

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1996-1997 (*)

27 FÉVRIER 1997

PROJET DE LOI

**modifiant la loi du 4 août 1992
relative au crédit hypothécaire et
modifiant la loi du 13 avril 1995
modifiant la loi du 4 août 1992
relative au crédit hypothécaire**

EXPOSE DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

I. — DISCUSSION GENERALE

La loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire est une loi de protection du consommateur. Le rapport fait au nom de la Commission de l'économie, de la politique scientifique, de l'éducation et des institutions scientifiques et culturelles nationales par M. S. De Clerck le 1^{er} juin 1992 (Doc. n° 375/8-91/92 SE) déclarait en effet (p. 4) : « Un des objectifs de ce projet de loi, sinon le plus important, est de régler la protection du consommateur, en l'espèce de l'emprunteur ».

Toutefois, de nouvelles pratiques, apparues ces dernières années sur le marché hypothécaire et généralisées en raison de la concurrence accrue dans ce secteur, nécessitent une adaptation de la loi de 1992 pour que cet objectif de protection du consommateur soit maintenu. Les dispositions du présent projet visent néanmoins à maintenir une saine concurrence

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

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1996-1997 (*)

27 FEBRUARI 1997

WETSONTWERP

**tot wijziging van de wet van
4 augustus 1992 op het hypothecair
krediet en tot wijziging van de wet
van 13 april 1995 tot wijziging van de
wet van 4 augustus 1992 op het
hypothecair krediet**

MEMORIE VAN TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

I. — ALGEMENE BESPREKING

De wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet is een wet voor de bescherming van de verbruiker. Het verslag namens de Commissie voor het bedrijfsleven, het wetenschapsbeleid, het onderwijs en de nationale wetenschappelijke en culturele instellingen uitgebracht door de heer S. De Clerck, op 1 juni 1992 (Doc. n° 375/8-91/92 BZ), verklaarde inderdaad (blz. 4) : « Een van de doelstellingen van dit wetsontwerp, zoniet de belangrijkste, is de bescherming van de verbruiker, *in casu* de kredietnemer, te regelen ».

Nieuwe praktijken die deze laatste jaren op de hypothecaire markt zijn opgedoken, en die veralgemeend werden omwille van de toegenomen concurrentie in deze sector, noodzaken echter een aanpassing van de wet van 1992 opdat deze doelstelling van bescherming van de verbruiker gehandhaafd blijft. De bepalingen van voorliggend ontwerp beogen niet-

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

entre les entreprises hypothécaires en canalisant cette concurrence plutôt qu'en la limitant.

Les problèmes les plus cruciaux constatés actuellement se rapportent :

- a) aux ristournes d'intérêts,
- b) aux réductions accordées hors tarifs,
- c) à l'information du consommateur à propos des charges périodiques du crédit,
- d) à la variabilité des taux hypothécaires.

a) *Les ristournes d'intérêts*

Un emprunteur peut, actuellement, recevoir deux types d'avantages de la part du prêteur : une réduction du taux d'intérêt ou une ristourne d'une partie des intérêts payés.

Le premier cas est une diminution du taux d'intérêt. Le calcul des charges mensuelles se fait donc à ce taux réduit. La solution est limpide.

En revanche, la ristourne n'influence pas le calcul du plan d'amortissement. Celui-ci est toujours établi au taux plein, mais le prêteur rétrocède à l'emprunteur une partie des intérêts payés.

La différence entre la réduction et la ristourne est sans grande importance si l'une et l'autre sont accordées pour toute la durée du crédit. Il en va autrement lorsqu'elles sont temporaires ou lorsque le crédit est remboursé anticipativement.

Un exemple permet d'illustrer cela. Supposons un crédit de trois millions de francs remboursable en 240 mois. Au taux de 0,5654 % par mois (7 % l'an), l'emprunteur paie 22 873 francs par mois.

S'il bénéficie d'une réduction de 0,0416 % par mois (0,5 % l'an) pendant cinq ans, il paiera 21 990 francs pendant les 60 premiers mois, au taux mensuel de 0,5238 %. Le solde restant dû au début de 61^e mois est de 2 558 884 francs. Il paiera donc 22 693 francs par mois pendant la durée restante.

S'il bénéficie d'une ristourne de 883 francs pendant les 60 premiers mois, il paiera également 21 990 francs mais le solde restant dû au début du 61^e mois sera de 2 579 161 francs. Dès lors, il paiera 22 873 francs par mois pendant la durée restante.

Dans chaque cas, on peut également comparer le montant total d'intérêts sur toute la durée du crédit et calculer un taux actuariel. Ces montants et ces taux sont respectivement 2 404 186 francs et 6,73 % dans le cas de la réduction et 2 436 547 francs et 6,82 % dans le cas de la ristourne.

temin het handhaven van een gezonde concurrentie tussen de hypotheekondernemingen door deze concurrentie te kanaliseren, eerder dan door ze te beperken.

De meest cruciale problemen die momenteel werden vastgesteld hebben betrekking op :

- a) interestristorno's,
- b) verminderingen toegekend buiten tarief,
- c) de informatie van de verbruiker betreffende de periodieke lasten van het krediet,
- d) de veranderlijkheid van de hypothecaire rentevoeten.

a) *De interestristorno's*

Een kredietnemer kan momenteel twee types voordelen ontvangen vanwege de kredietverlener : een vermindering van de rentevoet, of een *ristorno* van een gedeelte van de betaalde interesten.

Het eerste geval is een daling van de rentevoet. De berekening van de maandelijkse lasten gebeurt dus tegen deze verminderde rentevoet. De oplossing is doorzichtig.

Het *ristorno* daarentegen, beïnvloedt de berekening van het aflossingsplan niet. Dit wordt steeds opgesteld tegen de volle rentevoet, maar de kredietverlener geeft een gedeelte van de betaalde interesten terug aan de kredietnemer.

Het verschil tussen de vermindering en het *ristorno* is zonder groot belang indien zowel de ene als het andere worden toegekend voor de ganse duur van het contract. Anders wordt het wanneer zij tijdelijk zijn of wanneer het krediet voortijdig wordt terugbetaald.

Een voorbeeld kan dit toelichten. Veronderstellen wij een krediet van drie miljoen frank, terugbetaalbaar in 240 maanden. Tegen een rentevoet van 0,5654 % per maand (7 % 's jaars), betaalt de kredietnemer 22 873 frank per maand.

Zo hij een vermindering geniet van 0,0416 % per maand (0,5 % 's jaars) gedurende vijf jaar, dan zal hij 21 990 frank betalen gedurende de eerste 60 maanden, tegen een maandelijkse rentevoet van 0,5238 %. Het verschuldigd blijvend saldo bedraagt bij het begin van de 61^e maand 2 558 884 frank. Hij zal dus 22 693 frank per maand betalen gedurende de overblijvende duur.

Zo hij een *ristorno* geniet van 883 frank gedurende de eerste 60 maanden, dan zal hij eveneens 21 990 frank betalen, maar het verschuldigd blijvend saldo zal bij het begin van de 61^e maand 2 579 161 frank bedragen. Bijgevolg zal hij 22 873 frank per maand betalen gedurende de overblijvende duur.

In elk geval, kan men eveneens het volledige bedrag aan interesten over de ganse duur van het contract vergelijken en een actuariële rentevoet berekenen. Deze bedragen en deze rentevoeten belopen respectievelijk 2 404 186 frank en 6,73 % in het geval van de vermindering en 2 436 547 frank en 6,82 % in het geval van het *ristorno*.

Comme on le voit, la pratique des ristournes fait paraître, aux yeux de l'emprunteur, l'avantage accordé plus important que ce qu'il est en réalité.

Plutôt que d'interdire la pratique des ristournes, on a cependant choisi de garantir la transparence des diverses formules de crédit par l'indication d'un taux actuariel dans la publicité, les prospectus et les formulaires de demande.

Ce principe est contenu dans une modification de l'article 47, § 4 de la loi, le Roi étant chargé d'en définir les modalités d'application.

b) *Les ristournes et réductions hors tarifs*

L'article 47, § 2 de la loi du 4 août 1992 impose aux entreprises hypothécaires de mettre à la disposition du public une information sous forme d'un prospectus. L'article 12 de l'arrêté royal du 5 février 1993 précise le contenu de ce prospectus. Il précise, entre autres, que « le tarif des taux d'intérêt pour les différents types de crédit y compris les réductions ou majorations éventuelles et les conditions d'octroi » doivent figurer dans le prospectus.

Néanmoins, il a été constaté que certaines entreprises accordent des ristournes ou des réductions hors tarif, par exemple « pour des raisons commerciales ». Une telle pratique n'est pas de nature à favoriser l'information des candidats-emprunteurs et réduit le rôle, essentiel, du prospectus.

C'est pourquoi il est proposé de modifier l'article 47, § 2 de la loi de 1992 non pas pour interdire la pratique des ristournes et des réductions, mais pour obliger les entreprises à mentionner toutes les réductions dans le prospectus.

Ceci n'exclut pas que ces ristournes et réductions soient exprimées sous forme de marges, endéans lesquelles la négociation est possible.

c) *L'information du consommateur*

L'expérience montre qu'une bonne partie des emprunteurs n'est pas du tout familiarisée avec les techniques financières. La conversion d'un taux d'intérêt en une charge mensuelle est une opération qui n'est pas simple. Peu de personnes savent mesurer l'influence sur le coût du crédit d'une différence de quelques dixièmes de pour-cent.

Les pratiques de plus en plus répandues de ristournes et réductions conditionnelles et temporaires, ainsi que de taux *promotionnels* présentent un danger pour les candidats-emprunteurs. Certains peuvent en effet être attirés par ces avantages tout en ne mesurant pas l'impact financier de la perte de ceux-ci.

D'autre part, il n'est pas toujours facile de comparer deux crédits dans de telles conditions. Ainsi, le candidat-emprunteur peut préférer un taux de 6 % pendant 3 ans et de 7 % pendant 17 ans au lieu d'un

Zoals men ziet lijkt voor de kredietnemer het toegekende voordeel belangrijker door de praktijk van de *ristorno's* dan het in werkelijkheid is.

Men heeft echter gekozen om de transparantie van de verschillende kredietformules te waarborgen door een actuariële rentevoet aan te duiden in de reclame, de prospectussen en de aanvraagformulieren, eerder dan de *ristornopraktijken* af te schaffen.

