice-premier ministre et ministre de la Justice et des Affaires économiques* renvoie à l'exposé des motifs du projet de loi (Doc. n° 1688/1, pp. 1-8). Il ajoute qu'il faut, à la page 3 du Doc. n° 1688/1, supprimer l'alinéa 5 à partir des mots « attendu que pareille marge » ainsi que l'alinéa 6.

*M. De Clerck* souscrit aux deux objectifs du projet de loi, lequel concerne une matière très technique pour laquelle il conviendra de se donner le temps nécessaire.

Le membre juge acceptables les modifications prévues à l'article 1<sup>er</sup>. La loi du 4 août 1992 a, en effet, introduit un principe nouveau qui a, depuis, été testé « sur le terrain » et qui nécessite aujourd'hui une adaptation.

*M. De Clerck* s'intéresse ensuite au second objectif du projet de loi, qui équivaut plus ou moins à flexibiliser les hypothèques. Il consacre ainsi une pratique courante, à savoir que l'hypothèque accordée à des emprunteurs ne garantit pas seulement un crédit consenti à un moment donné, mais une créance continue qui évolue en fonction des créances futures, des remboursements, etc.

*Le vice-premier ministre* confirme ces propos. Il ne s'agit en outre — à l'inverse de l'hypothèque classique — pas uniquement de crédit au logement, mais aussi de crédit destiné à l'exercice d'activités professionnelles, les parties convenant *ab initio* que les dettes de ce genre (contrairement à d'autres) sont garanties. Bien qu'elle existe déjà, cette pratique n'est pas encore réglementée.

*M. De Clerck* fait observer que l'hypothèque est un acte notarié important, qui est inscrit et peut être consulté par des tiers selon des règles précises. Ceux-ci peuvent donc connaître le montant précis de l'inscription hypothécaire. Il est dès lors possible de calculer exactement le solde de la dette hypothécaire. Traditionnellement, le créancier accessoire ou ordinaire, non privilégié, peut vérifier s'il peut espérer un solde, par exemple en cas de vente d'un bien immeuble.

Le fait que des hypothèques couvrent des dettes fluctuantes et futures, c'est-à-dire incontrôlables, peut poser des problèmes pour le créancier « ordinaire » : ce dernier pourra-t-il encore contrôler l'évolution de la situation ou s'en faire une idée ? L'intervenant craint que — comme cela se fait de plus en plus fréquemment — une seule banque prenne d'emblée une hypothèque couvrant l'ensemble des activités et des dettes, de sorte que, plus encore qu'auparavant, le chef d'entreprise sera totalement dépendant d'une seule institution bancaire.

Il est certes question d'une possibilité de résiliation, mais l'intervenant demande des précisions sur les conséquences et le contenu d'une telle résiliation pour les débiteurs, en particulier sur le plan des

wichten : desgevallend zal de bankinstelling immers kunnen stellen dat onmiddellijk de totale schuld opeisbaar wordt en de schuldenaar bij niet-tijdige betaling van de gehele som een beslag riskeert.

Ter attentie van de heer De Clerck merkt de vice-eerste minister op dat het voor een derde schuldeiser inderdaad essentieel is om op elk moment en snel uitzicht te kunnen hebben in de schuldsituatie. Welnu, onderhavig wetsontwerp betekent hier een verbetering. Immers, de « hypotheek voor alle schulden » waarborgt niet enkel het krediet dat op dit ogenblik wordt toegestaan (bijvoorbeeld 1,5 miljoen frank) maar ook alle latere verrichtingen die de cliënt met dezelfde schuldeiser zal doen (bijvoorbeeld een totaal van 4 miljoen frank). Dit wil zeggen dat een eventuele toekomstige schuldeiser op elk moment en *ab initio* kan weten dat het gebouw van de schuldenaar bezwaard is met een hypotheek ten belope van 4 miljoen frank, en men dus een veel grotere duidelijkheid bekomt. Immers, onmiddellijk weet men dat de betrokken persoon bij een andere schuldeiser een « ontleningscapaciteit » heeft van 4 miljoen frank.

Wat de schuldenaar betreft bestaat er bij een opzeg geen risico dat hij wordt verplicht de ganse som terug te betalen. Immers ofwel wordt de schuld geacht integraal te bestaan vanaf het verstrijken van de opzegging van de overeenkomst en blijft ze derhalve nadien gewaarborgd door de hypotheek. Ofwel bestaat op dat tijdstip de schuld niet integraal (geval van de opening van een krediet dat de schuldenaar slechts ten dele heeft opgenomen en waarvoor de schuldenaar het niet-opgenomen saldo kan opschorten). Wat in dat geval gewaarborgd zal blijven na de opzeg is het bedrag dat reeds werd opgenomen, waarvoor de terugbetaling aan de gang is. De resterende, nog niet opgenoemen sommen daarentegen zijn niet langer gewaarborgd; het staat de schuldeiser uiteraard vrij ook deze bedragen uit te lenen, zij het dan zonder hypotheek.

De heer De Clerck geeft een voorbeeld van dit laatste mechanisme. Voor een kredietopening van 2 miljoen frank, werd reeds 1 miljoen frank opgenomen. Op dat moment wordt de opzeg gegeven. Vanaf dan kan men wel nog geld opnemen, maar onder gewijzigde voorwaarden : de hypotheek is er immers niet meer. Misschien kan deze wijziging in de contractuele evenwichten door de schuldeiser wel worden ingeroepen om de ontbinding van de kredietovereenkomst te eisen en de terugbetaling van de ontleende sommen. Een dergelijke verstoring van de evenwichten zou eventueel nefaste gevolgen kunnen hebben voor de kredietpolitiek van de kredietverstrekkers.

Bovendien vreest spreker dat de banken zich zullen pogen indekken door een maximale hypothecaire inschrijving te nemen, ongeacht de onderliggende kredietovereenkomsten.

De vice-eerste minister betwijfelt dit. Er zijn 2 mogelijke opties ofwel laat men de « hypotheek voor alle

équilibres contractuels : le cas échéant, l'institution bancaire pourra en effet déclarer que l'ensemble de la dette est immédiatement exigible et qu'en cas de non-paiement dans le délai imparti, le débiteur s'expose à un risque de saisie.

Le vice-premier ministre fait observer, à l'intention de M. De Clerck, qu'il est essentiel pour un tiers créancier de pouvoir se faire rapidement et à tout moment une idée de l'endettement. Le projet de loi à l'examen vise précisément à apporter des améliorations en la matière. En effet, l'« hypothèque pour toutes sommes » garantit non seulement le crédit consenti à un moment donné (par exemple, 1,5 million de francs), mais également toutes les opérations futures que le client réalisera avec le même créancier (par exemple, 4 millions de francs). Cela signifie qu'un créancier futur pourra savoir dès le départ et à tout moment que l'immeuble du débiteur est grevé d'une hypothèque d'un montant de 4 millions de francs, ce qui clarifiera grandement les choses. Celui-ci saura en effet immédiatement que l'intéressé a une « capacité d'emprunt » de 4 millions de francs, auprès d'un autre créancier.

En ce qui concerne le débiteur, il ne risque pas, en cas de résiliation, de devoir rembourser la totalité de la somme. En effet soit la dette est supposée exister en totalité dès l'expiration du préavis du contrat et reste donc garantie par l'hypothèque après celle-ci. Soit la dette n'existe pas en totalité à ce moment (cas d'une ouverture de crédit que le débiteur n'a prélevée qu'en partie et pour laquelle le créancier dispose de la capacité de suspendre le solde non prélevé). Dans ce cas, ce qui restera garanti après la résiliation est le montant déjà emprunté, dont le remboursement est en cours. Par contre, les montants restants, non encore empruntés, ne seront plus garantis; il sera évidemment loisible au créancier de prêter également ces montants, mais alors sans hypothèque.

