

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1995-1996 (*)

10 JULI 1996

WETSVOORSTEL

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

(Ingediend door de heer Maurice Didden)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Bij de wet van 13 april 1995 tot wijziging van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet werden nieuwe regels ingevoerd met betrekking tot de herziening van de rentevoeten.

De *ratio legis* van de nieuwe wet was duidelijk. Enerzijds had de wet tot doel de kredietvoorstellen zo doorzichtig mogelijk te maken, zodat de kredietnemer verschillende aanbiedingen gemakkelijk kan vergelijken.

Anderzijds moest de nieuwe wet de kredietnemer die een lening sluit met een veranderlijke rentevoet, beschermen tegen onlogische wijzigingen van de rentevoet. In de praktijk komt echter niet veel terecht van die eerbare doelstellingen.

Vooreerst wordt de kredietnemer vaak om de tuin geleid wanneer het gaat over de eigenlijke voorwaarden van de lening. Doordat kredietgevers intrestkortingen of -ristorno's geven, ontstaat veelal een vertekend beeld.

Enerzijds bij de keuze van de lening: leningen tegen een bepaalde rentevoet van x % met een kor-

(*) Tweede zitting van de 49^e zittingsperiode.

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1995-1996 (*)

10 JUILLET 1996

PROPOSITION DE LOI

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

(Déposée par M. Maurice Didden)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La loi du 13 avril 1995 modifiant la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire a établi de nouvelles règles en matière de révision des taux d'intérêt.

Les objectifs de la nouvelle loi étaient clairs. Il s'agissait de rendre les propositions de crédit le plus limpide possible, afin de permettre aux emprunteurs de mieux comparer les différentes offres.

La nouvelle loi visait par ailleurs à protéger les emprunteurs qui contractent un crédit à taux d'intérêt variable contre les variations illogiques du taux d'intérêt. Dans la pratique, ces objectifs sont toutefois loin d'avoir été atteints.

Primo, l'emprunteur est souvent trompé sur les conditions réelles du crédit. Les prêteurs faussent en effet fréquemment les données en accordant des réductions ou des ristournes d'intérêts.

D'une part, lors du choix du crédit: les crédits proposés à un taux d'intérêt de x % assorti d'une

(*) Deuxième session de la 49^e législature.

ting van $y\%$ leiden immers niet altijd tot dezelfde kredietlast.

Anderzijds bij de latere herzieningen van de rentevoet : kredietgevers grijpen immers terug naar de brutorentevoet (dus zonder de korting of het *ristorno*), waardoor het bedrag van de maandelijkse afbetaling veel groter kan worden dan de kredietnemer had verwacht.

Vervolgens bestaat er, omwille van het feit dat de nieuwe rentevoet van de lening gelijk is aan de nieuwe referte-index verhoogd met « een marge », in feite geen enkele band meer tussen de oorspronkelijke rentevoet en de herziene rentevoet.

Nochtans is dit in strijd met de letter van het nieuwe artikel 9, § 1, 3°, dat bepaalt : « De verandering van de rentevoet moet gebonden zijn aan de schommelingen van een referte-index. »

Deze herzieningswijze kan dan ook tot onlogische en onbillijke situaties leiden. Zo kan bijvoorbeeld op een bepaald moment de rentevoet van de lening worden opgetrokken alhoewel de referte-index gedaald is.

Een voorbeeld : een lening met veranderlijke rentevoet van 8% bij de aanvang en een referte-index op dat moment van 7% . Veronderstellen we dat de marge bovenop de referte-index wordt bepaald op $2,5\%$ en dat deze index bij de herziening gedaald is tot 6% . Toch zal de nieuwe rentevoet stijgen tot $8,5\%$ ($6 + 2,5$).

De definitie van de marge wordt gegeven in de memorie van toelichting bij het ontwerp dat de wet van 13 april 1995 geworden is (Stuk Kamer, 1994-1995, n° 1688/1, blz. 3), maar dit is ontoereikend : dit begrip moet in de wet zelf gedefinieerd worden.