Dit principe is vervat in een wijziging van artikel 47, § 4 van de wet, aangezien de Koning gelast is de toepassingsmodaliteiten ervan te bepalen.

b) *De ristorno's en verminderingen buiten tarief*

Artikel 47, § 2, van de wet van 4 augustus 1992 legt aan de hypotheekondernemingen op om informatie, onder de vorm van een prospectus, ter beschikking te stellen van het publiek. Artikel 12 van het koninklijk besluit van 5 februari 1993 bepaalt de inhoud van deze prospectus nader. Het stelt onder andere, dat « het tarief der rentevoeten voor de onderscheiden kredietvormen met inbegrip van de mogelijke verminderingen of verhogingen en van de toekenningsvoorwaarden, evenals de overeenstemmende jaarrentevoeten » in de prospectus moeten voorkomen.

Niettemin is vastgesteld geworden, dat zekere ondernemingen *ristorno's* of verminderingen buiten tarief toestaan, bijvoorbeeld « om commerciële redenen ». Zo'n praktijk is niet van aard om de informatie van de kandidaat-kredietnemers te bevorderen en vermindert het essentiële belang van de prospectus.

Daarom wordt voorgesteld om artikel 47, § 2, van de wet van 1992 te wijzigen, niet om de praktijk van de *ristorno's* en de verminderingen te verbieden, maar om de ondernemingen te verplichten alle verminderingen te vermelden in de prospectus.

Dit sluit niet uit dat deze *ristorno's* en verminderingen uitgedrukt kunnen worden onder de vorm van marges waarbinnen kan onderhandeld worden.

c) *De informatie naar de gebruiker toe*

De ondervinding wijst uit dat een groot gedeelte van de gebruikers helemaal niet vertrouwd is met de financiële technieken. De omzetting van een rentevoet naar een maandelijks last is een bewerking die niet eenvoudig is. Weinig personen kunnen de invloed meten van een verschil van enkele tienden van een procent op de kostprijs van een krediet.

De meer en meer verbreide praktijken van voorwaardelijke en tijdelijke *ristorno's* en verminderingen, evenals van *promotionele* rentevoeten, vormen een gevaar voor de kandidaat-kredietnemers. Sommigen kunnen inderdaad aangetrokken worden door deze voordelen zonder de financiële impact van het verlies ervan in te schatten.

Anderzijds is het niet steeds eenvoudig om twee kredieten in zo'n omstandigheden te vergelijken. Aldus kan de kandidaat-kredietnemer een rentevoet van 6 % gedurende 3 jaar en van 7 % gedurende

crédit à 6,75 % pendant 20 ans parce qu'il croit que le premier est moins cher, alors qu'au total il paiera le même montant d'intérêts dans les deux cas.

En revanche, un tableau d'amortissement est nettement plus explicite. Avec les techniques modernes, établir de tels tableaux n'est plus un problème.

Il est donc nécessaire de renforcer les obligations d'information des entreprises hypothécaires de ce point de vue. L'article 21, § 1^{er} est complété par deux nouvelles règles.

D'une part, chaque montant du tableau d'amortissement doit être indiqué au taux auquel il est payé, en tenant compte des ristournes, des réductions et des successions de taux éventuelles.

D'autre part, lorsque le crédit comporte des réductions de taux conditionnelles (par exemple tant que l'emprunteur maintient un niveau d'épargne suffisant), il faut dresser deux tableaux d'amortissement. Le premier est établi comme indiqué ci-dessus et le second, sans tenir compte de ces avantages. L'emprunteur peut ainsi mesurer immédiatement l'impact financier de la perte de ces réductions.

d) *La variabilité*

La variabilité des taux hypothécaires a été introduite en Belgique par la loi du 4 août 1992. Après avoir signalé ses avantages, tant pour le prêteur que pour l'emprunteur, le Rapport fait au nom de la Commission en 1992 ajoutait (p. 5) :

« Toutefois, le projet prévoit aussi certaines obligations destinées à protéger l'emprunteur : c'est ainsi que la variabilité du taux d'intérêt doit suivre l'évolution d'un indice de référence objectif, qu'elle a une limite fixée contractuellement et qu'elle est soumise à certaines restrictions durant une période initiale de trois ans, qui est la période la plus difficile pour le consommateur ».

Le système élaboré en 1992 faisait varier le taux selon la formule suivante :

$$i_t = i_o \times \frac{r_t}{r_o}$$

avec :

i_t = nouveau taux (après la variation)

i_o = taux d'intérêt initial

r_t = indice de référence au moment de la variation

r_o = indice de référence initial.

Exemple :

Au début du contrat, le taux d'intérêt est 7 % et l'indice de référence vaut 6. Après trois ans (première

17 jaar verkiezen boven een krediet aan 6,75 % gedurende 20 jaar, omdat hij denkt dat de eerste minder duur uitvalt, daar waar hij hetzelfde totaalbedrag aan interesten zal betalen in beide gevallen.

Daartegenover staat dat een aflossingsplan duidelijk veel explicieter is. Met de moderne technieken is het opstellen van zo'n plan geen probleem meer.

Het is dus noodzakelijk om, vanuit dit standpunt, de informatieverplichtingen van de hypotheekondernemingen te versterken. Artikel 21, § 1, wordt aangevuld met twee nieuwe regels.

Eenzijds moet elk bedrag van het aflossingsplan aangeduid worden met de rentevoet waartegen het wordt betaald, rekening houdend met de eventuele *ristorno's*, verminderingen en opeenvolgingen van rentevoeten.

Anderzijds, wanneer het krediet voorwaardelijke verminderingen van rentevoeten omvat (bijvoorbeeld zolang de kredietnemer een voldoende spaarniveau handhaaft), moeten twee aflossingsplannen opgesteld worden. Het eerste wordt opgesteld zoals hierboven aangeduid en het tweede zonder rekening te houden met deze voordelen. Aldus kan de kredietnemer onmiddellijk de financiële weerslag inschatten van het verlies van deze verminderingen.

d) *De veranderlijkheid*

De veranderlijkheid van de hypothecaire rentevoeten werd in België ingevoerd bij de wet van 4 augustus 1992. Na haar voordelen te hebben vermeld, zowel voor de kredietverlener als voor de kredietnemer, voegde het Verslag, opgesteld in naam van de Commissie in 1992, hieraan toe (blz. 5) :

« Het ontwerp bevat evenwel ook zekere verplichtingen ter bescherming van de kredietnemer : zo moet de veranderlijkheid van de rentevoet de evolutie van een objectieve referentieindex volgen, heeft zij een contractueel vastgelegde limiet en enige beperking gedurende een initiële periode van drie jaar; dit is de moeilijkste periode voor de verbruiker. ».

Het systeem, uitgewerkt in 1992, deed de rentevoet veranderen volgens de volgende formule :

$$i_t = i_o \times \frac{r_t}{r_o}$$

met :

i_t = nieuwe rentevoet (na de verandering)

i_o = oorspronkelijke rentevoet

r_t = referentieindex op het ogenblik van de verandering

r_o = oorspronkelijke referentieindex.

Voorbeeld :

Bij het begin van het contract is de rentevoet 7 % en de referentieindex 6. Na drie jaar (eerste verande-

variation), l'indice de référence vaut 6,5. Le nouveau taux d'intérêt est donc :

$$7 \% \times \frac{6,5}{6} = 7,58 \%$$

Cette formule a été critiquée parce qu'elle comportait un effet de levier qui pouvait être préjudiciable aux emprunteurs et qu'elle compliquait la gestion des prêteurs. C'est pourquoi la loi du 13 avril 1995 l'a remplacée par une formule qui voulait que le taux varie de la différence entre les indices. La nouvelle formule serait la suivante :

$$i_t = i_o + r_t - r_o$$

Exemple (mêmes données que ci-dessus) :

$$i_t = 7 + 6,5 - 6 = 7,5 \%$$

La rédaction du nouvel article 9, introduit par la loi de 1995, est malheureusement assez obscure.

La Commission des Assurances, appelée à se pencher sur le projet d'arrêté royal qui aurait dû faire entrer en vigueur l'article 9 ainsi modifié, a noté que « bien que les interprétations des différentes délégations soient divergentes, la Commission plénière insiste en tout cas pour que, d'une façon ou d'une autre, une explication univoque soit donnée à l'article 9 de la loi du 4 août 1992 » (Commission des Assurances, Avis concernant le projet d'arrêté royal modifiant l'arrêté royal du 11 janvier 1993 fixant les indices de référence pour les taux d'intérêt variables en matière de crédits hypothécaires, p. 6).

Dans la suite de son avis, la Commission ne parvient néanmoins pas à donner une telle interprétation univoque.

Selon certaines interprétations, l'indice de référence ne devrait plus être indiqué au début du contrat. Ce n'est qu'après une première période (de taux fixe) que cet indice interviendrait. Le nouveau taux serait alors la somme de l'indice et d'une *marge*.

Exemple :

i_o ou taux initial : 6,5 %
 r_o ou indice initial : 6,0
 m ou marge : 1,0 %

r_t ou indice au moment de la variation : 6,5

Dans l'hypothèse visée, l'indice initial ne jouerait aucun rôle. Au moment de la variation, le taux d'intérêt deviendrait donc :

$$i_t = r_t + m = 6,5 \% + 1 \% = 7,5 \%$$

ring), bedraagt de referteindex 6,5. De nieuwe rentevoet is dus :

$$7 \% \times \frac{6,5}{6} = 7,58 \%$$

Op deze formule werd kritiek geuit omdat ze een hefboomeffect veroorzaakte dat nadelig kon zijn voor de kredietnemers en omdat zij het beheer van de kredietverleners bemoeilijkte. Daarom heeft de wet van 13 april 1995 de formule vervangen door één die wilde dat de rentevoet varieerde met het verschil tussen de indexen. De nieuwe formule zou de volgende zijn :

$$i_t = i_o + r_t - r_o$$

Voorbeeld (zelfde gegevens als hierboven) :

$$i_t = 7 + 6,5 - 6 = 7,5 \%$$

Het nieuwe artikel 9, ingevoerd door de wet van 1995 is jammer genoeg tamelijk duister opgesteld.

De Commissie voor de Verzekeringen, die zich moet buigen over het ontwerp van koninklijk besluit, dat het zo gewijzigd artikel 9 in werking had moeten doen treden, heeft vastgesteld dat « alhoewel de interpretaties van de verschillende delegaties uiteenlopend zijn, dringt de voltallige Commissie er in elk geval op aan dat op een of andere wijze een eenduidige uitleg aan artikel 9 van de wet van 4 augustus 1992 zou worden toegekend » (Commissie voor Verzekeringen, Advies aangaande het ontwerp van koninklijk besluit van 11 januari 1993 tot vaststelling van de referteindexen voor veranderlijke rentevoeten inzake hypothecaire kredieten, blz. 6).