M. De Clerck donne un exemple de ce dernier mécanisme. Un montant de 1 million de francs a déjà été emprunté pour une ouverture de crédit de 2 millions de francs. A ce moment intervient la résiliation. Il sera désormais encore possible d'emprunter, mais à d'autres conditions : il n'y a en effet plus d'hypothèque. Il se pourrait dès lors que le créancier invoque cette modification des équilibres contractuels pour exiger la résiliation du contrat de crédit et le remboursement des sommes prêtées, ce qui risquerait d'avoir des conséquences néfastes pour la politique des prêteurs en matière de crédit.

L'intervenant craint en outre que les banques tentent de se couvrir par une inscription hypothécaire maximale, quels que soient les contrats de crédit sous-jacents.

Le vice-premier ministre doute qu'il en aille ainsi. Il y a en fait deux possibilités : ou bien l'on autorise

schulden » toe en zegt men : wat gewaarborgd blijft is het totale bedrag van de kredietopening. In een dergelijk geval heeft de bank er inderdaad alle belang bij het plafond voor de kredietopening (« ontleningscapaciteit ») zo hoog mogelijk te leggen. Immers, zelfs al wil de ontlener opzeggen, toch blijft het ganse bedrag gewaarborgd, zodat hij reëel gesproken geen enkele mogelijkheid heeft om bij een andere bank te gaan.

Indien men daarentegen stelt dat alleen gewaarborgd blijven de bedragen die voorwerp zijn geweest van een reële schuld — dit wil zeggen de optie van dit ontwerp — zal er geen sprake zijn van vervroegde terugbetaling, in de mate dat de opgenomen bedragen gewaarborgd blijven door een hypotheek en voor het overige de ontlener de mogelijkheid behoudt om zich elders te richten.

*De heer Viseur* stelt vast dat de marge, waarvan sprake in de toelichting, niet variabel maar vast zal zijn.

Hoe evolueert deze marge bij een evolutie van de rentevoeten ?

Anderzijds wordt de marge contractueel vastgelegd, dat wil zeggen bij het ondertekenen van de kredietovereenkomst.

Welnu, spreker vreest dat er op dat moment meestal geen sprake is van evenwaardige contractanten : de kredietverstrekker zal zijn overwicht misbruiken om een voor de kredietnemer ongunstige regeling vast te leggen.

Ten slotte vraagt spreker of dit wetsontwerp eventueel geen weerslag zou kunnen hebben op — momenteel in de betrokken Subcommissie besproken — problemen van de schuldenoverlast bij particulieren.

*De vice-eerste minister* merkt op dat hypothecaire kredieten met variabele rentevoet nu reeds bestaan. De aangebrachte wijziging betreft de werking van deze variabiliteit in de praktijk. Volgens de huidige wettekst bestaat het krediet met veranderlijke rentevoet uit 2 elementen : een referentieindex (bijvoorbeeld de OLO's of lineaire overheidsobligaties op 5 jaar) plus een contractuele marge (bijvoorbeeld 2 %) : bijvoorbeeld  $8\% + 2\% = 10\%$ .

Vijf jaar na het afsluiten van de overeenkomst treedt bijvoorbeeld de eerste variatie op : de OLO's zijn gestegen van 8 naar 10 %. De huidige wettekst reageert als volgt : de referentieindex stijgt met 25 %, dus stijgt ook de marge met 25 %, van 2 % naar 2,5 %. Totale nieuwe kost van het krediet :  $10\% + 2,5\% = 12,5\%$ .

Het huidige wetsontwerp daarentegen bepaalt dat de marge hoedanook vast blijft, welke ook de evolutie van de referentieindexen is. In het gegeven voorbeeld blijft de marge dus 2 % en wordt de totale nieuwe kost 12 %; de cliënt betaalt in dit geval dus minder.

Daarentegen indien de rentevoeten dalen van 8 naar 6 % (min 25 %) daalt volgens de huidige wet de

« l'hypothèque pour toutes dettes » et l'on considère que ce qui reste garanti est le montant total du crédit. Dans un tel cas, la banque a effectivement tout intérêt à fixer un plafond de crédit (« capacité d'emprunt ») aussi élevé que possible. En effet, même si l'emprunteur souhaite résilier le contrat, la totalité du montant restera garantie, de sorte qu'en réalité, il n'aura pas la possibilité de s'adresser à une autre banque.

Si, par contre, l'on considère que seuls les montants qui font l'objet d'une dette réelle restent garantis — c'est là l'option retenue par le projet à l'examen — tout remboursement anticipé sera exclu, dans la mesure où les montants empruntés resteront garantis par une hypothèque et que, pour le surplus, l'emprunteur conservera la possibilité de s'adresser à un autre prêteur.

*M. Viseur* constate que la marge, évoquée dans l'exposé des motifs, ne serait pas variable mais fixe.

Comment évolue-t-elle dès lors en cas de fluctuation des taux d'intérêt ?

D'autre part, la marge est fixée de façon contractuelle, c'est-à-dire à la signature du contrat de crédit.

L'intervenant craint qu'il n'existe pas, à ce moment, d'équilibre entre les contractants : le prêteur abusera de sa position de force pour imposer une convention défavorable à l'emprunteur.

Enfin, l'intervenant demande si ce projet de loi ne pourrait avoir de répercussions sur le problème du surendettement des particuliers, examiné pour l'instant en sous-commission.

*Le vice-premier ministre* fait observer que les crédits hypothécaires à taux d'intérêt variable existent déjà. La modification proposée porte sur le fonctionnement dans la pratique du mécanisme de variabilité. En vertu de la loi actuelle, le crédit à taux d'intérêt variable comprend deux éléments : un indice de référence (par exemple : les obligations linéaires (OLO) à cinq ans) et une marge contractuelle (par exemple 2 %) soit  $8\% + 2\% = 10\%$ .

Supposons que cinq ans après la conclusion du contrat, intervienne une première variation : les OLO passent de 8 à 10 %. En vertu de la législation en vigueur, l'indice de référence augmente dès lors de 25 % et la marge augmente également de 25 % passant ainsi de 2 % à 2,5 %. Nouveau coût total du crédit :  $10\% + 2,5\% = 12,5\%$ .

Le projet de loi à l'examen dispose par contre que la marge reste fixe quelle que soit l'évolution des indices de référence. Dans le cas qui nous occupe, la marge reste dès lors maintenue à 2 % et le nouveau coût total du crédit passe à 12 %, ce qui représente un gain pour le client.

Si, au contraire, les taux d'intérêt tombent de 8 à 6 % (soit une baisse de 25 %) la marge subit, dans le

marge proportioneel : bijvoorbeeld van 2 % naar 1,5 % (totaal : 7,5 % in plaats van 10 %).

In het voorgestelde nieuwe systeem echter blijft de marge hoedanook vast op 2 %, dat wil zeggen dat de nieuwe kostprijs 6 % plus 2 %, of 8 % zal bedragen. De cliënt betaalt hier dus iets meer.

Het nieuwe mechanisme speelt dus niet per se in het voordeel of in het nadeel van de kredietnemer : dit hangt sterk af van de evolutie van de rentevoeten.

Bovendien bestond de marge reeds in de wet van 4 augustus 1992 : nieuw is alleen dat de marge vast blijft voor de ganse looptijd van het krediet en niet schommelt in functie van de evolutie van de rentevoeten. Het huidige stelsel lijkt de verbruiker alleszins minder te beschermen : indien bijvoorbeeld een nieuwe periode van ernstige inflatie zich zou voordoen, zouden de marges proportioneel stijgen, hetgeen voor de consumenten zeer nadelig zou zijn.

*De heer Viseur* vreest toch dat de kredietgevers, vooral in periodes met lage rentevoeten, de vastheid van de marge zullen incalculeren in hun contracten, met andere woorden ze zullen de contractueel vastgelegde marge *ab initio* zo hoog mogelijk stellen, wetende dat ze toch niet meer mag worden verhoogd.

