

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

18 janvier 2011

PROPOSITION DE LOI

**modifiant, en ce qui concerne la publicité,
la loi du 4 août 1992
relative au crédit hypothécaire**

(déposée par
Mme Liesbeth Van der Auwera et consorts)

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

18 januari 2011

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van wet van 4 augustus 1992
op het hypothecair krediet
wat reclame betreft**

(ingediend door
mevrouw Liesbeth Van der Auwera c.s.)

RÉSUMÉ

Cette proposition de loi vise à aligner les règles applicables à la publicité relative au crédit hypothécaire sur les règles concernant la publicité relative au crédit à la consommation.

SAMENVATTING

Dit wetsvoorstel strekt ertoe de regels voor reclame inzake hypothecair krediet af te stemmen op de regels die gelden voor reclame inzake consumentenkrediet.

N-VA : Nieuw-Vlaamse Alliantie PS : Parti Socialiste MR : Mouvement Réformateur CD&V : Christen-Democratisch en Vlaams sp.a : socialistische partij anders Ecolo-Groen! : Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen Open Vld : Open Vlaamse liberalen en democraten VB : Vlaams Belang cdH : centre démocrate Humaniste LDD : Lijst Dedecker PP : Parti Populaire	
<i>Abréviations dans la numérotation des publications:</i> DOC 53 0000/000: Document parlementaire de la 53^{ème} législature, suivi du n° de base et du n° consécutif QRVA: Questions et Réponses écrites CRIV: Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte) CRABV: Compte Rendu Analytique (couverture bleue) CRIV: Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon) PLEN: Séance plénière COM: Réunion de commission MOT: Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)	<i>Afkortingen bij de nummering van de publicaties:</i> DOC 53 0000/000: Parlementair document van de 53^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer QRVA: Schriftelijke Vragen en Antwoorden CRIV: Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft) CRABV: Beknopt Verslag (blauwe kaft) CRIV: Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft) PLEN: Plenum COM: Commissievergadering MOT: Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)
<i>Publications officielles éditées par la Chambre des représentants</i> Commandes: Place de la Nation 2 1008 Bruxelles Tél. : 02/ 549 81 60 Fax : 02/549 82 74 www.laChambre.be e-mail : publications@laChambre.be	<i>Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers</i> Bestellingen: Natieplein 2 1008 Brussel Tel. : 02/ 549 81 60 Fax : 02/549 82 74 www.deKamer.be e-mail : publicaties@deKamer.be

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

1. Introduction

La loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation modifiée par la loi du 13 juin 2010 modifiant la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation prévoit, pour la publicité relative au crédit à la consommation, des règles beaucoup plus strictes que celles qui s'appliquent à la publicité relative au crédit hypothécaire, prévues par la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire.

Or, la souscription d'un emprunt hypothécaire étant, pour de nombreux consommateurs, la décision financière la plus importante de leur vie, rien ne justifie des règles moins strictes pour la publicité en faveur de ce type d'emprunts.

La présente proposition de loi vise à aligner la réglementation applicable à la publicité relative au crédit hypothécaire prévue par la loi du 4 août 1992 sur les règles applicables à la publicité relative au crédit à la consommation prévues par la loi du 12 juin 1992. Nous entendons harmoniser, en particulier, les mentions obligatoires concernant l'identité, l'adresse et la qualité pour les crédits à la consommation et les crédits hypothécaires. Nous prévoyons en outre d'interdire la publicité qui incite le consommateur au surendettement en matière de crédit hypothécaire, insiste sur la rapidité ou la facilité avec laquelle le crédit peut être obtenu ou incite au regroupement ou à la centralisation de crédits en cours. En outre, nous alignons la loi sur le crédit hypothécaire sur la loi sur le crédit à la consommation sur le plan pénal. Enfin, nous prévoyons, pour la publicité pour le crédit hypothécaire, des compétences de recherche et de contrôle similaires à celles prévues par la loi relative au crédit à la consommation.