In het vervolg van haar advies slaagt de Commissie er echter niet in om zo'n eenduidige interpretatie te geven.

Volgens bepaalde interpretaties zou de referteindex niet meer aangeduid moeten worden bij het begin van de overeenkomst. Het is slechts na een eerste periode (van vaste rentevoet) dat deze index zou tussenkomen. De nieuwe rentevoet is dan de som van de index en van een *marge*.

Voorbeeld :

i_o of oorspronkelijke rentevoet : 6,5 %
 r_o of oorspronkelijke referteindex : 6,0
 m of marge : 1,0 %
 r_t of referteindex op het ogenblik van de verandering : 6,5

In de bedoelde hypothese speelt de oorspronkelijke referteindex geen enkele rol. Op het ogenblik van de verandering wordt de rentevoet dus :

$$i_t = r_t + m = 6,5 \% + 1 \% = 7,5 \%$$

Dans l'exemple ci-dessus, le taux augmenterait d'un pour-cent par rapport au taux initial, alors que l'indice de référence n'augmente que d'un demi pour-cent par rapport à l'indice en vigueur à l'origine du contrat.

Par contre, en appliquant une liaison stricte du taux à l'indice, le taux au moment de la variation ne peut être que :

$$i_t = i_0 + r_t - r_0 = 6,5 \% + 6,5 - 6 = 7 \%$$

Pour peu que le taux d'intérêt initial soit suffisamment bas et la marge suffisamment importante, il se pourrait même, selon l'interprétation décrite plus haut, qu'au moment de la première variation, le taux d'intérêt augmente, alors que l'indice de référence diminue.

Exemple :

i_0 ou taux initial : 6,5 %
 r_0 ou indice initial : 6,0
 m ou marge : 1,5 %

r_t ou indice au moment de la variation : .. 5,5

Au moment de la variation, le taux d'intérêt deviendrait :

$$i_t = r_t + m = 5,5 + 1,5 \% = 7,0 \%$$

Le taux d'intérêt *augmenterait* d'un demi pour-cent par rapport au taux initial, alors que l'indice *diminue* d'un demi pour-cent.

Encore une fois, en liant strictement le taux d'intérêt à l'indice, le taux au moment de la variation ne peut être que :

$$i_t = i_0 + r_t - r_0 = 6,5 \% + 5,5 - 6 = 6,0 \%$$

Outre cet effet négatif pour l'emprunteur, ce système généralise l'offre de crédits assortis d'un taux d'appel, qui ne doit même plus être affiché comme un taux réduit ou promotionnel. Ce taux apparaîtra en effet comme le taux « normal » du contrat. Le consommateur peu averti ou trop confiant risque d'être attiré par ce seul taux sans mesurer les charges qu'il devra payer une fois la période de « taux fixe » passée. Il faut ajouter que le fait de ne pas devoir indiquer l'indice de référence initial dans l'acte constitutif ne lui facilite guère la tâche. Il lui sera difficile de calculer, même de manière approximative, le coût de son crédit après la période de taux fixe.

In het hierboven vermelde voorbeeld, stijgt de rentevoet met één procent ten opzichte van de oorspronkelijke rentevoet, terwijl de referteindex slechts gestegen is met een half procent ten opzichte van de referteindex die van kracht was bij het begin van het contract.

Indien daarentegen een strikte binding gemaakt wordt van de rentevoet aan de referteindex kan de rentevoet op het ogenblik van de verandering slechts zijn :

$$i_t = i_0 + r_t - r_0 = 6,5 \% + 6,5 - 6 = 7 \%$$

Inzover de oorspronkelijke rentevoet voldoende laag is en de marge voldoende groot is, zou het zelfs kunnen dat volgens de hoger beschreven interpretatie, op het ogenblik van de eerste verandering, de rentevoet stijgt terwijl de referteindex daalt.

Voorbeeld :

i_0 of oorspronkelijke rentevoet : 6,5 %
 r_0 of oorspronkelijke referteindex : 6,0
 m of marge : 1,5 %
 r_t of referteindex op het ogenblik van de verandering : 5,5

Op het ogenblik van de verandering wordt de rentevoet :

$$i_t = r_t + m = 5,5 + 1,5 \% = 7,0 \%$$

De rentevoet *stijgt* met een half procent ten opzichte van de oorspronkelijke rentevoet, terwijl de referteindex *gedaald is* met een half procent.

Eens te meer kan, indien een strikte binding gemaakt wordt van de rentevoet aan de referteindex, de rentevoet op het ogenblik van de verandering slechts zijn :

$$i_t = i_0 + r_t - r_0 = 6,5 \% + 5,5 - 6 = 6,0 \%$$

Naast dit negatief effect voor de kredietnemer, veralgemeent dit systeem het aanbod van kredieten voorzien van een lokrentevoet, die zelfs niet meer moet vermeld worden als een verminderde of promotionele rentevoet. Deze rentevoet zal inderdaad als de « normale » rentevoet van de overeenkomst naar voren komen. De gebruiker die weinig op de hoogte of te goedgegelovig is, loopt het risico aangetrokken te worden enkel door deze rentevoet, zonder de lasten te meten die hij zal moeten betalen eens de periode van « vaste rentevoet » voorbij zal zijn. Men moet daaraan toevoegen dat het feit dat de oorspronkelijke referteindex niet moet aangeduid worden in de vestingsakte, hem de taak niet vergemakkelijkt. Het zal voor hem moeilijk zijn om, zelfs bij benadering, de kostprijs van zijn krediet te berekenen na de periode van vaste rentevoet.

L'article 9 modifié en 1995 introduit donc la notion de *marge*. Celle-ci n'est pas définie précisément et, une fois de plus, les interprétations sont divergentes. Selon certains, la marge serait négociée en même temps que le taux d'intérêt. Ceci n'avantage certes pas l'emprunteur moyen, qui a déjà pas mal de difficultés à calculer le coût de son crédit à partir du taux d'intérêt. Y ajouter une donnée supplémentaire n'améliorerait pas la transparence des opérations recherchée par la loi de 1992. La notion de marge est donc supprimée.

Les indices de référence sont actuellement au nombre de cinq, chacun étant basé sur des obligations linéaires de durée résiduelle différente. Économiquement, cette durée résiduelle doit correspondre, pour un crédit particulier, à la périodicité de la variation du taux d'intérêt. Autrement dit, si le taux d'intérêt varie tous les trois ans, l'indice de référence sera celui calculé à partir des obligations linéaires dont la durée résiduelle est de trois ans.

Ce principe n'est toutefois pas clairement exprimé dans l'article 9 actuel. La nouvelle formulation de l'article 9, § 1^{er}, 3^o, apporte la précision nécessaire.

Si un même taux connaît plusieurs périodicités de variation, par exemple tous les cinq ans au début du contrat et tous les ans par la suite, il est permis d'utiliser un indice différent pour chaque période correspondante. Cette possibilité est clairement indiquée par une modification de l'article 9, § 1^{er}, 4^o, de la loi.

Enfin, le contrat de crédit doit prévoir un maximum d'écart à la hausse et à la baisse. Il est évident que la pratique des réductions de taux peut avoir pour effet d'augmenter le taux maximum. C'est pourquoi il est prévu que, lorsqu'une réduction influence le taux d'intérêt, le maximum d'écart à la hausse (et à la baisse) doit être fixé à partir du taux réduit et non à partir du taux plein.

DISCUSSION ARTICLE PAR ARTICLE

Article 1^{er}

Cet article n'appelle pas de commentaire particulier.

Art. 2

Cet article remplace entièrement l'article 9 de la loi du 4 août 1992.

Le début du *premier paragraphe*, y compris les 1^o et 2^o, est inchangé par rapport à la version de 1995.

Artikel 9 gewijzigd in 1995 voert dus het begrip *marge* in. Deze is niet precies bepaald en eens te meer zijn de interpretaties uiteenlopend. Volgens sommigen zou de marge samen met de rentevoet onderhandeld worden. Dit ligt natuurlijk niet in het voordeel van de gemiddelde kredietnemer, die al heel wat moeilijkheden ondervindt om de kostprijs van zijn krediet te berekenen op basis van de rentevoet. Er een bijkomend gegeven aan toevoegen zou de transparantie van de operaties niet vergemakkelijken die door de wet van 1992 wordt nagestreefd. Het begrip *marge* wordt dus geschrapt.

Momenteel zijn er vijf referteindexen, die elk gebaseerd zijn op de lineaire obligaties van verschillende residuele duur. Economisch gezien moet deze residuele duur overeenstemmen, wat een concreet krediet betreft, met de periodiciteit van de verandering van de rentevoet. Anders gezegd, indien de rentevoet om de drie jaar verandert, zal de referteindex die zijn, berekend uitgaande van de lineaire obligaties waarvan de residuele duur drie jaar is.

Dit principe is echter niet duidelijk uitgedrukt in het huidige artikel 9. De nieuwe formulering van artikel 9, § 1, 3^o, brengt de nodige verduidelijking aan.

Indien éénzelfde rentevoet meerdere verandingsperiodiciteiten ondergaat, bijvoorbeeld om de vijf jaar bij het begin van het contract en vervolgens ieder jaar, is het toegelaten een verschillende referteindex te gebruiken voor elke overeenstemmende periode. Deze mogelijkheid wordt duidelijk aangegeven door een wijziging van artikel 9, § 1, 4^o, van de wet.

Tenslotte moet de kredietovereenkomst een maximumverschil voorzien tussen meer en min. Het is vanzelfsprekend dat het toepassen van rentevoetverminderingen tot gevolg kan hebben dat de maximumrentevoet stijgt. Daarom wordt voorzien dat, wanneer een vermindering de rentevoet beïnvloedt, het maximumverschil tussen meer en min moet vastgelegd worden vertrekkend van de verminderde rentevoet en niet van de volledige rentevoet.

DISCUSSIE PER ARTIKEL

Artikel 1

Dit artikel vergt geen bijkomende commentaar.

Art. 2

Dit artikel vervangt volledig artikel 9 van de wet van 4 augustus 1992.

Het begin van de *eerste paragraaf*, 1^o en 2^o inbegrepen, blijft onveranderd ten opzichte van de versie 1995.

Le 3° a été modifié. On introduit la règle que l'indice doit correspondre à la périodicité de la variation du taux d'intérêt. Par exemple, si le taux d'intérêt varie tout les trois ans, il faut prendre un indice basé sur les obligations linéaires d'une durée résiduelle de trois ans. Le détail de ce principe peut être fixé par le Roi.