*De vice-eerste minister* betwijfelt zulks. Men kan zich afvragen welk systeem het gunstigst is voor de consument. Welnu, in het voorgestelde systeem weet de consument bij de ondertekening van de overeenkomst welke marge zal gelden voor de ganse looptijd. Dit systeem is transparanter en laat een betere vergelijking toe : de mededinging zal dan ook spelen op de vaste marges. In het huidige systeem weten weinig consumenten dat de initieel overeengekomen marge wijzigt en op welke manier.

Bovendien zal het grootste deel van deze kredieten worden « geëffectiseerd ». Wat de investeerders in dergelijke schuldvorderingen wensen, zijn vaste rentevoeten en vaste marges.

Wat de « schuldenoverlast » aangaat, bevat de wet van 4 augustus 1992 zowel preventieve als curatieve elementen, onder meer artikel 59, § 2, dat de beslagrechter de mogelijkheid geeft betalingsfaciliteiten toe te staan aan de in gebreke blijvende ontleners. Onderhavig wetsontwerp wijzigt niets aan deze bestaande regelingen.

*De heer Platteau* wenst in te gaan op de praktijk van de kortingen en de *ristorno's* bij hypotheekleningen. Voorliggende tekst laat toe kortingen toe te staan. Bijvoorbeeld, kan voor een krediet aan een rentevoet van 10 %, gedurende de eerste drie jaar van de looptijd een korting van 3 % worden toegestaan, zodat deze rentevoet 7 % bedraagt gedurende de eerste 3 jaar. Na 3 jaar vervalt de korting en wordt de werkelijke rentevoet van 10 % toegepast. Welnu, dit is een gevaarlijk procédé en eigenlijk meer een valstrik voor en een misleiding van de kredietnemer.

système actuel, une baisse proportionnelle et est ramenée, par exemple, de 2 % à 1,5 % (Total : 7,5 % au lieu de 10 %).

Dans le nouveau système proposé, la marge reste toutefois fixée à 2 % et le nouveau coût du crédit sera de 6 % + 2 % = 8 %. Le client paiera donc un peu plus dans ce cas.

Le nouveau mécanisme ne jouera donc pas systématiquement en faveur ou en défaveur de l'emprunteur : tout dépendra dans une large mesure de l'évolution des taux d'intérêt.

En outre, le système de la marge était déjà prévu dans la loi du 4 août 1992. La nouveauté de la loi en projet est que la marge sera fixe pour toute la durée du crédit au lieu d'évoluer suivant les fluctuations des taux d'intérêt. Le système actuel semble en tout cas offrir une protection moindre au consommateur : l'arrivée d'une période de forte inflation provoquerait une hausse proportionnelle des marges qui serait très défavorable pour les emprunteurs.

*M. Viseur* craint néanmoins que les prêteurs tiennent compte de l'invariabilité de la marge pour établir leurs contrats, en particulier pendant les périodes où les taux d'intérêt sont peu élevés, en d'autres termes, qu'ils fixent au départ une marge contractuelle aussi élevée que possible en sachant qu'elle ne pourra de toute manière plus être relevée.

*Le vice-premier ministre* émet des doutes à ce sujet. On peut se demander quel système est le plus favorable pour le consommateur. Or, dans le cadre du système en projet, le consommateur sait dès la signature du contrat quelle marge s'appliquera pendant toute sa durée. Ce système est plus transparent et facilite les comparaisons : la concurrence jouera dès lors également sur les marges fixes. Dans le cadre du système actuel, rares sont les consommateurs qui savent que la marge convenue initialement est variable et de quelle façon elle varie.

En outre, la majeure partie de ces crédits seront « titrisés ». Ce que souhaitent les investisseurs, dans le cas de telles créances, ce sont des taux d'intérêt fixes et des marges fixes.

En ce qui concerne le « surendettement », la loi du 4 août 1992 comporte à la fois des éléments préventifs et curatifs, notamment en son article 59, § 2, qui habilite le juge des saisies à accorder des facilités de paiement à l'emprunteur défaillant. Le projet de loi à l'examen ne modifie en rien ces dispositions.

*M. Platteau* se penche sur la question des remises et ristournes accordées sur les prêts hypothécaires. Le texte à l'examen permet d'accorder des remises. Ainsi, pour un crédit assorti d'un taux d'intérêt de 10 %, une remise de 3 % pourra être accordée pendant les trois premières années, de sorte que ce taux sera ramené à 7 % pendant ces trois années. A l'issue de cette période, il ne sera plus accordé de remise et le taux d'intérêt réel de 10 % sera appliqué. Or, c'est là un procédé dangereux qui piège l'emprunteur et l'induit en erreur.

Spreker pleit ervoor dat « *ab initio* » een voor alle partijen duidelijke en ondubbelzinnige rentevoet wordt bedongen, (in bovenstaand voorbeeld : 10 %).

De *Vice-Eerste minister* antwoordt dat de huidige praktijk dergelijke kortingen toestaat. Voor de Regering telt vooral dat de consument zeer duidelijk moet weten waaraan zich te houden. Bijgevolg worden hier 2 zaken voorgesteld. Ten eerste, wordt — voor kredieten met een veranderlijke rentevoet — toegestaan dat de eerste voet een nettorentevoet is, die van toepassing is gedurende de eerste periode, bijvoorbeeld de 7 % gedurende 3 jaar in hogergenoemd voorbeeld. Na deze periode begint het voorgestelde mechanisme te spelen, namelijk referteindex plus (vaste) marge. Dit alles dient duidelijk te blijken uit de vestigingsakte.

Hoe zal de consument nu weten welke zijn reële lasten zullen zijn gedurende elke opeenvolgende periode? Welnu, dit moet blijken uit de aflossingstabel die verplicht is en die moet worden gewijzigd bij elke verandering van de rentevoet. Hij zal dus onmiddellijk kunnen zien wat hij moet aflossen, op gelijk welk moment in de looptijd.

Wat de publiciteit betreft, is de wetgeving op de handelspraktijken hier van toepassing.

De heer *Platteau* gaat vervolgens in op het tijdstip van de aanpassing, bij kredieten met variabele rentevoet. Indien deze aanpassing reeds 1 maand na de evolutie van de referteindex kan gebeuren, dan vindt spreker dit te kort.

De *vice-eerste minister* verwijst naar § 1, 2° en 4°, van het voorgestelde nieuwe artikel 9. Op dit punt wordt door het wetsontwerp niets gewijzigd aan de reeds in 1992 ingevoerde regeling.

De heer *Lisabeth* gaat in op artikel 9, § 1, 4°. In de tweede zin is hier geen sprake meer van rentevoeten maar van referteindexen, dit wil zeggen vanaf de eerste aanpassing vertrekt men niet meer van de initieel overeengekomen rentevoet, maar van een gepubliceerde referteindex plus een marge. Spreker verkiest hier de formulering van amendement n° 7 van de heer Poty.

Daarnaast en hiermee nauw samenhangend lijkt het weinig waarschijnlijk dat kredietondernemingen of banken ooit zouden werken met negatieve marges. Is het, economisch gezien, denkbaar dat op een bepaald moment een hypothecaire rentevoet wordt voorzien die kleiner is dan de relevante referteindex?

De *vice-eerste minister* antwoordt dat het weinig waarschijnlijk lijkt dat een bankier kredieten zou willen verlenen tegen een vergoeding die lager ligt dan de vergoeding voor staatsfondsen. Wel mogelijk en vrij courant, zijn promotietarieven bij het begin van de looptijd. Welnu, dit blijft toegelaten voorzover, zoals gezegd, de publiciteit gewag maakt van het tijdelijke karakter van die promotionele rentevoet.