2. L'harmonisation des obligations relatives à la mention de l'identité, l'adresse et la qualité pour les crédits à la consommation et les crédits hypothécaires

La loi du 12 juin 1991 sur le crédit à la consommation, modifiée par la loi du 13 juin 2010 relative au crédit à la consommation, interdit en son article 6, § 1^{er}, 4^o toute publicité pour un contrat de crédit qui mentionne une autre identité, adresse ou qualité que celle communiquée au SPF Économie, PME, Classe moyennes et Énergie par l'annonceur dans le cadre de l'agrément, l'enregistrement ou l'inscription.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

1. Inleiding

De wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet als gewijzigd door de wet van 13 juni 2010 tot wijziging van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet, bevat regels voor de reclame voor consumentenkrediet die veel strenger zijn dan de regels voor de reclame voor hypothecair krediet zoals bepaald in de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet.

Het aangaan van een hypothecaire lening is voor vele consumenten de belangrijkste financiële beslissing in hun leven. Er is dan ook geen enkele reden waarom de regels voor reclame minder strenger zouden zijn voor dit type van leningen.

Dit wetsvoorstel strekt ertoe om de reglementering voor reclame op het hypothecair krediet zoals bepaald in de wet van 4 augustus 1992 af te stemmen op de regels die van toepassing zijn op de reclame voor consumentenkrediet zoals bepaald in de wet van 12 juni 1992. Meer in het bijzonder beogen wij om de verplichte vermeldingen inzake identiteit, adres en hoedanigheid voor consumentenkrediet en hypothecair krediet op elkaar af te stemmen. Daarnaast komt er ook voor het hypothecair krediet een verbod tot reclame die de consument aanzet tot overmatige schuldenlast, die het gemak of snelheid benadrukt waarmee het krediet kan worden verkregen of die aanspoort tot hergroepering of centralisatie van lopende kredieten. Verder stemmen wij de wet op het hypothecair krediet op strafrechtelijk vlak af op de wet op het consumentenkrediet. Tenslotte voeren wij voor reclame voor hypothecair krediet gelijkaardige opsporings- en controlebevoegdheden in als in de wet op het consumentenkrediet.

2. Het op elkaar afstemmen van de verplichtingen inzake de vermelding van identiteit, adres en hoedanigheid voor consumentenkrediet en hypothecair krediet

De wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet als gewijzigd door de wet van 13 juni 2010 tot wijziging van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet verbiedt in artikel 6, § 1, 4^o elke reclame voor een kredietovereenkomst die een andere identiteit, adres of hoedanigheid vermeldt dan door de adverteerder opgegeven bij de FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, in het raam van de erkenning, registratie of inschrijving.

La loi sur le crédit hypothécaire est plus souple et laisse à l'annonceur le choix entre la mention de sa dénomination officielle ou de sa dénomination commerciale. Un prêteur hypothécaire ne doit pas non plus mentionner son adresse ni sa qualité, une obligation qui est par contre prévue pour l'intermédiaire de crédit hypothécaire et dans la loi sur le crédit à la consommation.

3. Interdiction de faire de la publicité pour le crédit hypothécaire en visant sur les personnes surendettées

La loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation, modifiée par la loi du 13 juin 2010 modifiant la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation, interdit déjà explicitement, en son article 6, § 1^{er}, la publicité "qui incite le consommateur, dans l'impossibilité de faire face à ses dettes, à recourir au crédit".

Une telle interdiction n'existe pas pour le crédit relevant de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire. Il est toutefois parfaitement possible d'octroyer à des consommateurs propriétaires de leur logement un crédit relevant de la loi du 4 août 1992 et qui servira également à apurer des dettes de consommation (voir point 5). On peut facilement contourner la disposition contenue à l'article 6, § 1^{er}, de la loi du 12 juin 1991 en faisant référence à de tels crédits hypothécaires dans la publicité. Nous sommes dès lors encore et toujours confrontés à une publicité pour le crédit axée sur des personnes en difficultés financières, sous le coup d'une saisie sur salaire, etc. Il suffit à l'annonceur de mentionner qu'il s'agit d'un crédit hypothécaire pour ne pas tomber sous le coup de la loi relative au crédit à la consommation, qui est plus stricte.