Door dit voorstel aan te nemen, zullen de doelstellingen van de wet ten volle gerealiseerd worden : de « bescherming van de gebruiker en organisatie van een competitieve rentemarkt » (*ibid.*).

M. DIDDEN

réduction de $y\%$ n'impliquent en effet pas toujours une charge identique.

D'autre part, lors des révisions ultérieures du taux d'intérêt : les prêteurs appliquent en effet alors le taux d'intérêt brut (c'est-à-dire le taux sans réduction ni ristourne), ce qui peut faire grimper la somme à rembourser mensuellement à un niveau que l'emprunteur n'avait pas soupçonné.

Secundo, le taux d'intérêt révisé n'a plus le moindre rapport avec le taux d'intérêt initial du fait que le nouveau taux d'intérêt du crédit correspond à un nouvel indice de référence majoré d'une « marge ».

Cette situation est pourtant contraire à la lettre du nouvel article 9, § 1^{er}, 3°, qui dispose : « La variation du taux d'intérêt doit être liée aux fluctuations d'un indice de référence. »

Ce mode de révision peut dès lors conduire à des situations illogiques et injustes. Ainsi, par exemple, le taux d'intérêt de l'emprunt peut, à un moment donné, être relevé bien que l'indice de référence ait baissé.

Prenons l'exemple d'un emprunt assorti d'un taux d'intérêt variable de 8% au départ et pour lequel l'indice de référence est de 7% à ce moment et supposons que la marge s'ajoutant à l'indice de référence soit fixée à $2,5\%$ et que cet indice soit tombé à 6% lors de la révision. Le nouveau taux d'intérêt passera quand même à $8,5\%$ ($6 + 2,5$).

La marge est définie dans l'exposé des motifs du projet qui est devenu la loi du 13 avril 1995 (Doc. n° 1688/1, 1994-1995, p. 3), mais cela est insuffisant. Cette notion doit être définie dans la loi même.

L'adoption de la présente proposition permettra de réaliser pleinement les objectifs de la loi, à savoir la « protection du consommateur et l'organisation d'un marché des taux compétitif » (*ibid.*).

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

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

Art. 2

In artikel 9 van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet, zoals vervangen door de wet van 13 april 1995, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° In § 1 wordt een 3°*bis* ingevoegd, luidend als volgt :

« 3°*bis*. De oorspronkelijke rentevoet is die welke de kredietnemer werkelijk betaalt in de eerste periode, met inbegrip van elk voordeel dat en elke korting of *ristorno* die hem werden toegekend. »

2° Paragraaf 1, 4°, wordt aangevuld als volgt :

« Deze marge is gelijk aan het verschil tussen de oorspronkelijke rentevoet en de referte-index waarmee hij overeenstemt. »

3° Paragraaf 3 wordt vervangen door de volgende bepaling :

« § 3. De tijdstippen, voorwaarden en modaliteiten van verandering van rentevoet, de overeengekomen referte-index(en), evenals de bepaalde marge moeten voorkomen in de vestigingsakte. »

29 mei 1996.

M. DIDDEN
R. DEMOTTE
H. SCHOETERS

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

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

Art.2

A l'article 9 de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire, tel qu'il a été remplacé par la loi du 13 avril 1995, sont apportées les modifications suivantes :

1° Au § 1^{er} est inséré un 3°*bis*, libellé comme suit :

« 3°*bis*. Le taux d'intérêt initial est celui que l'emprunteur paie réellement au cours de la première période, en ce compris tout avantage, réduction ou *ristourne* qui lui a été accordé. »

2° Le § 1^{er}, 4°, est complété comme suit :

« Cette marge est égale à la différence entre le taux d'intérêt initial et l'indice de référence correspondant. »

3° Le § 3 est remplacé par la disposition suivante :

« § 3. Les époques, conditions et modalités de variation du taux d'intérêt, le ou les indices de référence convenu(s) ainsi que la marge fixée doivent figurer dans l'acte constitutif. »

29 mai 1996.