L'intervenant demande dès lors qu'un taux d'intérêt excluant toute équivoque soit fixé au départ (dans l'exemple ci-dessus, il serait de 10 %).

Le *vice-premier ministre* répond que, dans la pratique, de telles remises sont déjà autorisées. L'essentiel, pour le gouvernement, est que le consommateur sache clairement à quoi s'en tenir. Le projet à l'examen poursuit deux objectifs : il autorise en premier lieu — pour les crédits à taux d'intérêt variable — la fixation d'un taux d'intérêt initial qui sera un taux net applicable pendant la première période (par exemple 7 % pendant les trois premières années, comme dans l'exemple précité), période au terme de laquelle entrera en action le mécanisme proposé, à savoir celui de l'indice associé à une marge (fixe). Ces conditions doivent toutefois être fixées clairement dans l'acte constitutif.

Comment le consommateur saura-t-il quelles sont ses charges réelles pendant chaque période successive? Ce point devra être spécifié dans le tableau d'amortissement, qui devra lui être obligatoirement fourni et devra être modifié à chaque variation du taux d'intérêt. Le consommateur pourra ainsi connaître immédiatement, à tout moment pendant la durée du prêt, l'importance du montant qui lui reste à amortir.

En matière de publiciteit, la loi sur les pratiques du commerce est d'application en l'espèce.

M. *Platteau* aborde ensuite la question du moment de l'adaptation dans le cas de crédits à taux d'intérêt variable. Il estime qu'un délai d'un mois entre l'évolution de l'indice de référence et cette adaptation est insuffisant.

Le *vice-premier ministre* renvoie au § 1<sup>er</sup>, 2° et 4°, du nouvel article 9 proposé. Sur ce point, le projet de loi ne modifie en rien la réglementation instaurée en 1992.

M. *Lisabeth* se penche sur l'article 9, § 1<sup>er</sup>, 4°. Dans la deuxième phrase, il n'est plus question de taux d'intérêt, mais d'indice de référence, ce qui veut dire qu'à partir de la première adaptation, on ne se réfère plus au taux d'intérêt convenu initialement, mais à un indice de référence publié et à une marge. L'intervenant donne sur ce point la préférence à la formulation de l'amendement n° 7 de M. Poty.

En outre et corrélativement, il semble peu probable que les entreprises de crédit ou les banques travaillent un jour avec des marges négatives. Est-il envisageable, d'un point de vue économique, que le taux d'intérêt d'un crédit hypothécaire puisse être un jour inférieur à l'indice de référence?

Le *vice-premier ministre* répond qu'il semble peu probable qu'un banquier accepte d'accorder un crédit produisant un rendement inférieur à celui des fonds d'Etat. En revanche, il est possible, et même assez fréquent, que les banquiers appliquent des taux promotionnels durant la période initiale du crédit. Or, cette possibilité sera maintenue, pour autant, comme cela a été dit par ailleurs, que la publiciteit fasse état

Bedoeling is te vermijden dat zou worden gewerkt met negatieve marges.

Daarnaast wordt, in de tweede zin van § 1, 4°, van het voorgestelde nieuwe artikel 9, duidelijk gesteld : « ... de rentevoet (is) gelijk aan de som van de overeengekomen referteindex ... en een marge die in de vestigingsakte is vastgesteld ». Zowel in hun overeenkomsten, als in hun prospectussen die aan de cliënten moeten worden ter beschikking gesteld, moeten de bankiers steeds de 2 componenten vermelden en niet alleen de marge, die inderdaad voor de consument geen enkele betekenis heeft.

*De heer Dielens* wenst een aantal bezwaren te vertolken uit de hoek van de verdedigers van de consumentenbelangen :

1) Bestaat er geen gevaar voor willekeur in hoofde van de kredietinstellingen bij het vaststellen van de marge ?

2) Hoe kan de consument nog tijdig worden geïnformeerd, indien de kredietgever zich bij een wijziging van de rentevoet baseert op de in de voorafgaande maand gepubliceerde referteindexen ?

3) Is het voorgestelde stelsel, dat toelaat, tijdens de eerste jaren van de looptijd een promotierente toe te passen, niet misleidend en ondoorzichtig voor de consument, omdat de eigenlijke basisrentevoet van de overeenkomst niet gelijk is aan de promotierentevoet ?

4) Bestaat er geen risico dat de « legalisering » van de hypotheek voor alle schulden de schuldenoverlast zal stimuleren, vermits de consument de hypotheek kredieten aldus zal kunnen aanwenden voor minder levensnoodzakelijke goederen ?

*De vice-eerste minister* verwijst naar de antwoorden die hij heeft gegeven aan de heren De Clerck, Viseur, Platteau en Lisabeth.

Bovendien beklemtoont hij dat de wet nu reeds, in zijn artikel 9, § 1, 5° — dat overigens niet wordt gewijzigd — bepaalt dat de vestigingsakte een maximale variatie van de rentevoet moet vastleggen. Hier speelt de bescherming van de consument ten volle.

Aangaande de schuldenoverlast, meent de vice-eerste minister dat de hypotheek voor alle schulden de consumenten noch zal stimuleren noch zal weerhouden om bovenmatige schulden aan te gaan. In elk geval zullen hierdoor wel de kosten verbonden aan het verlenen van de kredieten — dit niet te verwaarlozen zijn — dalen. Immers, bij ontstentenis van dit systeem dienen diverse opeenvolgende hypotheekaire inschrijvingen genomen, met telkens de bijhorende kosten.

Ten gronde, voegt de minister hieraan toe dat deze praktijk reeds langer bestond en niet werd verboden door het Hof van Cassatie. Probleem was echter dat er geen juridische regeling voor bestond, vooral inzake de positie van de schuldenaar (mogelijkheid tot opzeg bijvoorbeeld) en de positie van de andere, derde schuldeisers. Het ontwerp neemt trouwens, voor de hypotheek als waarborg voor een aantal schuldvorderingen, de redenering over van het arrest van

du caractère temporaire de ce taux d'intérêt promotionnel. L'objectif est d'éviter que certains prêteurs travaillent avec des marges négatives.

En outre, la deuxième phrase du § 1<sup>er</sup>, 4°, du nouvel article 9 proposé précise clairement que « (...) le taux d'intérêt est égal à la somme de l'indice de référence convenu (...) et d'une marge stipulée dans l'acte constitutif ». Les banquiers devront donc toujours préciser les deux éléments aussi bien dans les contrats que dans les prospectus qu'ils doivent mettre à la disposition des clients (et pas seulement la marge, qui n'a effectivement aucune signification pour le consommateur).

*M. Dielens* souhaite se faire l'interprète d'un certain nombre d'objections formulées par ceux qui défendent les intérêts des consommateurs :

1) N'existe-t-il pas un risque d'arbitraire dans le chef des établissements de crédit lors de la fixation de la marge ?

2) Comment le consommateur pourra-t-il être informé en temps utile si le prêteur se base, en cas de modification du taux d'intérêt, sur les indices de référence publiés le mois précédent ?

3) Le régime proposé, qui permet d'appliquer un taux promotionnel au cours des premières années de la durée du contrat de crédit, n'est-il pas trompeur et opaque pour le consommateur, étant donné que le taux de base proprement dit du contrat n'est pas égal au taux promotionnel ?

4) La « légalisation » de l'hypothèque pour toutes dettes ne risque-t-elle pas d'encourager le surendettement, étant donné que le consommateur pourra affecter les crédits hypothécaires à des biens moins indispensables ?

*Le vice-premier ministre* renvoie aux réponses qu'il a données à MM. De Clerck, Viseur, Platteau et Lisabeth.

Il souligne par ailleurs que l'article 9, § 1<sup>er</sup>, 5°, de la loi, qui n'est du reste pas modifié, prévoit d'ores et déjà que l'acte constitutif doit fixer une variation maximale du taux d'intérêt. C'est à ce niveau que joue essentiellement la protection du consommateur.