Le 4° oblige à déterminer le taux d'intérêt initial et le ou les indices de référence initiaux au moment de l'offre. Ces données doivent donc figurer dans l'offre prévue par l'article 14 de la loi.

Les indices de référence étant publiés régulièrement, il convenait de préciser quelle est la publication à prendre en considération. En règle générale, l'indice initial sera celui publié dans le mois civil précédant la date de l'offre. Lorsqu'un prospectus doit être utilisé, c'est-à-dire pour les crédits offerts au public par les entreprises soumises au Titre II de la loi, l'indice de référence initial peut être un de ceux figurant dans ce prospectus. Cela présente l'avantage, pour ces entreprises, de maintenir la relation entre les taux proposés et les indices.

Il convient de signaler que les taux et les indices peuvent être joints au prospectus par un document séparé. L'approbation de ces tarifs par l'Office de Contrôle des Assurances se fait selon une procédure très simple et très rapide. Cela permet aux entreprises hypothécaires d'adapter très rapidement leurs tarifs, par exemple en cas de fluctuation des taux sur le marché, sans devoir réimprimer tout le prospectus.

La modification du 5° établit une relation mathématique constante entre les taux d'intérêt et les indices de référence. A tout moment, le taux d'intérêt d'une période est égal au taux d'intérêt initial, augmenté de la différence entre l'indice de référence de la période et l'indice de référence initial.

Exemple :

Le taux convenu dans l'offre est 7,5 %. L'indice de référence du mois précédant la date de l'offre est 6,5. La première variation intervient après trois ans. A ce moment, l'indice de référence vaut 7. Le nouveau taux d'intérêt est donc égal à $7,5 + 7 - 6,5 = 8$ %.

Le principe contenu au 6°, tel que modifié en 1995, est de fixer une limite maximale d'écart par rapport au taux initial du contrat. Ainsi, dans un crédit avec un taux de 7,5 %, si l'on stipule un écart maximum de 3 %, le taux ne peut varier qu'entre 10,5 % et 4,5 %.

Il serait facile de contourner cette disposition par le biais d'une réduction de taux. Ainsi, si le taux du crédit est fixé à 8,5 %, avec une réduction de 1 %, par rapport au taux non réduit le taux pourrait varier de

3° is gewijzigd gebleven. Men voert de regel in dat de index moet overeenkomen met de periodiciteit van de verandering van de rentevoet. Indien de rentevoet bijvoorbeeld om de drie jaar verandert, moet een index worden genomen die gebaseerd is op de lineaire obligaties van een residuele duur van drie jaar. Het detail van dit principe kan door de Koning worden vastgelegd.

4° verplicht de oorspronkelijke rentevoet en de oorspronkelijke referteindex of referteindexen te bepalen op het ogenblik van het aanbod. Deze gegevens moeten dus vermeld zijn in het aanbod bepaald door artikel 14 van de wet.

Aangezien de referteindexen regelmatig gepubliceerd werden, moest bepaald worden welke publicatie in aanmerking genomen moet worden. In het algemeen zal de oorspronkelijke index gepubliceerd worden in de kalendermaand die de datum van het aanbod voorafgaat. Wanneer een prospectus moet gebruikt worden, dit wil zeggen, voor de kredieten aangeboden aan het publiek door de ondernemingen onderworpen aan Titel II van de wet, kan de oorspronkelijke referteindex één van die zijn die in de prospectus opgenomen zijn. Dit houdt voor deze ondernemingen het voordeel in om de relatie tussen de voorgestelde rentevoeten en de indexen te handhaven.

Men moet erop wijzen dat de rentevoeten en de indexen bij de prospectus kunnen gevoegd worden per afzonderlijk document. De goedkeuring van deze tarieven door de Controledienst voor de Verzekeringen gebeurt op een zeer snelle en zeer eenvoudige wijze. Dit laat de hypotheekondernemingen toe om zeer snel hun tarieven aan te passen, bijvoorbeeld, in geval van rentevoetschommelingen op de markt, zonder de hele prospectus te moeten herdrukken.

De wijziging van 5° stelt een constant wiskundig verband op tussen de rentevoeten en de referteindexen. Op elk ogenblik is de rentevoet van een periode gelijk aan de oorspronkelijke rentevoet, vermeerderd met het verschil tussen de referteindex van de periode en de oorspronkelijke referteindex.

Voorbeeld :

De overeengekomen rentevoet in het aanbod is 7,5 %. De referteindex van de maand die de datum van het aanbod voorafgaat is 6,5. De eerste verandering gaat in na drie jaar. Op dat ogenblik is de referteindex 7. De nieuwe rentevoet is dus gelijk aan $7,5 + 7 - 6,5 = 8$ %.

Het principe in 6°, zoals gewijzigd in 1995, is een maximum verschilgrens vast te leggen ten overstaan van de oorspronkelijke rentevoet van het contract. Aldus kan de rentevoet slechts veranderen tussen 10,5 % en 4,5 %, wanneer men in een krediet met een rentevoet van 7,5 %, een maximum verschil bepaalt van 3 %.

Deze bepaling zou gemakkelijk te omzeilen zijn via een vermindering van rentevoet. Aldus zou, indien de kredietvoet vastgelegd is op 8,5 %, met een vermindering van 1 % ten opzichte van de onvermin-

11,5 % à 5,5 %. La présente modification évite cette dérive.

Il a toutefois été prévu que la réduction ne doit pas dépendre d'un fait volontaire de l'emprunteur, par exemple un effort d'épargne particulier. On a voulu éviter de la sorte qu'un emprunteur ayant bénéficié d'une réduction en début de contrat et l'ayant perdue par la suite ne soit avantagé par rapport à celui qui se trouverait dans la situation inverse.

La règle du dernier alinéa du 6° est inchangée par rapport aux versions antérieures de l'article 9.

Le 7° est inchangé par rapport au texte de 1995, lequel ne contenait qu'une adaptation purement technique par rapport au texte de 1992. On peut préciser que « la deuxième année » et « la troisième année » dont il est question sont celles du crédit. Cette précision est utile en cas de succession de taux.

Le *paragraphe 2* est identique aux textes de 1995 (§ 2, a et b) et de 1992 (§§ 8 et 9).

Au *paragraphe 3*, il est précisé que l'acte doit mentionner le ou les indices de référence initiaux.

La modification du *paragraphe 4* tient compte de celle apportée à l'article 21 (cf. ci-dessous).

Enfin, le *paragraphe 5* demeure inchangé.

Art. 3

Deux règles sont ajoutées aux principes de l'article 21, § 1^{er} de la loi.

La première concerne les réductions temporaires et les successions de taux. Dans de tels cas, le tableau d'amortissement doit reprendre exactement les charges que l'emprunteur paiera périodiquement.

La seconde modification concerne les avantages conditionnels et temporaires. On vise les cas où une ristourne ou une réduction est accordée pour une durée limitée ou pour autant que l'emprunteur satisfait à certaines conditions. Dans de tels cas, il faut établir un second tableau d'amortissement excluant ces avantages. Cela permet à l'emprunteur de mesurer immédiatement le coût périodique (mensuel) de la perte de ces avantages.

Art. 4

La modification apportée à l'article 47, § 2, de la loi indique clairement que toutes les réductions ou majorations de taux qui peuvent être négociées doivent figurer dans le prospectus. Les réductions « pour raisons commerciales » ne sont donc pas interdites. On oblige simplement à les mentionner également dans le prospectus.

derde rentevoet, de rentevoet kunnen veranderen van 11,5 % tot 5,5 %. Deze wijziging sluit deze afwijking uit.

Er werd echter voorzien dat de vermindering niet moet afhangen van een vrijwillige daad van de kredietnemer, bijvoorbeeld door een bijzondere spaarinspanning. Men heeft zo willen vermijden dat een kredietnemer die een vermindering genoten heeft in het begin van het contract en die deze vermindering vervolgens verloren heeft, bevoordeeld zou worden ten opzichte van degene die zich in een omgekeerde situatie zou bevinden.

De regel van het laatste lid van 6° blijft onveranderd ten opzichte van de vroegere versies van artikel 9.

7° blijft onveranderd ten opzichte van de tekst van 1995, die alleen een zuiver technische aanpassing bevatte. Er kan gepreciseerd worden dat « het tweede jaar » en « het derde jaar » waarvan er sprake is deze van het krediet zijn. Deze verklaring is nuttig in geval van opeenvolging van rentevoeten.

Paragraaf 2 is identiek aan de teksten van 1995 (§ 2, a en b) en van 1992 (§§ 8 en 9).

In *paragraaf 3* wordt gepreciseerd dat de akte de initiële referteindex of referteindexen moet vermelden.

De wijziging van *paragraaf 4* houdt rekening met deze aangebracht aan artikel 21 (cf. hierna).

Tenslotte blijft *paragraaf 5* onveranderd.

Art. 3

Twee regels worden bijgevoegd bij de principes van artikel 21, § 1, van de wet.

De eerste betreft de tijdelijke verminderingen en de opeenvolgingen van rentevoeten. In zo'n gevallen moet het aflossingsplan exact de lasten weergeven die de kredietnemer periodiek zal betalen.

De tweede wijziging betreft de voorwaardelijke of tijdelijke voordelen. Men viseert de gevallen waarin een *ristorno* of een vermindering verleend wordt voor een bepaalde duur of voor zover de kredietnemer aan bepaalde voorwaarden voldoet. In deze gevallen moet een tweede aflossingsplan opgesteld worden, dat deze voordelen uitsluit. Dit laat toe aan de kredietnemer om onmiddellijk de periodieke (maandelijkse) kost na te gaan van het verlies van deze voordelen.

Art. 4

De wijziging aangebracht aan artikel 47, § 2, van de wet, stipt duidelijk aan dat al de verminderingen of vermeerderingen van rentevoeten waarover kan onderhandeld worden, moeten opgenomen zijn in de prospectus. De verminderingen « om commerciële redenen » worden dus niet verboden. Men verplicht eenvoudigweg ze eveneens in de prospectus te vermelden.

Comme cela a déjà été précisé, rien n'empêche que certaines de ces réductions ou ristournes soient exprimées sous formes de marges, de manière à permettre la négociation entre les parties.

La modification apportée à l'article 47, § 4, permet d'imposer aux entreprises et aux intermédiaires l'indication dans divers documents d'un taux actuariel. Il s'agit d'un taux net, tenant compte de toutes les réductions, ristournes et autres avantages accordés, et destiné à faciliter la comparaison des diverses formules de crédit offertes sur le marché.