En soi, une telle centralisation des crédits, conformément à la loi du 4 août 1992, peut parfois constituer une solution pour certains consommateurs, par exemple des personnes qui, par suite de certaines circonstances, sont temporairement confrontées à des problèmes financiers et qui peuvent ainsi échelonner le remboursement de leurs dettes sur une plus longue période et moyennant une mensualité moindre. Mais d'autres consommateurs, par exemple des personnes qui ont un problème budgétaire structurel ou de faibles revenus, devraient être orientés vers un médiateur de dettes, plutôt que de risquer de perdre leur habitation en cas de défaut de paiement d'une telle hypothèque centralisée (voir point 5).

Qui plus est, la publicité pour ces crédits contourne l'interdiction de la publicité destinée aux personnes surendettées, prévue par la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation. Les courtiers en crédits ou les prêteurs vendent en effet tant des crédits à la

De wet op het hypothecair krediet is soepeler, en geeft de adverteerder de keuze tussen het vermelden van zijn officiële benaming of zijn handelsbenaming. Ook hoeft een hypothecair kredietgever zijn adres of hoedanigheid niet te vermelden, wat wel het geval is bij de hypothecaire kredietbemiddelaar en in de wet op het consumentenkrediet.

3. Verbod op reclame voor hypothecair krediet die zich richt op personen in schuldoverlast

De wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet als gewijzigd door de wet van 13 juni 2010 tot wijziging van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet verbiedt in artikel 6, § 1, reeds uitdrukkelijk reclame die gericht is op "het aanzetten van de consument, die het hoofd niet kan bieden aan zijn schulden, tot het opnemen van krediet".

Voor krediet dat onder de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet valt is er geen dergelijke verbodsbepaling. Nochtans is het perfect mogelijk om consumenten die eigenaar zijn van hun woning een krediet ressorterend onder de wet van 4 augustus 1992 te verstrekken, waarmee tegelijk consumptieschulden worden aangezuiverd (zie punt 5). De bepaling in artikel 6, § 1 uit de wet van 12 juni 1991 kan makkelijk omzeild worden door in de reclame te verwijzen naar dergelijke hypothecaire kredieten. Dit maakt dat we nog steeds geconfronteerd worden met kredietreclame die zich richt op personen in financiële moeilijkheden, loonbeslag enz. Het volstaat voor de adverteerder om te vermelden dat het om een hypothecair krediet gaat, zodat hij niet onder de strengere regels van de wet op het consumentenkrediet valt.

Op zich kunnen zulke centralisatiekredieten onder de wet van 4 augustus 1992 soms een oplossing bieden voor sommige consumenten, bijvoorbeeld personen die door omstandigheden tijdelijk in financiële problemen zijn geraakt en hun schulden hiermee op langere tijd voor een lager maandbedrag kunnen spreiden. Maar andere consumenten, bijvoorbeeld personen met een structureel budgettair probleem of een laag inkomen zouden beter doorverwezen worden naar een schuldbemiddelaar, in plaats van het risico te lopen dat ze hun woning kwijt raken bij wanbetaling van zo een centralisatiehypotheek (cf. punt 5).

Bovendien wordt door de reclame voor deze kredieten het verbod op reclame gericht op personen in schuldoverlast in de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet omzeild. Kredietmakelaars of kredietverstrekkers verkopen immers zowel consumentenkredieten als

consommation que des crédits hypothécaires, et ils feront dès lors de la publicité pour ces deux produits dans une même annonce.

4. Interdiction de faire de la publicité pour le crédit hypothécaire qui, de quelque manière que ce soit, souligne la facilité ou la vitesse avec laquelle le crédit peut être obtenu

La loi du 12 juin 1991 sur le crédit à la consommation, modifiée par la loi du 13 juin 2010 modifiant la loi du 12 juin 1991 sur le crédit à la consommation, dispose en son article 6, § 1^{er}, 2^o, qu'est interdite, toute publicité pour un contrat de crédit qui, de quelque manière que ce soit, souligne la facilité ou la vitesse avec laquelle le crédit peut être obtenu.

À première vue, il ne paraît pas nécessaire d'interdire toute allusion à la rapidité en matière de crédit hypothécaire, dans la mesure où l'obtention d'un tel crédit prend toujours un certain temps. En revanche, une telle mesure semble devoir s'imposer en ce qui concerne la facilité.

Afin de couper court à toute possibilité de contourner les règles en matière de crédit à la consommation, l'interdiction visant le crédit "rapide" et "facile" s'appliquera également au crédit hypothécaire.