En ce qui concerne le surendettement, le vice-premier ministre estime que l'hypothèque pour toutes dettes n'incitera pas les consommateurs à s'endetter de manière excessive non plus qu'elle ne les en dissuadera. Elle réduira toutefois les frais afférents à l'ouverture de crédits, qui ne sont pas négligeables. En effet, en l'absence d'un tel système, il faudrait prendre diverses inscriptions hypothécaires successives, avec tous les frais y afférents.

Sur le fond, le ministre ajoute que cette pratique existe et n'a pas été interdite par la Cour de cassation. Le problème était l'absence de toute réglementation juridique, principalement en ce qui concerne la position du débiteur (possibilité de résiliation, par exemple) et celle des tiers créanciers. S'agissant de l'hypothèque en tant que garantie de certaines créances, le projet à l'examen reprend du reste les arguments développés dans l'arrêt du 28 mars 1974 de la

28 maart 1974 van het Hof van Cassatie, inzake een pand van de handelszaak voor « alle schulden » (zie toelichting, Stuk n° 1688/1, blz. 6).

## ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

### Artikel 1

*De heer Poty* dient een *amendement n° 7* (Stuk n° 1688/2) in. Dit strekt ertoe in de voorgestelde nieuwe tekst van artikel 9 van de wet van 4 augustus 1992, onder § 1, 4°, te bepalen dat de rentevoet steeds gelijk is aan « de som van de oorspronkelijke rentevoet en van het verschil tussen de overeengekomen referteindex die wordt gepubliceerd in de loop van de kalendermaand die voorafgaat aan de datum bepaald voor de verandering van de rentevoet en de oorspronkelijke referteindex. »

*De vice-eerste minister* verwijst naar zijn antwoord aan de heer Lisabeth in de algemene bespreking.

Het wetsontwerp bepaalt dat de rentevoet gelijk is aan de som van enerzijds de referteindex, gepubliceerd in de maand voorafgaand aan de overeengekomen datum voor verandering, en anderzijds een (vaste) marge. Daarnaast voorziet het wetsontwerp een « oorspronkelijke rentevoet ».

Het amendement zou nooit tijdelijke promotionele rentevoeten toelaten. Nadeel zou dan zijn dat de promoties weer op een ondoorzichtige manier zullen worden gevoerd, met kortingen uitgedrukt in franken en centiemen. Dit is onduidelijk voor de consument en bovendien onvergelijkbaar.

Het wetsontwerp daarentegen voorziet als enig mogelijke korting en alleen in de beginperiode van de overeenkomst in een netto « oorspronkelijke » rentevoet die lager ligt dan de rentevoet die van toepassing is wanneer de regeling op kruissnelheid is.

*De heer Platteau* dient een *amendement n° 8* (Stuk n° 1688/3) in. Dit strekt ertoe, in § 1, 4°, van het voorgestelde artikel 9 te bepalen dat « de oorspronkelijke rentevoet deze is die van toepassing is bij het afsluiten van de lening onder aftrek van de kortingen en andere mogelijke verminderingen ». De indiener stelt vast dat de ontleners momenteel vaak wordt misleid door de toepassing van *ristorno's* en promotionele verminderingen bij het begin van de looptijd, hetgeen tot onaangename verrassingen leidt als na enkele jaren de in de vestigingsakte overeengekomen rentevoet wordt toegepast, die vaak veel hoger ligt.

Dezelfde indiener dient een *amendement n° 9* (Stuk n° 1688/3) in. Dit strekt ertoe een maximumgrens in te voeren voor het in § 1, 4°, ingevoerde begrip van de marge: deze laatste mag maximaal gelijk zijn aan het verschil tussen de oude rentevoet en de oude referteindex. Zonder deze maximumgrens vreest de indiener willekeur van de kant van de bankiers.

Cour de cassation relatif à la mise en gage d'un fonds de commerce pour « toutes dettes » (voir exposé des motifs, Doc. n° 1688/1, p. 6).

## DISCUSSION DES ARTICLES

### Article 1<sup>er</sup>

*M. Poty* présente un *amendement (n° 7 — Doc. n° 1688/2)* tendant, au § 1<sup>er</sup>, 4°, de l'article 9 proposé de la loi du 4 août 1992, à préciser que « le taux d'intérêt est à tout moment égal à la somme du taux d'intérêt initial et de la différence entre l'indice de référence convenu et publié dans le courant du mois civil qui précède la date déterminée pour la variation du taux d'intérêt et l'indice de référence initial. »

*Le vice-premier ministre* renvoie à la réponse qu'il a donnée à M. Lisabeth au cours de la discussion générale.

Le projet de loi à l'examen dispose que le taux d'intérêt est égal à la somme de l'indice de référence, publié dans le courant du mois civil qui précède la date déterminée pour la variation du taux d'intérêt et, d'autre part, d'une marge (fixe). Le projet prévoit en outre la fixation d'un taux d'intérêt initial.

En vertu de cet amendement, les taux d'intérêt promotionnels provisoires ne seraient jamais autorisés. L'inconvénient serait que les promotions manqueraient de transparence, puisque les remises seraient exprimées en francs et centimes. Le consommateur s'y perdrait et n'aurait aucun point de comparaison.

Le projet à l'examen ne prévoit par contre d'accorder qu'une seule remise et ce, uniquement pendant la période initiale du contrat, remise qui consiste en l'application d'un « taux d'intérêt initial » inférieur au taux d'intérêt applicable en régime de croisière.

*M. Platteau* présente un *amendement (n° 8, Doc. n° 1688/3)* visant à préciser, au § 1<sup>er</sup>, 4°, de l'article 9 proposé, que « le taux d'intérêt initial est celui qui est appliqué lors de la conclusion de l'emprunt, déduction faite des remises et autres réductions possibles ». L'auteur constate qu'il arrive souvent que l'application de ristournes et de réductions promotionnelles au début du prêt induise l'emprunteur en erreur, ce qui peut être la cause de surprises désagréables lorsque, après quelques années, le prêteur applique le taux d'intérêt convenu dans l'acte constitutif, qui est souvent beaucoup plus élevé.

Le même auteur présente un *amendement (n° 9, Doc. n° 1688/3)* visant à instaurer un plafond pour la marge prévue au § 1<sup>er</sup>, 4°: celle-ci peut être au maximum égale à la différence entre l'ancien taux d'intérêt et l'ancien indice de référence. L'auteur craint qu'en l'absence d'un tel plafond, les banquiers fixent la marge de manière arbitraire.



Volgens de heer *Viseur* is het in het wetsontwerp voorgestelde systeem niet toegankelijker voor de gemiddelde consument. Bovendien engageert de consument zich meestal op basis van een prospectus zonder dat hij op dat moment reeds beschikt over een duidelijke aflossingstabel, waaruit de maandelijkse lasten ondubbelzinnig naar voor komen.

De heer *De Clerck* meent dat pogingen tot promotie en concurrentie niet mogen worden verhinderd. Immers de bedoeling moet toch zijn om zo goedkoop mogelijke kredieten te hebben. Bijgevolg mag de wetgeving niet te rigied zijn. Trouwens, de invoering van de variabele rentevoet door de wet van 4 augustus 1992 had een dergelijke versoepeling op het oog.

In elk geval is de kredietgever bij de afsluiting van het contract wettelijk verplicht om een aflossingstabel over te leggen, waaruit exact de verplichtingen van de kredietnemer blijken.

De *vice-eerste minister* herhaalt bevreemd te zijn voor het actuele promotiesysteem, dit wil zeggen de in geld uitgedrukte kortingen, die wanneer ze later worden uitgedrukt in een rentepercentage, berekend volgens actuariële principes verre van altijd even gunstig blijken te zijn. Nochtans worden heel wat consumenten erdoor verleid.