Art. 5

Pour des raisons de sécurité juridique, l'article 9 de la loi sur le crédit hypothécaire a été entièrement réécrit (cf. article 2 du présent projet). Pour les mêmes raisons, il convenait d'abroger les modifications introduites par la loi du 13 avril 1995.

Art. 6

Compte tenu de l'importance des nouvelles dispositions en matière de protection des consommateurs, l'entrée en vigueur a été fixée le plus tôt possible.

Le Ministre de l'Economie,

E. DI RUPO

Le Ministre des Finances,

Ph. MAYSTADT

Zoals dit reeds bepaald was, neemt niets weg dat sommige van deze verminderingen of *ristorno's* uitgedrukt zouden worden in marges zodat de onderhandeling tussen de partijen mogelijk zou zijn.

De wijziging die aangebracht wordt aan artikel 47, § 4, laat toe aan de ondernemingen en aan de tussenpersonen de aanduiding van een actuariële rentevoet in verschillende documenten op te leggen. Het gaat om een netto-rentevoet die rekening houdt met al de verminderingen, de *ristorno's* en andere toegekende voordelen en die dient om de vergelijking van de verschillende kredietformules die op de markt worden aangeboden, te vergemakkelijken.

Art. 5

Om redenen van juridische zekerheid, wordt artikel 9 van de wet op het hypothecair krediet volledig herschreven (cf. artikel 2 van dit ontwerp). Om dezelfde redenen dienden de wijzigingen ingevoerd door de wet van 13 april 1995 opgeheven te worden.

Art. 6

Rekening houdend met het belang van de nieuwe bepalingen inzake de bescherming van de verbruikers, wordt bepaald dat de inwerkingtreding zo vroeg mogelijk geschiedt.

De Minister van Economie,

E. DI RUPO

De Minister van Financiën,

Ph. MAYSTADT

AVANT-PROJET DE LOI**soumis à l'avis du Conseil d'Etat****Avant-projet de loi modifiant la loi du 4 août 1992
relative au crédit hypothécaire****Article 1^{er}**

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

Art. 2

L'article 9, § 1^{er} de la même loi, modifié par l'article 1^{er} de la loi du 13 avril 1995 modifiant la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire, est remplacé par la disposition suivante :

« § 1^{er}. Si un ou plusieurs taux d'intérêt variables ont été stipulés, les règles suivantes sont applicables à chacun d'eux :

1° Le taux d'intérêt doit fluctuer tant à la hausse qu'à la baisse.

2° Le taux d'intérêt ne peut varier qu'à l'expiration de périodes déterminées, qui ne peuvent être inférieures à un an.

3° La variation du taux d'intérêt doit être liée aux fluctuations d'un indice de référence pris parmi une série d'indices de référence en fonction de la durée des périodes de variation du taux d'intérêt.

La liste et le mode de calcul de l'indice de référence sont déterminés par le roi, par arrêté délibéré en Conseil des Ministres, pris sur avis de la Banque Nationale de Belgique, de la Commission bancaire et financière et de l'Office de Contrôle des Assurances après consultation, par ce dernier, de la Commission des Assurances.

4° Le taux d'intérêt initial et le ou les indices de référence initiaux sont fixés au moment de l'offre.

L'indice de référence initial est celui du mois civil précédant la date de l'offre visée à l'article 14. Toutefois, lorsque le prospectus visé à l'article 47, § 2 doit être utilisé, l'indice de référence peut être un de ceux repris dans ce prospectus.

5° A l'expiration des périodes déterminées dans l'acte constitutif, le taux d'intérêt est égal au taux d'intérêt initial, augmenté de la différence entre l'indice de référence publié dans le mois civil précédant la date de la variation et l'indice de référence initial.

6° Sans préjudice de ce qui est prévu au 7° ci-dessous, l'acte constitutif doit stipuler que la variation du taux d'intérêt est limitée, tant à la hausse qu'à la baisse, à un écart déterminé par rapport au taux d'intérêt initial sans que cet écart en cas de hausse du taux d'intérêt puisse être supérieur à l'écart en cas de baisse.

Lorsqu'une réduction de taux est accordée, l'écart est mesuré par rapport au taux réduit, dans la mesure où cette réduction n'est pas le fait de l'emprunteur.

VOORONTWERP VAN WET**voorgelegd aan het advies van de Raad van State****Voorontwerp van wet tot wijziging van de wet van
4 augustus 1992 op het hypothecair krediet****Artikel 1**

Onderhavige wet regelt een materie bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

Artikel 9, § 1 van dezelfde wet, gewijzigd bij artikel 1 van de wet van 13 april 1995 tot wijziging van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« § 1. Indien één of meer veranderlijke rentevoeten bedongen zijn, zijn de volgende regels van toepassing op ieder van hen :

1° De rentevoet moet zowel in meer als in min schommelen.

2° De rentevoet mag slechts veranderen bij het verstrijken van bepaalde periodes die niet minder dan één jaar mogen bedragen.

3° De verandering van de rentevoet moet gebonden zijn aan de schommelingen van een referteindex, genomen uit een reeks referteindexen in functie van de duur van de perioden van verandering van de rentevoet.

De lijst en de berekeningswijze van de referteindex worden bepaald door de Koning, bij een in de Ministerraad overlegd besluit, genomen op advies van de Nationale Bank van België, van de Commissie voor het Bank- en Financieuzen en van de Controledienst voor de Verzekeringen nadat deze de Commissie voor de Verzekeringen geraadpleegd heeft.

4° De oorspronkelijke rentevoet en de oorspronkelijke referteindex of referteindexen worden bepaald op het ogenblik van het aanbod.

De oorspronkelijke referteindex is die van de kalendermaand die voorafgaat aan de datum van het aanbod bedoeld in artikel 14. Nochtans, wanneer de prospectus bedoeld in artikel 47, § 2 moet gebruikt worden, kan de referteindex één van deze zijn, die opgenomen zijn in de prospectus.

5° Bij het verstrijken van de periodes bepaald in de vestigingsakte, is de rentevoet gelijk aan de oorspronkelijke rentevoet, vermeerderd met het verschil tussen de referteindex verschenen in de kalendermaand die voorafgaat aan de datum van de verandering en de oorspronkelijke referteindex.

6° Onverminderd hetgeen bepaald is in 7° hierna, moet de vestigingsakte bepalen dat de verandering van de rentevoet beperkt wordt zowel in meer als in min, tot een bepaald verschil ten opzichte van de oorspronkelijke rentevoet, zonder dat dit verschil in geval van stijging van de rentevoet meer mag bedragen dan het verschil in geval van daling.

Wanneer een rentevoetvermindering wordt toegestaan, dan wordt het verschil gemeten ten opzichte van de verminderde rentevoet, in de mate dat deze vermindering niet het gevolg is van een daad gesteld door de kredietnemer.

L'acte constitutif peut également prévoir que le taux d'intérêt ne varie que si la modification à la hausse ou à la baisse produit, par rapport au taux d'intérêt de la période précédente, une différence minimale déterminée.

7° Si la première période a une durée inférieure à trois années, une variation à la hausse du taux d'intérêt ne peut pas avoir pour effet d'augmenter le taux d'intérêt applicable à la deuxième année de plus de l'équivalent d'un point pour cent l'an par rapport au taux d'intérêt initial, ni d'augmenter le taux d'intérêt applicable à la troisième année de plus de l'équivalent de deux points pour cent l'an par rapport à ce taux d'intérêt initial. »

Art. 3

L'article 9, § 3 de la même loi, modifié par l'article 1^{er} de la loi du 13 avril 1995 précitée, est remplacé par la disposition suivante :

« § 3. Les époques, conditions et modalités de variation du taux d'intérêt ainsi que le ou les indices de référence initiaux doivent figurer dans l'acte constitutif. »

Art. 4

L'article 9, § 4 de la même loi, modifié par l'article 1^{er} de la loi du 13 avril 1995 précitée, est remplacé par la disposition suivante :

« § 4. Lorsqu'il y a variation du taux d'intérêt, la modification doit être communiquée à l'emprunteur au plus tard à la date de prise de cours des intérêts au nouveau taux. Elle doit être, le cas échéant, accompagnée, sans frais, d'un ou de plusieurs nouveaux tableaux d'amortissement représentant les données visées à l'article 21, § 1^{er} pour la durée restante à courir. »

Art. 5

L'article 21, § 1^{er} de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« § 1^{er}. S'il y a amortissement du capital, l'acte constitutif doit déterminer les charges périodiques constituées par le versement amortissant et les intérêts, ainsi que les époques et conditions auxquelles doivent être payés ces montants.

Il doit en plus comprendre un tableau d'amortissement qui doit contenir la décomposition de chaque charge périodique, ainsi que l'indication du solde restant dû après chaque paiement. Chacun de ces montants doit être indiqué au taux auquel il est réellement payé.

Lorsque des réductions conditionnelles ont été accordées, l'acte constitutif doit comprendre un second tableau d'amortissement calculé en ne tenant pas compte de ces réductions. »

Art. 6

L'article 47, § 2 de la même loi est complété par la disposition suivante :

« Ce prospectus doit contenir le tarif des taux d'intérêt pour les différents types de crédits y compris toutes les

De vestigingsakte kan verder bepalen dat er geen wijziging van rentevoet is dan wanneer de wijziging in meer of in min, ten aanzien van de rentevoet van de vorige periode, een bepaald minimumverschil bereikt.

7° Indien de eerste periode een kortere duur heeft dan drie jaren, kan een verhoging van de rentevoet niet tot gevolg hebben dat de rentevoet die van toepassing is gedurende het tweede jaar verhoogd wordt met meer dan wat overeenstemt met één procentpunt 's jaars ten opzichte van de oorspronkelijke rentevoet, noch dat de rentevoet die van toepassing is gedurende het derde jaar verhoogd wordt met meer dan wat overeenstemt met twee procentpunten 's jaars ten opzichte van die oorspronkelijke rentevoet. »

Art. 3

Artikel 9, § 3 van dezelfde wet, gewijzigd bij artikel 1 van de voornoemde wet van 13 april 1995, wordt vervangen door de volgende bepaling :

« § 3. De tijdstippen, voorwaarden en modaliteiten van de verandering van de rentevoet evenals de oorspronkelijke referteindex of referteindexen moeten in de vestigingsakte voorkomen. »

Art. 4

Artikel 9, § 4 van dezelfde wet, gewijzigd bij artikel 1 van de voormelde wet van 13 april 1995 wordt vervangen door de volgende bepaling :

« § 4. Wanneer de rentevoet verandert, moet de wijziging meegedeeld worden aan de kredietnemer ten laatste op de datum dat de intresten tegen de nieuwe rentevoet beginnen te lopen. In voorkomend geval moet bij die mededeling, kosteloos een nieuw aflossingsplan gevoegd worden waarin de gegevens bedoeld in artikel 21, § 1 zijn opgenomen voor de overblijvende looptijd. »

Art. 5

Artikel 21, § 1 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« § 1. Bij aflossing van het kapitaal moet de vestigingsakte de periodieke lasten bestaande uit de aflossingsstorting en de interesten vaststellen, evenals de tijdstippen waarop en de voorwaarden waaronder deze bedragen moeten betaald worden.