5. Interdiction de faire de la publicité pour le crédit hypothécaire qui incite au regroupement ou à la centralisation de crédits en cours

Le plus souvent, en cas de centralisation, les mensualités trop lourdes des différents prêts et cartes de crédit du consommateur sont converties en une seule mensualité d'un montant inférieur, à rembourser via un prêt à plus longue échéance. La centralisation résoudra les problèmes de certains consommateurs, comme les personnes qui ont dû faire face à des problèmes financiers passagers par exemple, mais qui sont néanmoins en mesure de bien gérer leur budget et disposent d'un revenu suffisamment élevé.

Pour les consommateurs confrontés à un problème budgétaire structurel, par exemple parce qu'ils ne savent pas gérer leur argent, ou simplement parce qu'ils perçoivent un revenu trop faible, la centralisation ou le regroupement ne fera que retarder l'échéance, et alourdira leur endettement global. Souvent, le consommateur contractera alors des emprunts "en cascade", pour rembourser le prêt précédent. Ces personnes finiront par faire appel à la médiation de dettes.

En d'autres termes: dans certains cas, la centralisation résout les problèmes du consommateur, alors que

hypothecair kredieten, en zullen dus vaak in één advertentie voor beide producten reclame maken.

4. Verbod op reclame voor hypothecair krediet die het gemak of de snelheid benadrukt waarmee het krediet kan worden verkregen

De wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet als gewijzigd door de wet van 13 juni 2010 tot wijziging van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet bepaalt in artikel 6, § 1, 2^o dat elke reclame voor een kredietovereenkomst die specifiek gericht is op het benadrukken van het gemak of de snelheid waarmee het krediet kan worden verkregen, verboden is.

Op het eerste gezicht lijkt een verwijzing naar "snel" hypothecair krediet niet nodig, vermits het tot stand komen van een hypothecair krediet sowieso steeds een zekere tijd vergt. Een verwijzing naar "gemakkelijk" hypothecair krediet lijkt daarentegen wel evident.

Om alle achterpoortjes inzake omzeiling van de regels voor consumentenkrediet uit te sluiten, wordt het verbod voor "snel" en "gemakkelijk" krediet ook ingevoerd voor hypothecair krediet.

5. Verbod op reclame voor hypothecair krediet die aanspoort tot hergroepering of centralisatie van lopende kredieten

Meestal worden bij centralisatie de te zware maandlasten van de verschillende leningen en kredietkaarten van de consument omgezet in één lager maandbedrag, terug te betalen in een lening met langere looptijd. Voor de ene consument zal een centralisatie een oplossing zijn voor zijn problemen, bijvoorbeeld personen die tijdelijk financiële problemen hebben gehad, maar die wel hun budget goed kunnen beheren en op zich een voldoende hoog inkomen hebben.

Voor consumenten met een structureel budgettair probleem, bijvoorbeeld omdat ze niet goed overweg kunnen met geld, of gewoon omdat ze een te laag inkomen hebben, zal zo een centralisatie of hergroepering slechts "uitstel van executie" zijn, en de totale schuldenlast verhogen. Vaak komt de consument dan terecht in een "cascade" van leningen om de vorige lening terug te betalen. Uiteindelijk komen deze personen terecht in de schuldbemiddeling.

Anders gezegd: in sommige gevallen is centralisatie een oplossing voor de problemen van de consument,

dans d'autres circonstances, ce n'est pas une solution et l'endettement ne fait que s'accroître.

En outre, de nombreux regroupements ou centralisations prennent la forme d'un crédit qui relève de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire, et qui est par conséquent soumis à des règles beaucoup moins strictes en matière de publicité. Si le consommateur regroupe ses dettes sous la forme d'un crédit hypothécaire, ce crédit sera régi par la loi du 4 août 1992 si l'objectif principal du prêt est "l'acquisition ou la conservation de droits réels immobiliers".¹ Dans la pratique, il convient d'examiner l'objectif principal du crédit afin de déterminer laquelle de ces deux lois est d'application²:

— si l'objectif principal du nouveau prêt hypothécaire est la reprise d'un crédit hypothécaire existant et, dans la foulée, d'un certain nombre de crédits à la consommation ou d'autres dettes, le crédit relève de la loi du 4 août 1992;

— si l'objectif principal du nouveau prêt hypothécaire est la reprise des crédits à la consommation ou d'autres dettes, le crédit relève de la loi du 12 juin 1991³, même s'il reprend en ordre subsidiaire un crédit existant relevant de la loi du 4 août 1992.