Het amendement van de heer *Poty* is niet perse minder gunstig voor de consument, maar wel minder doorzichtig.

\*  
\* \*

Amendement n<sup>o</sup> 7 van de heer *Poty* wordt aangenomen met 7 tegen 5 stemmen en 2 onthoudingen.

De amendementen n<sup>os</sup> 8 en 9 van de heer *Platteau* worden verworpen met 8 tegen 4 stemmen en 1 onthouding.

Het aldus gewijzigde artikel 1 wordt verworpen met 5 tegen 4 stemmen en 4 onthoudingen.

#### - Artikelen 1bis-1quater

De heer *De Clerck* dient 3 amendementen n<sup>os</sup> 2, 3 en 4 (Stuk n<sup>o</sup> 1688/2) in, strekkende tot invoeging van 3 nieuwe artikelen 1bis, 1ter en 1quater die, in de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet, respectievelijk artikel 20 aanvullen en de artikelen 31 en 34, § 2, vervangen. De auteur beklemtoont dat de bepalingen van deze 3 artikelen samen moeten worden gelezen.

Essentieel beoogt voorliggend wetsontwerp de mogelijkheden te scheppen om hypothecaire kredieten in te brengen in financieringsformules. Welnu, de voorgestelde aanvulling van voornoemd artikel 20 met een § 3, beoogt juist een versoepeling van de voorwaarden waaronder handelpapieren kunnen worden opgemaakt ter vertegenwoordiging van een hypothecair krediet. Immers, uit de praktijk is gebleken dat deze voorwaarden momenteel te strict zijn.

*M. Viseur* estime que le système instauré par le projet de loi ne sera pas plus accessible pour le consommateur moyen. En outre, le consommateur s'engage généralement sur la base d'un prospectus, sans avoir à sa disposition un tableau d'amortissement faisant apparaître de manière précise les charges mensuelles.

*M. De Clerck* estime qu'il faut encourager les tentatives qui sont faites en matière de promotion et de concurrence. En effet, l'objectif doit être de rendre le crédit aussi bon marché que possible. Par conséquent, la législation ne peut pas être trop rigide. L'instauration de taux variables par la loi du 4 août 1992 visait d'ailleurs à l'assouplir.

Le prêteur est en tout cas légalement tenu, lors de la conclusion du contrat, de présenter un tableau d'amortissement indiquant exactement quelles sont les obligations de l'emprunteur.

Le *vice-premier ministre* émet à nouveau des réserves en ce qui concerne le système de promotion, c'est-à-dire de remises exprimées en numéraire, qui, lorsqu'elles sont exprimées ultérieurement sous la forme d'un taux actuariel, s'avèrent parfois bien moins avantageuses. Ces remises séduisent néanmoins de nombreux consommateurs.

L'amendement de *M. Poty* n'est pas nécessairement moins favorable pour le consommateur, mais il prévoit un système moins transparent.

\*  
\* \*

L'amendement n<sup>o</sup> 7 de *M. Poty* est adopté par 7 voix contre 5 et 2 abstentions.

Les amendements n<sup>os</sup> 8 et 9 de *M. Platteau* sont rejetés par 8 voix contre 4 et une abstention.

L'article 1<sup>er</sup>, ainsi modifié, est rejeté par 5 voix contre 4 et 4 abstentions.

#### Articles 1<sup>er</sup>bis-1<sup>er</sup>quater

*M. De Clerck* présente trois amendements (n<sup>os</sup> 2, 3 et 4, Doc. n<sup>o</sup> 1688/2) tendant à insérer des articles 1<sup>er</sup>bis, 1<sup>er</sup>ter et 1<sup>er</sup>quater (nouveaux). L'article 1<sup>er</sup>bis complète l'article 20, alors que les articles 1<sup>er</sup>ter et 1<sup>er</sup>quater remplacent les articles 31 et 34, § 2, de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire. L'auteur souligne que les dispositions de ces trois articles forment un tout.

Le projet de loi à l'examen tend essentiellement à permettre la titrisation des crédits hypothécaires. Or, l'adjonction proposée d'un § 3 à l'article 20 précité a précisément pour objet d'assouplir les conditions de création d'effets de commerce en représentation d'un crédit hypothécaire. Il s'est en effet avéré dans la pratique, que les conditions actuelles sont trop strictes. Le § 4 proposé vise à améliorer la protection de l'emprunteur, alors que le nouveau libellé des

De voorgestelde § 4 beoogt de bescherming van de kredietnemer, terwijl de voorgestelde nieuwe teksten van artikel 31 en artikel 34, § 2, sancties invoeren bij niet-naleving van hogergenoemde voorwaarden.

*De vice-eerste minister* heeft geen bezwaar tegen deze amendementen. Hij bevestigt dat uit de praktijk is gebleken dat deze versoepeling nodig was.

\*  
\* \*

De amendementen n<sup>o</sup>s 2, 3 en 4 van de heer De Clerck worden aangenomen met 9 stemmen en 5 onthoudingen.

#### Art. 2 en 3

Bij deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt.

Ze worden aangenomen met 10 stemmen en 4 onthoudingen.

#### Art. 4

*De voorzitter* merkt op dat een legistische verbetering nodig is aan de tekst van artikel 4, die moet luiden als volgt: « In artikel 51 van dezelfde wet, vervangen bij de wet van 6 juli 1994, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° In § 1 worden na de woorden « de artikelen 5 » de woorden « lid 1 en 2 » geschrapt.

2° In § 2 worden in het tweede lid de woorden « In het geval bedoeld in het vorige lid » vervangen door de woorden « In het geval bedoeld in de vorige paragraaf ».

*De commissie* sluit zich eenparig bij deze suggestie aan.

Het aldus verbeterde artikel 4 wordt aangenomen met 10 stemmen en 4 onthoudingen.

#### Art. 5

*De heer De Clerck* dient een amendement n<sup>o</sup> 5 (Stuk n<sup>o</sup> 1688/2) in. Dit strekt ertoe voor de in § 2, eerste lid, van het nieuwe artikel 51bis voorziene opzegtermijn een minimumduur van 4 maanden op te leggen in plaats van 3 maanden. De kredietgever dient over de nodige tijd te beschikken om alle formaliteiten die met de opzeg gepaard gaan af te handelen.

*De vice-eerste minister* vraagt het behoud van de in het wetsontwerp vastgelegde opzeggingstermijn van minimum 3 en maximaal 6 maanden. Trouwens, 3 maanden is reeds een vrij lange minimumperiode.

articles 31 et 34, § 2, prévoit des sanctions en cas de non-respect des conditions précitées.

*Le vice-premier ministre* ne voit pas d'objection à ces amendements. Il confirme que la pratique a effectivement fait apparaître la nécessité d'un assouplissement de ces conditions.

\*  
\* \*

Les amendements n<sup>os</sup> 2, 3 et 4 de M. De Clerck sont adoptés par 9 voix et 5 abstentions.

#### Art. 2 et 3

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation.

Ils sont adoptés par 10 voix et 4 abstentions.

#### Art. 4

*Le président* signale qu'il y a lieu d'apporter une correction d'ordre légistique au texte de l'article 4, qui doit se lire comme suit: « A l'article 51 de la même loi, remplacé par la loi du 6 juillet 1994, sont apportées les modifications suivantes :

1° Au § 1<sup>er</sup>, les mots « alinéas 1<sup>er</sup> et 2 » suivant les mots « les articles 5 » sont supprimés.

2° Au § 2, alinéa 2, les mots « Dans le cas visé à l'alinéa précédent » sont remplacés par les mots « Dans le cas visé au paragraphe précédent ».

*La commission* se rallie à l'unanimité à cette suggestion.