Zij moet eveneens een aflossingsplan omvatten dat de ontbinding van elke periodieke last moet inhouden, evenals de aanduiding van het verschuldigd blijvend saldo na elke betaling. Elk van deze bedragen moet vermeld zijn aan de rentevoet waartegen hij in de werkelijkheid betaald is.

Wanneer voorwaardelijke verminderingen werden toegekend, moet de vestigingsakte een tweede aflossingsplan bevatten dat berekend wordt zonder rekening te houden met deze verminderingen. »

Art. 6

Aan artikel 47, § 2 van dezelfde wet, wordt de volgende bepaling toegevoegd :

« Deze prospectus moet het tarief van de rentevoeten bevatten voor de verschillende soorten kredieten, alle

réductions, ristournes et majorations éventuelles et toutes les conditions d'octroi. Aucune réduction ou majoration de taux ne peut être accordée ou imposée, même en cours de contrat, si elle n'est pas reprise au prospectus en vigueur au moment de l'offre visée à l'article 14. »

Art. 7

L'article 47, § 4 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Le Roi fixe les règles à suivre pour la publicité, les prospectus et les formulaires de demande. En particulier, Il peut imposer aux entreprises hypothécaires et aux intermédiaires l'utilisation d'un taux actuariel destiné à faciliter la comparaison des crédits hypothécaires. »

Art. 8

La présente loi entre en vigueur le premier jour du troisième mois qui suit sa publication au *Moniteur belge*. Elle ne s'applique pas aux contrats conclus avant son entrée en vigueur.

eventuele verminderingen, ristorno's en vermeerderingen en alle toekenningsvoorwaarden inbegrepen. Geen enkele vermindering of vermeerdering van de rentevoeten kan toegekend worden of opgelegd worden, zelfs in de loop van het contract, indien deze niet in de prospectus is opgenomen, die van kracht is op het ogenblik van het aanbod beoogd in artikel 14. »

Art. 7

Aan artikel 47, § 4 van dezelfde wet, wordt de volgende bepaling toegevoegd :

« De Koning bepaalt de nadere regels waaraan de reclame, prospectussen en aanvraagformulieren moeten voldoen. Hij kan in het bijzonder de hypotheekondernemingen en de tussenpersonen het gebruik opleggen van een actuariële rentevoet, bedoeld om de vergelijking van de hypotheecaire kredieten te vergemakkelijken. »

Art. 8

Onderhavige wet treedt in werking de eerste dag van de maand die volgt op de bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*. Zij is niet van toepassing op de contracten die werden gesloten vóór haar inwerkingtreding.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, première chambre, saisi par le ministre de l'Economie, le 8 juillet 1996, d'une demande d'avis sur un avant-projet de loi « modifiant la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire », a donné le 7 novembre 1996 l'avis suivant :

Portée du projet

Le projet soumis pour avis tend à modifier sur un nombre de points la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire, parce que, ainsi que le montre l'exposé des motifs, de nouvelles pratiques, apparues ces dernières années sur le marché hypothécaire et généralisées en raison de la concurrence accrue dans ce secteur, le nécessitent pour que l'objectif de protection du consommateur soit maintenu. Le projet vise plus particulièrement à apporter des modifications au régime de la variabilité des taux d'intérêt (articles 2, 3 et 4 du projet), l'information du consommateur par l'imposition d'exigences plus sévères pour l'établissement des plans d'amortissement (article 5 du projet), l'octroi de réductions ou majorations hors tarif (article 6 du projet), et une plus grande transparence dans les modalités d'octroi des ristournes d'intérêts (article 7 du projet).

Observation générale

Le projet reproduit dans une large mesure des dispositions existantes, bien que les modifications apportées aux textes en vigueur ne soient que minimales. En ce qui concerne les textes reproduits sans modification, le texte français est généralement reproduit correctement, tandis que le texte néerlandais s'avère être un texte nouveau, souvent inexact et défectueux. Il conviendra donc de procéder à une révision fondamentale de ce texte.

*Observations particulières*Article 1^{er}

Dans le texte français, il conviendrait d'écrire « Constitution » au lieu de « constitution ». En outre, il y aurait lieu d'écrire dans le texte néerlandais « Deze wet » au lieu de « Onderhavige wet ». La même observation vaut pour le texte néerlandais de l'article 8 du projet.

Art. 2, 3 et 4

1. Conformément aux règles de la légistique formelle, les modifications d'un même article doivent être groupées en une même disposition. Il conviendrait donc de fusionner les articles 2, 3 et 4 du projet, qui visent à modifier l'article 9 de la loi précitée du 4 août 1992, et d'adapter la numérotation des autres articles du projet.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, eerste kamer, op 8 juli 1996 door de minister van Economie verzocht hem van advies te dienen over een voorontwerp van wet « tot wijziging van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet », heeft op 7 november 1996 het volgende advies gegeven :

Strekking van het ontwerp

Het voor advies voorgelegde ontwerp strekt ertoe de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet op een aantal punten te wijzigen, omdat, aldus de memorie van toelichting, nieuwe praktijken die deze laatste jaren op de hypothecaire markt zijn opgedoken, en die veralgemeend werden omwille van de toegenomen concurrentie in deze sector, die noodzaken opdat de doelstelling van bescherming van de verbruiker gehandhaafd blijft. Inzonderheid beoogt het ontwerp wijzigingen te brengen aan de regeling in verband met de veranderlijkheid van de rentevoeten (artikelen 2, 3 en 4 van het ontwerp), de voorlichting van de verbruiker door het opleggen van strengere vereisten voor het opstellen van aflossingsplannen (artikel 5 van het ontwerp), het toekennen van verminderingen en vermeerderingen buiten tarief (artikel 6 van het ontwerp), en het doorzichtiger maken van de wijze van verlenen van interest-ristorno's (artikel 7 van het ontwerp).

Algemene opmerking

Het ontwerp neemt in ruime mate reeds bestaande bepalingen over, alhoewel slechts geringe wijzigingen aan de vigerende teksten worden aangebracht. Bij die ongewijzigde overname van vroegere teksten wordt de Franse tekst meestal correct overgenomen, terwijl de Nederlandse tekst een nieuwe, vaak onjuiste en gebrekkige, tekst blijkt te zijn. Deze laatste zal dan ook grondig moeten worden herzien.

Bijzondere opmerkingen

Artikel 1

Men schrijve « Deze wet » in plaats van « Onderhavige wet ». Dezelfde opmerking geldt voor artikel 8 van het ontwerp. Bovendien schrijve men in de Franse tekst « Constitution » in plaats van « constitution ».

Art. 2, 3 en 4

1. Overeenkomstig de regels van de formele legistiek dienen wijzigingen van eenzelfde artikel gegroepeerd te worden in één bepaling. Derhalve dienen de artikelen 2, 3 en 4 van het ontwerp, die artikel 9 van de voornoemde wet van 4 augustus 1992 beogen te wijzigen, te worden samengevoegd en dienen de overige artikelen van het ontwerp te worden hernummerd.

2. Les articles 2, 3 et 4 du projet tendent à remplacer respectivement les paragraphes 1^{er}, 3 et 4 de l'article 9 de la loi précitée du 4 août 1992, tel que cet article a été remplacé par l'article 1^{er} de la loi du 13 avril 1995. Toutefois, à l'heure actuelle ce dernier article n'est pas encore entré en vigueur. Du point de vue de la sécurité juridique et de la cohérence du texte, le procédé suivi par les auteurs du projet n'est donc pas à préférer. En effet, les paragraphes 1^{er}, 3 et 4 en projet ne peuvent pas être insérés purement et simplement dans le texte actuellement en vigueur de l'article 9 de la loi du 4 août 1992. C'est pourquoi il est recommandé de remplacer, par le projet, le texte intégral de cet article de loi et d'y inclure également, dès lors, les paragraphes 2 et 5 de l'article 9, remplacé par l'article 1^{er} de la loi du 13 avril 1995. Dans cette hypothèse, l'article 1^{er} de cette loi du 13 avril 1995 pourrait être abrogé par le présent projet.

3. Au paragraphe 1^{er}, 6°, alinéa 2, en projet, de l'article 9 de la loi du 4 août 1992 (article 2 du projet), l'on n'aperçoit pas le sens précis des mots « dans la mesure où cette réduction n'est pas le fait de l'emprunteur ». En réponse à la question que lui a posé à ce sujet l'auditeur-rapporteur, le délégué du gouvernement a précisé que cette phrase vise « le cas dans lequel cette réduction a été négociée entre l'emprunteur et le prêteur, contrairement aux taux d'intérêt « promotionnels » consentis par les entreprises pour des motifs d'ordre commercial ».

Compte tenu de cette précision, il peut être suggéré de rédiger la disposition concernée ainsi qu'il suit :

« Lorsqu'une réduction de taux est accordée, l'écart est mesuré par rapport au taux réduit, à condition que cette réduction ne soit pas imputable à l'emprunteur. ».

Art. 5

Le texte des alinéas 2 et 3 du paragraphe 1^{er}, en projet, gagnerait en clarté si, conformément aux déclarations du délégué du gouvernement, ils étaient rédigés comme suit :

« Il doit en plus comprendre un tableau d'amortissement qui doit contenir la décomposition de chaque charge périodique, ainsi que l'indication du solde restant dû après chaque paiement.

Lorsqu'une réduction de taux ou une ristourne est accordée et que cette réduction ou cette ristourne est temporaire ou peut être supprimée avant le terme du crédit, le tableau d'amortissement indique les montants à payer compte tenu de cette réduction ou cette ristourne. En outre, l'acte constitutif doit comprendre un second tableau d'amortissement calculé en ne tenant pas compte de cette réduction ou cette ristourne. ».