À cet égard, le principe veut que la loi relative au crédit à la consommation soit la *lex generalis* et que la loi relative au crédit hypothécaire soit la loi spécifique. À partir du moment où un consommateur contracte un crédit hypothécaire qui n'est pas réglé par la loi du 4 août 1992, celui-ci relève de la loi "générale" relative au crédit à la consommation.

Quelques exemples illustreront ce point.

Nous prendrons comme base de départ l'exemple d'un consommateur qui contracte un crédit hypothécaire de 100 000 euros et nous examinerons un certain nombre de scénarios quant à l'utilisation du montant de ce crédit:

¹ Article 1^{er} de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire: "Le présent titre s'applique au crédit hypothécaire ayant pour objet le financement de l'acquisition ou la conservation de droits réels immobiliers (...)".

² Cf. VAN LYSEBETTENS J. et GEERDENS V., Note relative au champ d'application de la Loi du 4 août 1992, in *Annuaire juridique du crédit — Jaarboek kredietrecht*, Observatoire du Crédit et de l'Endettement, Charleroi, 1996. Cf. commentaire de VAN LYSEBETTENS J. in *Annuaire juridique du crédit* 2005, jugement rendu par la justice de paix de Beveren-Waas.

³ Il s'agit dans ce cas d'un crédit relevant partiellement de la loi relative au crédit à la consommation, en application de l'article 3, § 2, alinéa 2, de la loi du 12 juin 1991.

in andere gevallen is dit géén oplossing en neemt de schuldoverlast alleen maar toe.

Veel hergroeperingen of centralisaties gebeuren in de vorm van een krediet dat onder de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet valt, waarvoor veel minder strenge regels gelden inzake reclame. Indien de consument zijn schulden hergroepeert in de vorm van een hypothecair krediet zal dit krediet onderworpen zijn aan de wet van 4 augustus 1992 wanneer het hoofddoel van de lening het "verwerven of behouden van onroerende zakelijke rechten" is.¹ In de praktijk moet naar de hoofdbestemming van het krediet gekeken worden om na te gaan welk van de twee wetten van toepassing is²:

— indien het hoofddoel van de nieuwe hypotheeklening het overnemen van een bestaand hypothecair krediet is, waarbij tegelijk ook een aantal consumentenkredieten of andere schulden worden overgenomen, ressorteert het krediet onder de wet van 4 augustus 1992;

— indien het hoofddoel van de nieuwe hypotheeklening het overnemen van consumentenkredieten of andere schulden is, ressorteert het krediet onder de wet van 12 juni 1991³, zelfs indien in bijkomende orde een reeds bestaand krediet dat onder de wet van 4 augustus 1992 valt overgenomen wordt.

Hierbij geldt het principe dat de wet op het consumentenkrediet de *lex generalis* is, en de wet op het hypothecair krediet de specifieke wet. Van zodra een consument een hypothecair krediet aangaat dat niet geregeld wordt door de wet van 4 augustus 1992 valt dit onder de "algemene" wet op het consumentenkrediet.

Een paar voorbeelden kunnen dit verduidelijken.

We nemen als vertrekbasis een consument die een hypothecair krediet aangaat van 100 000 euro en volgen een aantal scenario's inzake het gebruik van dit kredietbedrag:

¹ Artikel 1 wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet: "Deze titel is van toepassing op het hypothecair krediet bestemd voor het financieren van het verwerven of behouden van onroerende zakelijke rechten (...)".

² Zie VAN LYSEBETTENS J. en GEERDENS V., Nota over het toepassingsgebied van de Wet van 4 augustus 1992, in *Annuaire juridique du crédit — Jaarboek kredietrecht*, *Observatoire du Crédit et de l'Endettement*, Charleroi, 1996. Cfr. commentaar van VAN LYSEBETTENS J. in *Jaarboek Kredietrecht* 2005, vonnis vredegerecht Beveren-Waas.