L'article 4, ainsi corrigé, est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

#### Art. 5

*M. De Clerck* présente un amendement (n<sup>o</sup> 5, Doc. n<sup>o</sup> 1688/2) visant à porter de trois à quatre mois la durée minimale du préavis prévu au § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, de l'article 51bis proposé. Le prêteur doit disposer du délai nécessaire pour pouvoir accomplir toutes les formalités qu'impose le préavis.

*Le vice-premier ministre* demande le maintien des délais de préavis prévus par le projet de loi à l'examen, qui sont de trois mois au minimum et de six mois au maximum. Un délai de trois mois constitue d'ailleurs déjà une durée minimale relativement longue.

Hierop trekt *de heer De Clerck* zijn amendement terug.

*De heer Platteau* dient een amendement n° 10 (*Stuk n° 1688/3*) in, ertoe strekkende artikel 5 te schrappen. De auteur heeft immers een aantal fundamentele bezwaren tegen de mogelijkheid om een hypotheek te verlenen als zekerheid voor toekomstige schuldvorderingen. Hij verwijst naar de verantwoording bij zijn amendement.

*De heer Viseur* deelt het voorbehoud van de heer Platteau. Hij vreest namelijk dat deze « hypotheek voor alle schulden » een (bijkomende) open deur voor de banken zal scheppen die hen zal toelaten nieuwe, nog soepeler vormen van verbruikskrediet te ontwikkelen voor particulieren.

*Uw rapporteur* herinnert eraan dat het wetsontwerp wettelijk regelt hetgeen feitelijk reeds voortdurend gebeurt. Het kan toch niet de bedoeling zijn de verstrekking van kredieten, pijler van onze economische welvaart, af te remmen. Wat het verbruikskrediet aangaat, stelt men in de praktijk toch vast dat hoge kosten in rekening worden gebracht en relatief hoge tarieven worden toegepast. Daartegenover lijkt het hypothecair krediet toch veel steviger, beter ingebed en schijnbaar meer zekerheid biedend aan de ontlener. De toegepaste tarieven zijn ook veel voordeliger.

Onderhavig wetsontwerp biedt de ontlener bovendien een opzegmogelijkheid. Daarnaast kunnen alleen de toekomstige schuldvorderingen worden gewaarborgd die bepaald of bepaalbaar zijn op het ogenblik van de zekerheidsstelling : dit ligt dus plus minus op voorhand vast. Zelfs het dagblad « *De Morgen* », in zijn editie van 4 maart 1995, is lovend over het wetsontwerp.

*De heer Platteau* merkt op, in 10 jaar persoonlijke ervaring inzake het verlenen van hypothecaire kredieten, nooit tot uitvoering te moeten zijn overgegaan. De reden hiervoor was volgens hem tweemaal. Ten eerste, werd de waarde van de hypotheek steeds ver onder de reële waarde van het betrokken onroerend goed genomen en bovendien werd altijd gepoogd de consumenten tegen zichzelf te beschermen. Dit laatste is essentieel en blijft noodzakelijk.

*De heer Viseur* wenst te vernemen of artikel 5 aan een particulier toelaat, zijn woning, die een waarde heeft van 2 miljoen frank, te hypothekeren voor datzelfde bedrag, teneinde een « kaskrediet » voor de toekomst te bekomen van 2 miljoen frank, bedrag dat hij kan opnemen voor om het even welk soort lening.

*De vice-eerste minister* sluit zich aan bij de rapporteur en verwijst naar zijn eerdere antwoorden. Artikel 5 handelt over de overeenkomst waarbij een zekerheid wordt gevestigd, niet over het verlenen van kredieten.

Het gaat over de mogelijkheid om een onroerend goed in pand te geven als waarborg voor toekomstige schuldvorderingen. Dit bindt de consument tot niets. Hij blijft volledig vrij zich tot om het even welke instelling te richten als hij later kredieten wil bekomen.

A la suite de ces précisions, *M. De Clerck* retire son amendement.

*M. Platteau* présente un amendement (n° 10 — *Doc. n° 1688/3*) visant à supprimer l'article 5. L'auteur émet de sérieuses réserves en ce qui concerne la possibilité de constituer une hypothèque pour sûreté de créances futures. Il renvoie à la justification de son amendement.

*M. Viseur* se rallie au point de vue de *M. Platteau*. Il craint en effet que cette « hypothèque pour toutes dettes » offre aux banques une occasion supplémentaire de développer des formes de crédit encore plus souples à l'intention des particuliers.

*Votre rapporteur* rappelle que le projet de loi à l'examen légalise des pratiques courantes. Il serait inadmissible de freiner l'offre de crédits, qui constitue un des piliers de notre prospérité économique. En ce qui concerne le crédit à la consommation, force est de constater que dans la pratique, des frais élevés sont imputés et des taux relativement élevés sont appliqués. En comparaison, le crédit hypothécaire paraît plus fiable, mieux ancré et plus sécurisant pour l'emprunteur. Les taux appliqués sont également beaucoup plus avantageux.

Le projet de loi à l'examen permet en outre à l'emprunteur de résilier l'hypothèque. Par ailleurs, seules les créances futures déterminées ou déterminables au moment de la constitution de la sûreté pourront être garanties : tous ces éléments sont donc relativement certains d'avance. Même le journal « *De Morgen* » fait l'éloge du projet dans son édition du 4 mars 1995.

*M. Platteau* fait observer qu'en dix ans d'expérience professionnelle en matière d'octroi de crédit hypothécaire, il n'a jamais dû faire procéder à l'exécution. Il estime que cela tient à deux raisons. Premièrement, l'hypothèque a toujours été prise bien en-dessous de la valeur réelle de l'immeuble concerné; deuxièmement, il a toujours tenté de protéger le consommateur contre lui-même. Ce dernier élément est essentiel et demeure indispensable.

*M. Viseur* demande si l'article 5 permet à un particulier d'hypothéquer son habitation d'une valeur de 2 millions de francs à concurrence de ce même montant afin d'obtenir ultérieurement un « crédit de caisse » de 2 millions de francs, auquel il pourra recourir pour n'importe quel type de prêt.

*Le vice-premier ministre* se rallie à l'avis du rapporteur et renvoie aux réponses qu'il a fournies précédemment. L'article 5 traite d'une sûreté, et non de l'octroi de crédits.

Il s'agit de la possibilité de donner un immeuble en nantissement pour garantir des créances futures. Cela n'engage en rien le consommateur. Il reste entièrement libre de s'adresser à quelque établissement que ce soit s'il désire obtenir un crédit par la suite.

Hierop dient de heer Platteau een amendement n° 12 (Stuk n° 1688/3) in. Dit strekt tot een tekstwijziging in § 2, derde lid, van de Nederlandse tekst : met het oog op de letterlijke vertaling van de Franse tekst, dient dit derde lid gelezen als volgt : « Wie de hypotheek opzegt, kan eisen dat de schuldeiser hem schriftelijk de inventaris meedeelt van de schuldvorderingen die nog gewaarborgd zijn op het einde van de opzegtermijn. »

Dezelfde indiener dient een amendement n° 13 (Stuk n° 1688/3) in. Dit strekt tot een tekstwijziging in § 2, tweede lid, tweede zin, van de Nederlandse tekst, die om de overeenstemming te garanderen met de Franse tekst, volgens de auteur als volgt zou moeten worden gelezen :

« Inzake overeenkomsten van onbepaalde duur blijven slechts die schuldvorderingen gewaarborgd door de hypotheek die bij het verstrijken van de opzegtermijn ... »

De commissie is het er eenparig over eens de bij amendement n° 12 van de heer Platteau voorgestelde tekstcorrectie als een louter technische verbetering te beschouwen, die dient te worden aangebracht.

Uw rapporteur stelt nog 2 technische tekstwijzigingen voor. In § 2, tweede lid, eerste regel, dient het woord « schulden » gelezen als « schuldvorderingen » en in hetzelfde lid, *in fine*, dienen de woorden « voor die datum » te worden geschrapt.