Art. 6 et 7

1. Pour les mêmes motifs que ceux exposés dans la première observation relative aux articles 2 à 4 du projet, il y a lieu de joindre également en un seul article les articles 6 et 7 du projet.

2.1. Il faut inférer de la seconde phrase de l'article 47, § 2, en projet, que les prestataires de services étrangers seront soumis, eux aussi, à une interdiction de négocier. L'autorité belge ne peut imposer pareille restriction que si

2. De artikelen 2, 3 en 4 van het ontwerp beogen de vervanging van respectievelijk de paragrafen 1, 3 en 4, van artikel 9 van de voornoemde wet van 4 augustus 1992, zoals dat artikel vervangen werd door artikel 1 van de wet van 13 april 1995. Dat laatste artikel is echter tot op heden nog niet in werking getreden. De door de stellers van het ontwerp gevolgde werkwijze verdient vanuit het oogpunt van rechtszekerheid en coherentie van de tekst dan ook niet de voorkeur. Immers, de ontworpen paragrafen 1, 3 en 4 kunnen niet zonder meer worden ingevoegd in de thans geldende tekst van artikel 9 van de wet van 4 augustus 1992. Daarom verdient het aanbeveling met het ontwerp de volledige tekst van dit wetsartikel te vervangen en derhalve eveneens de paragrafen 2 en 5 van het door artikel 1 van de wet van 13 april 1995 vervangen artikel 9 te hernemen. In dat geval kan artikel 1 van de laatstgenoemde wet van 13 april 1995 door dit ontwerp worden opgeheven.

3. In de ontworpen paragraaf 1, 6°, tweede lid, van artikel 9 van de wet van 4 augustus 1992 (artikel 2 van het ontwerp) is het niet duidelijk wat bedoeld wordt met de woorden « in de mate dat deze vermindering niet het gevolg is van een daad gesteld door de kredietnemer ». De gemachtigde van de regering, daarover ondervraagd door de auditor-verslaggever, heeft verduidelijkt dat deze zinsnede « het geval beoogt waar deze vermindering werd onderhandeld tussen de kredietnemer en de kredietgever, in tegenstelling tot de « promotionele » rentevoeten toegestaan door de ondernemingen om commerciële redenen ».

Rekening houdend met deze toelichting kan de volgende redactie van de bedoelde bepaling in overweging gegeven worden :

« Wanneer een vermindering van de rentevoet wordt toegestaan, wordt het verschil gemeten ten opzichte van de verminderde rentevoet, op voorwaarde dat deze vermindering niet toe te schrijven is aan de kredietnemer. ».

Art. 5

De tekst van het tweede en derde lid van de ontworpen paragraaf 1 zou aan duidelijkheid winnen door hem, in overeenstemming met de verklaringen van de gemachtigde van de regering, als volgt te redigeren :

« Zij moet bovendien een aflossingsplan bevatten, dat de samenstelling van iedere periodieke last moet aangeven, alsook het verschuldigd blijvend saldo na iedere betaling.

Wanneer een rentevermindering of een ristorno wordt toegekend en die vermindering of dat ristorno tijdelijk is of vóór de vervaldag van het krediet kan worden ingetrokken, geeft het aflossingsplan de te betalen bedragen aan, rekening houdend met die vermindering of met dat ristorno. De vestigingsakte moet tevens een tweede aflossingsplan bevatten, dat berekend wordt zonder dat met die vermindering of met dat ristorno rekening wordt gehouden. »

Art. 6 en 7

1. Om dezelfde redenen als die welke uiteengezet worden bij de eerste opmerking met betrekking tot de artikelen 2 tot 4 van het ontwerp, dienen ook de artikelen 6 en 7 van het ontwerp te worden samengevoegd in één artikel.

2.1. Uit de tweede volzin van het ontworpen artikel 47, § 2, moet worden afgeleid dat ook de buitenlandse dienstverleners onderworpen zullen zijn aan een onderhandelingsverbod. Een dergelijke restrictie kan door de Belgische

celle-ci se fonde sur des motifs légitimes, conformément aux articles 59 et 60 du traité CE. La protection de l'emprunteur peut être qualifiée comme telle, mais la question se pose de savoir si l'interdiction de négocier une réduction du taux d'intérêt peut encore s'inscrire dans un ensemble de mesures visant à protéger le consommateur.

2.2. Enfin, il faut inférer des déclarations du délégué du gouvernement que les auteurs du projet entendent appliquer également l'interdiction, inscrite dans la deuxième phrase de l'article 47, § 2, en projet, à l'octroi de ristournes. Il conviendrait, dès lors, de préciser le projet sur ce point.

La chambre était composée de

MM. :

J. DE BRABANDERE, *président de chambre*;

M. VAN DAMME,
D. ALBRECHT, *conseillers d'Etat*;

G. SCHRANS,
E. WYMEERSCH, *assesseurs de la section de législation*;

Mme :

A. BECKERS, *greffier*.

La concordance entre la version néerlandaise et la version française a été vérifiée sous le contrôle de M. D. ALBRECHT.

Le rapport a été présenté par M. P. DEPUYDT, auditeur. La note du Bureau de coordination a été rédigée et exposée par M. L. VERMEIRE, référendaire adjoint.

Le Greffier,

A. BECKERS

Le Président,

J. DE BRABANDERE

overheid slechts worden opgelegd indien daaraan geoorloofde motieven ten grondslag liggen, conform de artikelen 59 en 60 van het EG-Verdrag. Het beschermen van de kredietnemer kan als dusdanig worden gekwalificeerd, doch het is de vraag of een verbod te onderhandelen over een vermindering van de rentevoet nog kan worden ingepast in een geheel van maatregelen ter bescherming van de consument.

2.2. Ten slotte moet uit de verklaringen van de gemachtigde van de regering worden afgeleid dat het in de bedoeling ligt van de stellers van het ontwerp de verbodsbepaling, uitgedrukt in de tweede zin van het ontworpen artikel 47, § 2, eveneens toepassing te doen vinden op het toekennen van *ristorno's*. Het ontwerp zal op dit punt dan ook moeten worden verduidelijkt.

De kamer was samengesteld uit

HH. :

J. DE BRABANDERE, *kamervoorzitter*;

M. VAN DAMME,
D. ALBRECHT, *staatsraden*;

G. SCHRANS,
E. WYMEERSCH, *assessoren van de afdeling wetgeving*;

Mevr. :

A. BECKERS, *griffier*.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de heer D. ALBRECHT.

Het verslag werd uitgebracht door de heer P. DEPUYDT, auditeur. De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld en toegelicht door de heer L. VERMEIRE, adjunct-referendaris.

De Griffier,

A. BECKERS

De Voorzitter,

J. DE BRABANDERE

PROJET DE LOI

ALBERT II, ROI DES BELGES

A tous, présents et à venir,
SALUT.

Sur la proposition de Notre Ministre de l'Economie
et de Notre Ministre des Finances,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Ministre de l'Economie et Notre Ministre des
Finances sont chargés de présenter, en Notre nom,
aux Chambres législatives, et de déposer à la Cham-
bre des représentants, le projet de loi dont la teneur
suit :

Article 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'arti-
cle 78 de la Constitution.

Art. 2

L'article 9 de la loi du 4 août 1992 relative au
crédit hypothécaire est remplacé par la disposition
suivante :

« Art. 9. — § 1^{er}. Si un ou plusieurs taux d'intérêt
variables ont été stipulés, les règles suivantes sont
applicables à chacun d'eux :

1° Le taux d'intérêt doit fluctuer tant à la hausse
qu'à la baisse.

2° Le taux d'intérêt ne peut varier qu'à l'expira-
tion de périodes déterminées, qui ne peuvent être
inférieures à un an.

3° La variation du taux d'intérêt doit être liée aux
fluctuations d'un indice de référence pris parmi une
série d'indices de référence en fonction de la durée
des périodes de variation du taux d'intérêt.

La liste et le mode de calcul des indices de référen-
ce sont déterminés par le Roi, par arrêté délibéré en
Conseil des Ministres, pris sur avis de la Banque
Nationale de Belgique, de la Commission bancaire et
financière et de l'Office de Contrôle des Assurances
après consultation, par ce dernier, de la Commission
des Assurances.

4° Le taux d'intérêt initial et le ou les indices de
référence initiaux sont fixés au moment de l'offre.

L'indice de référence initial est celui du mois civil
précédant la date de l'offre visée à l'article 14. Toute-
fois, lorsque le prospectus visé à l'article 47, § 2 doit

WETSONTWERP

ALBERT II, KONING DER BELGEN

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen,
ONZE GROET.

Op de voordracht van Onze Minister van Economie
en Onze Minister van Financiën,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ :

Onze Minister van Economie en Onze Minister van
Financiën zijn gelast in Onze naam, het ontwerp van
wet, waarvan de tekst hierna volgt, voor te leggen aan
de Wetgevende Kamers en in te dienen bij de Kamer
van Volksvertegenwoordigers :

Artikel 1

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

Art. 2

Artikel 9 van de wet van 4 augustus 1992 op het
hypotheckair krediet wordt vervangen door de volgen-
de bepaling :

« Art. 9. — § 1. Indien één of meer veranderlijke
rentevoeten bedongen zijn, zijn de volgende regels
van toepassing op ieder van hen :

1° De rentevoet moet zowel in meer als in min
schommelen.

2° De rentevoet mag slechts veranderen bij het
verstrijken van bepaalde perioden die niet minder
dan één jaar mogen bedragen.

3° De verandering van de rentevoet moet gebon-
den zijn aan de schommelingen van een referteindex,
genomen uit een reeks referteindexen in functie van
de duur van de perioden van verandering van de
rentevoet.

De lijst en de berekeningswijze van de refertein-
dex worden bepaald door de Koning, bij een in de
Ministerraad overlegd besluit, genomen op advies
van de Nationale Bank van België, van de Commissie
voor het Bank- en Financiewezen en van de Controle-
dienst voor de Verzekeringen nadat deze de Commis-
sie voor de Verzekeringen geraadpleegd heeft.

4° De oorspronkelijke rentevoet en de oorspronke-
lijke referteindex of referteindexen worden bepaald
op het ogenblik van het aanbod.

De oorspronkelijke referteindex is die van de kalen-
dermaand die voorafgaat aan de datum van het aan-
bod bedoeld in artikel 14. Nochtans, wanneer de

être utilisé, l'indice de référence peut être un de ceux repris dans ce prospectus.

5° A l'expiration des périodes déterminées dans l'acte constitutif, le taux d'intérêt est égal au taux d'intérêt initial, augmenté de la différence entre l'indice de référence publié dans le mois civil précédant la date de la variation et l'indice de référence initial.