³ Het gaat dan om een krediet dat in toepassing van artikel 3, § 2, tweede lid, van de wet van 12 juni 1991 partieel onder de wet op het consumentenkrediet ressorteert.

Hypothèse a: 70 000 euros pour l'acquisition d'une habitation et 30 000 euros pour le remboursement anticipé d'un financement auto: la loi du 4 août 1992 est d'application;

Hypothèse b: 60 000 euros pour la reprise du prêt hypothécaire existant qui a servi à acquérir l'habitation et 40 000 euros pour la reprise de prêts à tempérament et le remboursement de cartes de crédit: la loi du 4 août 1992 est d'application;

Hypothèse c: 30 000 euros pour la reprise du prêt hypothécaire existant qui a servi à acquérir l'habitation et 70 000 euros pour le remboursement de prêts à tempérament, financements, cartes de crédit et frais d'hospitalisation: la loi du 12 juin 1991 est d'application;

Hypothèse d: 100 000 euros exclusivement pour la reprise de frais d'hospitalisation et de prêts à la consommation: la loi du 12 juin 1991 est d'application.

Ces exemples montrent qu'il est possible de regrouper des dettes de consommation dans un crédit hypothécaire qui relève non pas de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation, mais de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire, dont les règles sont moins strictes.

Dans un certain nombre de cas, il est vrai, le consommateur qui est propriétaire de son habitation pourra rembourser ses dettes par le biais d'une centralisation de dettes sous la forme d'un crédit hypothécaire.

Toutefois, dans le cas d'une telle centralisation sous la forme d'un crédit hypothécaire, le consommateur en défaut de paiement risque sérieusement, à terme, de perdre son habitation, ce qui aggraverait bien entendu sa situation financière et ses conditions de vie.

6. Dispositions pénales et contrôles

La proposition de loi relative au crédit hypothécaire aligne les dispositions pénales, les pouvoirs de recherche et les procédures de verbalisation en matière de publicité sur la loi relative au crédit à la consommation. Cette harmonisation permettra un contrôle plus efficace, la réglementation actuelle confiant les contrôles en matière de publicité pour des crédits à deux services:

— pour les crédits à la consommation, au SPF Économie, en l'occurrence à la Direction générale Contrôle et Médiation;

Hypothese a: 70 000 euro voor de aankoop van een woning en 30 000 euro voor de vervroegde terugbetaling van een wagenfinanciering: wet van 4 augustus 1992 van toepassing;

Hypothese b: 60 000 euro voor de overname van de bestaande hypotheeklening waarmee de woning werd aangekocht en 40 000 euro voor de overname van leningen op afbetaling en het terugbetalen van kredietkaarten: wet van 4 augustus 1992 van toepassing;

Hypothese c: 30 000 euro voor de overname van de bestaande hypotheeklening waarmee de woning werd aangekocht en 70 000 euro voor terugbetaling van leningen op afbetaling, financieringen, kredietkaarten en ziekenhuiskosten: wet van 12 juni 1991 van toepassing;

Hypothese d: 100 000 euro uitsluitend voor de overname van ziekenhuiskosten en consumptieleningen: wet van 12 juni 1991 van toepassing.

Uit deze voorbeelden blijkt dat het mogelijk is consumptieschulden te hergroeperen in een hypothecair krediet dat niet onder de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet valt, maar wel onder de minder strak geregelde wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet.

Weliswaar zal in een aantal gevallen voor een consument die eigenaar is van zijn woning het mogelijk zijn via een centralisatie van schulden in de vorm van een hypothecair krediet mogelijk zijn om zijn schulden af te lossen.

Maar anderzijds creëert dergelijke centralisatie in de vorm van een hypothecair krediet een ernstig risico dat de consument op termijn ook zijn woning verliest in geval van wanbetaling voor het hypothecair krediet, wat zijn financiële- en leefomstandigheden uiteraard zal verslechteren.