De commissie heeft geen bezwaar.

\*  
\* \*

Amendement n° 5 van de heer De Clerck werd ingetrokken.

Amendement n° 10 van de heer Platteau wordt verworpen met 8 tegen 5 stemmen en 1 onthouding.

Amendement n° 13 van dezelfde indiener wordt verworpen met 9 tegen 3 stemmen en 2 onthoudingen.

Artikel 5, aldus verbeterd, wordt aangenomen met 9 tegen 4 stemmen en 1 onthouding.

#### Art. 5bis

De heer De Clerck dient een amendement n° 1 (Stuk n° 1688/2) in. Dit strekt ertoe het toepassingsgebied van artikel 53 van de wet van 4 augustus 1992 uit te breiden tot de verkoop van een hypothecaire bedrijvigheid. Tot op heden was artikel 53 alleen van toepassing op een fusie, overneming of splitting en op de « inbreng » van een hypothecaire bedrijvigheid : een strikte interpretatie van de term « inbreng » brengt mee dat de verkoop tot op heden niet onder artikel 53 valt en aldus is eigenlijk een discriminatie ingesteld ten nadele van bepaalde ondernemingen, waarvoor niet geldt dat de loutere publicatie in het *Belgisch Staatsblad* de tegenstelbaarheid van de operatie aan alle derden inhoudt.

M. Platteau présente ensuite un amendement (n° 12, Doc. n° 1688/3) tendant à modifier, dans le texte néerlandais, le § 2, alinéa 3. Une traduction littérale du texte français impose de lire « wie de hypotheek opzegt kan eisen dat de schuldeiser hem schriftelijk de inventaris meedeelt van de schuldvorderingen die nog gewaarborgd zijn op het einde van de opzegtermijn ».

Un amendement du même auteur (n° 13, Doc. n° 1688/3) tend à modifier, dans le texte néerlandais, le § 2, alinéa 2, deuxième phrase. L'auteur estime que, pour assurer la concordance avec le texte français, cette phrase devrait être libellée comme suit :

« Inzake overeenkomsten van onbepaalde duur blijven slechts die schuldvorderingen gewaarborgd door de hypotheek die bij het verstrijken van de opzegtermijn ... »

La Commission accepte à l'unanimité de considérer la correction formelle proposée par l'amendement n° 12 de M. Platteau comme une simple correction technique.

Votre rapporteur propose ensuite d'apporter deux corrections techniques au texte néerlandais : au § 2, alinéa 2, première ligne, lire « schuldvorderingen » au lieu de « schulden » et, *in fine*, supprimer les mots « voor die datum ».

La commission accepte ces corrections.

\*  
\* \*

L'amendement n° 5 de M. De Clerck est retiré.

L'amendement n° 10 de M. Platteau est rejeté par 8 voix contre 5 et une abstention.

L'amendement n° 13 du même auteur est rejeté par 9 voix contre 3 et 2 abstentions.

L'article 5, ainsi modifié, est adopté par 9 voix contre 4 et une abstention.

#### Art. 5bis

M. De Clerck présente un amendement (n° 1, Doc. n° 1688/2) tendant à étendre le champ d'application de l'article 53 de la loi du 4 août 1992 à la vente d'une activité hypothécaire. Jusqu'à présent, l'article 53 ne s'applique qu'à la fusion, l'absorption ou la scission et à « l'apport » d'une activité hypothécaire : une interprétation stricte du terme « apport » a pour conséquence que la vente ne relève pas, pour l'instant, de l'article 53, ce qui crée une discrimination à l'égard de certaines entreprises, pour lesquelles la simple publication au *Moniteur belge* n'entraîne pas l'opposabilité de l'opération aux tiers.

*De vice-eerste minister* bevestigt deze analyse. Hij heeft geen bezwaar tegen het amendement.

\*  
\* \*

Amendement n° 1 van de heer De Clerck, strekkende tot invoeging van een nieuw artikel *5bis*, wordt aangenomen met 8 stemmen en 5 onthoudingen.

#### Art. 6

*De heer De Clerck* dient een amendement n° 6 (Stuk n° 1688/2) in. Dit strekt ertoe de artikelen 2 tot en met 5 van het wetsontwerp niet na 10 dagen, maar pas zes weken na publicatie in het *Belgisch Staatsblad* in werking te laten treden. De indiener wenst dat alle implicaties van de nieuwe wetgeving voldoende tijd krijgen om op alle echelons en bij alle betrokkenen door te dringen.

*De vice-eerste minister* antwoordt dat de geciteerde artikelen belangrijk zijn voor de consumenten. Hij heeft geen bezwaar tegen het amendement vermits het niks wijzigt aan de oorspronkelijke tekst van het tweede lid van artikel 6, luidens dewelke de artikelen 2 tot 5 van toepassing zijn op de contracten gesloten vóór de inwerkingtreding van de wet.

*De heer De Clerck* dient eveneens een amendement n° 11 (Stuk n° 1688/3) in. Dit strekt ertoe de bepaling in het eerste lid (inwerkingtreding bepaald door de Koning) ook te doen gelden voor zijn door amendementen n°s 2, 3 en 4 ingevoegde nieuwe artikelen *1bis*, *1ter* en *1quater*.

\*  
\* \*

Amendement n° 6 van de heer De Clerck wordt aangenomen met 9 tegen 4 stemmen en 1 onthouding.

Amendement n° 11 van dezelfde indiener wordt aangenomen met 9 stemmen en 5 onthoudingen.

Het aldus gewijzigde artikel 6 wordt aangenomen met 10 stemmen en 4 onthoudingen.

\*  
\* \*

Het gehele wetsontwerp, aldus gewijzigd, wordt aangenomen met 9 stemmen en 5 onthoudingen.

*De rapporteur,*

S. DE CLERCK

*De voorzitter a.i.,*

F. DIELENS

*Le vice-premier ministre* se rallie à cette analyse et ne voit pas d'objection à l'amendement.

\*  
\* \*

L'amendement n° 1 de M. De Clerck, visant à insérer un article *5bis* (*nouveau*), est adopté par 8 voix et 5 abstentions.

#### Art. 6

*M. De Clerck* présente un amendement (n° 6, Doc. n° 1688/2) prévoyant que les articles 2 à 5 de la loi en projet n'entreront en vigueur que six semaines, au lieu de dix jours, après sa publication au *Moniteur belge*. L'auteur souhaite en effet que toutes les personnes concernées aient le temps de saisir les implications de la nouvelle législation.

*Le vice-premier ministre* réplique que les articles précités revêtent surtout de l'importance pour les consommateurs. Il ne s'oppose pas à cet amendement, étant donné qu'il ne modifie en rien le texte initial de l'alinéa 2 de l'article 6, aux termes duquel les articles 2 à 5 sont applicables aux contrats conclus avant l'entrée en vigueur de la loi.

*M. De Clerck* présente aussi un amendement (n° 11 — Doc. n° 1688/3) visant à rendre la disposition de l'alinéa 1<sup>er</sup> (entrée en vigueur déterminée par le Roi) également applicable aux nouveaux articles *1<sup>er</sup>bis*, *1<sup>er</sup>ter* et *1<sup>er</sup>quater* insérés par les amendements n°s 2, 3 et 4.

\*  
\* \*

L'amendement n° 6 de M. De Clerck est adopté par 9 voix contre 4 et une abstention.

L'amendement n° 11 du même auteur est adopté par 9 voix et 5 abstentions.

L'article 6, ainsi modifié, est adopté par 10 voix et 4 abstentions.

\*  
\* \*

L'ensemble du projet de loi, ainsi modifié, est adopté par 9 voix et 5 abstentions.

*Le rapporteur,*

S. DE CLERCK

*Le président a.i.,*

F. DIELENS