6° Sans préjudice de ce qui est prévu au 7° ci-dessous, l'acte constitutif doit stipuler que la variation du taux d'intérêt est limitée, tant à la hausse qu'à la baisse, à un écart déterminé par rapport au taux d'intérêt initial sans que cet écart en cas de hausse du taux d'intérêt puisse être supérieur à l'écart en cas de baisse.

Lorsqu'une réduction de taux est accordée, l'écart est mesuré par rapport au taux réduit, à condition que cette réduction ne soit pas imputable à l'emprunteur.

L'acte constitutif peut également prévoir que le taux d'intérêt ne varie que si la modification à la hausse ou à la baisse produit, par rapport au taux d'intérêt de la période précédente, une différence minimale déterminée.

7° Si la première période a une durée inférieure à trois années, une variation à la hausse du taux d'intérêt ne peut pas avoir pour effet d'augmenter le taux d'intérêt applicable à la deuxième année de plus de l'équivalent d'un point pour cent l'an par rapport au taux d'intérêt initial, ni d'augmenter le taux d'intérêt applicable à la troisième année de plus de l'équivalent de deux points pour cent l'an par rapport à ce taux d'intérêt initial.

§ 2. a) En cas de variation du taux d'intérêt et lorsqu'il y a amortissement du capital, les montants des charges périodiques sont calculés au nouveau taux d'intérêt et selon les dispositions de l'acte constitutif.

A défaut de telles dispositions, les charges périodiques sont calculées en fonction du solde restant dû, suivant la méthode technique utilisée initialement.

b) En cas de variation du taux d'intérêt et lorsqu'il n'y a pas d'amortissement du capital, les intérêts sont calculés au nouveau taux d'intérêt suivant la méthode technique utilisée initialement.

§ 3. Les époques, conditions et modalités de variation du taux d'intérêt ainsi que le ou les indices de référence initiaux doivent figurer dans l'acte constitutif.

§ 4. Lorsqu'il y a variation du taux d'intérêt, la modification doit être communiquée à l'emprunteur au plus tard à la date de prise de cours des intérêts au nouveau taux. Elle doit être, le cas échéant, accompagnée, sans frais, d'un ou de plusieurs nouveau ta-

prospectus beoogd in artikel 47, § 2 moet gebruikt worden, kan de referteindex één van deze zijn, die opgenomen zijn in de prospectus.

5° Bij het verstrijken van de periodes bepaald in de vestigingsakte, is de rentevoet gelijk aan de oorspronkelijke rentevoet, vermeerderd met het verschil tussen de referteindex verschenen in de kalendermaand die voorafgaat aan de datum van de verandering en de oorspronkelijke referteindex.

6° Onverminderd hetgeen bepaald is in 7° hierna, moet de vestigingsakte bepalen dat de verandering van de rentevoet beperkt wordt zowel in meer als in min, tot een bepaald verschil ten opzichte van de oorspronkelijke rentevoet, zonder dat dit verschil in geval van stijging van de rentevoet meer mag bedragen dan het verschil in geval van daling.

Wanneer een vermindering van rentevoet wordt toegestaan, wordt het verschil gemeten ten opzichte van de verminderde rentevoet, op voorwaarde dat deze vermindering niet toe te schrijven is aan de kredietnemer.

De vestigingsakte mag verder bepalen dat er geen wijziging van rentevoet is dan wanneer de wijziging in meer of in min, ten aanzien van de rentevoet van de vorige periode, een bepaald minimumverschil bereikt.

7° Indien de eerste periode een kortere duur heeft dan drie jaren, kan een verhoging van de rentevoet niet tot gevolg hebben dat de rentevoet die van toepassing is gedurende het tweede jaar verhoogd wordt met meer dan wat overeenstemt met één procentpunt 's jaars ten opzichte van de oorspronkelijke rentevoet, noch dat de rentevoet die van toepassing is gedurende het derde jaar verhoogd wordt met meer dan wat overeenstemt met twee procentpunten 's jaars ten opzichte van de oorspronkelijke rentevoet.

§ 2. a) In geval van verandering van de rentevoet en wanneer er aflossing is van het kapitaal, worden de bedragen der periodieke lasten berekend aan de nieuwe rentevoet volgens de bepalingen van de vestigingsakte.

Bij gebrek aan zulke bepalingen worden de periodieke lasten berekend in functie van het verschuldigd blijvend saldo en van de overblijvende looptijd, volgens de technische methode die oorspronkelijk gebruikt werd.

b) In geval van verandering van de rentevoet en wanneer er geen aflossing is van het kapitaal, worden de interesten berekend aan de nieuwe rentevoet volgens de technische methode die oorspronkelijk gebruikt werd.

§ 3. De tijdstippen, voorwaarden en modaliteiten van de verandering van de rentevoet evenals de oorspronkelijke referteindex of referteindexen moeten voorkomen in de vestigingsakte.

§ 4. Bij verandering van de rentevoet, moet de wijziging meegedeeld worden aan de kredietnemer ten laatste op de datum dat de interesten aan de nieuwe rentevoet beginnen te lopen. In voorkomend geval moet bij die mededeling kosteloos een nieuw

bleaux d'amortissement reprenant les données visées à l'article 21, § 1^{er} pour la durée restant à courir.

§ 5. Le Roi détermine les modalités d'application du présent article par arrêté délibéré en Conseil des Ministres. ».

Art. 3

L'article 21, § 1^{er} de la même loi est remplacé par ce qui suit :

« § 1^{er}. S'il y a amortissement du capital, l'acte constitutif doit déterminer les charges périodiques constituées par le versement amortissant et les intérêts, ainsi que les époques et conditions auxquelles doivent être payés ces montants.

Il doit en plus comprendre un tableau d'amortissement qui doit contenir la décomposition de chaque charge périodique, ainsi que l'indication du solde restant dû après chaque paiement.

Lorsqu'une réduction de taux ou une ristourne est accordée et que cette réduction ou cette ristourne est temporaire ou peut être supprimée avant le terme du crédit, le tableau d'amortissement indique les montants à payer compte tenu de cette réduction ou cette ristourne. En outre, l'acte constitutif doit comprendre un second tableau d'amortissement calculé en ne tenant pas compte de cette réduction ou cette ristourne. ».

Art. 4

A l'article 47 de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

1° Le paragraphe 2 est complété par ce qui suit :

« Ce prospectus doit contenir le tarif des taux d'intérêt pour les différents types de crédits y compris toutes les ristournes, réductions et majorations de taux éventuelles et toutes les conditions d'octroi. Aucune ristourne, réduction ou majoration ne peut être accordée ou imposée, même en cours de contrat, si elle n'est pas reprise au prospectus en vigueur au moment de l'offre visée à l'article 14. »

2° Le paragraphe 4 est complété par ce qui suit :

« Le Roi fixe les règles à suivre pour la publicité, les prospectus et les formulaires de demande. En particulier, Il peut imposer aux entreprises hypothécaires et aux intermédiaires l'utilisation d'un taux actuariel destiné à faciliter la comparaison des crédits hypothécaires. »

aflossingsplan worden gevoegd waarin de gegevens bedoeld in artikel 21, § 1 zijn opgenomen voor de overblijvende looptijd.

§ 5. Bij een in Ministerraad overlegd besluit bepaalt de Koning de nadere regels welke voor de toepassing van dit artikel nodig zijn. ».

Art. 3

Artikel 21, § 1 van dezelfde wet wordt vervangen door wat volgt :

« § 1. Bij aflossing van het kapitaal moet de vestigingsakte de periodieke lasten bestaande uit de aflossingsstorting en de interesten vaststellen, evenals de tijdstippen waarop en de voorwaarden waaronder deze bedragen moeten betaald worden.

Zij moet bovendien een aflossingsplan bevatten dat de samenstelling van iedere periodieke last moet aangeven, alsook het verschuldigd blijvend saldo na iedere betaling.

Wanneer een rentevermindering of een ristorno wordt toegekend en die vermindering of dat ristorno tijdelijk is of vóór de vervaldag van het krediet kan worden ingetrokken, geeft het aflossingsplan de te betalen bedragen aan, rekening houdend met die vermindering of met dat ristorno. De vestigingsakte moet tevens een tweede aflossingsplan bevatten, dat berekend wordt zonder dat met die vermindering of met dat ristorno rekening wordt gehouden. ».

Art. 4

Aan artikel 47 van dezelfde wet, worden de volgende wijzigingen meegebracht :

1° Paragraaf 2 wordt aangevuld met wat volgt :

« Deze prospectus moet het tarief van de rentevoeten bevatten voor de verschillende soorten kredieten, alle eventuele ristorno's, verminderingen en vermeerderingen van rentevoet en alle toekenningsvoorwaarden inbegrepen. Geen enkele ristornovermindering of -vermeerdering kan toegekend worden of opgelegd worden, zelfs in de loop van het contract, indien deze niet in de prospectus is opgenomen, die van kracht is op het ogenblik van het aanbod beoogd in artikel 14. »

2° Paragraaf 4 wordt aangevuld met wat volgt :

« De Koning bepaalt de nadere regels waaraan de reclame, prospectussen en aanvraagformulieren moeten voldoen. Hij kan in het bijzonder de hypotheekondernemingen en de tussenpersonen het gebruik opleggen van een actuariële rentevoet, bedoeld om de vergelijking van de hypothecaire kredieten te vergemakkelijken. »

Art. 5

L'article 1^{er} de la loi du 13 avril 1995 modifiant la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire est abrogé.

Art. 6

La présente loi entre en vigueur le premier jour du troisième mois qui suit celui au cours duquel elle aura été publiée au *Moniteur belge*. Elle ne s'applique pas aux contrats conclus avant son entrée en vigueur.

Donné à Bruxelles, le 17 février 1997.

ALBERT

PAR LE ROI :

Le Ministre de l'Economie,

E. DI RUPO

Le Ministre des Finances,

Ph. MAYSTADT

Art. 5

Artikel 1 van de wet van 13 april 1995 tot wijziging van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet wordt opgeheven.

Art. 6

Deze wet treedt in werking de eerste dag van de derde maand volgend op die gedurende welke zij in het *Belgisch Staatsblad* is bekend gemaakt. Zij is niet van toepassing op de contracten die werden gesloten vóór haar inwerkingtreding.

Gegeven te Brussel, 17 februari 1997.

ALBERT

VAN KONINGSWEGE :

De Minister van Economie,

E. DI RUPO

De Minister van Financiën,

Ph. MAYSTADT