6. Strafbepalingen en controles

Strafbepalingen, opsporingsbevoegdheden en procedures inzake verbalisering voor reclame worden in het voorstel voor de wet op het hypothecair krediet afgestemd op de wet op het consumentenkrediet. Dit zal een efficiëntere controle toelaten, vermits in de huidige regelgeving de controles voor kredietreclame over twee diensten verspreid zijn:

— voor consumentenkrediet bij de FOD Economie, in casu de Algemene Directie Controle en Bemiddeling;

— pour les crédits hypothécaires, à la Commission bancaire, financière et des assurances.

Les services d'inspection du SPF Économie sont déjà indirectement habilités à effectuer certains contrôles en matière de crédit hypothécaire en vertu du cadre législatif actuel, notamment par la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur et la loi du 10 août 2001 relative à la Centrale des Crédits aux Particuliers. Le SPF Économie peut également vérifier si certains crédits hypothécaires ne doivent pas être considérés comme relevant de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation (voir point 5).

En outre, la plupart des banques, des agents bancaires, des prêteurs et des courtiers en crédits sont à la fois actifs dans le domaine des crédits à la consommation et des crédits hypothécaires. Il est donc plus efficace d'habiliter un seul service pour le contrôle de la publicité. Notre intention n'est pas de réduire les compétences de l'organe de contrôle de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire: la CBFA reste intégralement compétente pour cette loi, mais le SPF Économie lui est adjoint pour le contrôle de la publicité.

Par ailleurs, les infractions aux règles en matière de publicité commises par les prêteurs hypothécaires sont également sanctionnées. Pour l'heure, seuls les courtiers en crédits peuvent faire l'objet de sanctions, ce qui constitue une inégalité de traitement injustifiée.

— voor hypothecair krediet bij de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen.

De inspectiediensten van de FOD Economie zijn in het huidige wetgevend kader onrechtstreeks reeds bevoegd voor verscheidene controles inzake hypothecair krediet, met name voor de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument en de wet van 10 augustus 2001 betreffende de Centrale voor Kredieten aan Particulieren. De FOD Economie kan ook nagaan of bepaalde hypothecaire kredieten niet moeten beschouwd worden als ressorterend onder de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet (zie punt 5).

Bovendien zijn de meeste banken, bankagenten, kredietgevers en kredietmakelaars zowel actief inzake consumentenkrediet als hypothecair krediet, het is dan ook efficiënter voor de controle op de reclame één dienst bevoegd te maken. Het is niet de bedoeling de bevoegdheden van de toezichthouder op de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet te vermindern, de CBFA blijft integraal bevoegd voor deze wet, maar voor de controle op de reclame wordt bijkomend de FOD Economie bevoegd.

Voorts worden ook overtredingen van de reclameregels door hypothecaire kredietgevers strafbaar gesteld, tot nu geldt dit enkel voor kredietmakelaars wat een niet gerechtvaardigde ongelijke behandeling is.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article 2

La loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation, telle que modifiée par la loi du 13 juin 2010 modifiant la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation, définit la publicité en son article 1^{er}, 7°, en renvoyant à la définition prévue par la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur. Dans un souci de cohérence et afin d'exclure toute ambiguïté, il s'indique de prévoir une définition analogue du crédit hypothécaire relevant de la loi du 4 août 1992. La définition de la publicité serait ainsi exempte de toute ambiguïté dans ces trois lois importantes en matière de protection des consommateurs.⁴

Art. 3

L'article 47, § 1^{er}, de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire est ainsi aligné sur l'article 6, § 1^{er}, 4°, de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation tel que modifié par la loi du 13 juin 2010 modifiant la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation. Est dorénavant interdite toute publicité pour un contrat de crédit mentionnant une autre identité, adresse ou qualité que celle communiquée au SPF Économie, PME, Classes Moyennes et Énergie par l'annonceur dans le cadre de l'agrément, l'enregistrement ou l'inscription.

Art. 4

Cet article étend l'interdiction des publicités pouvant favoriser le surendettement à la loi sur le crédit hypothécaire. Voir les points 3, 4 et 5 dans les développements.

Art. 5

Cet article aligne, sur le plan pénal, la loi sur le crédit hypothécaire sur la loi sur le crédit à la consommation. Cela signifie que les peines d'emprisonnement seront plus légères: de huit jours à un an au lieu d'un mois à

⁴ L'article 93, 3°, de la loi sur les pratiques du commerce définit la publicité comme "toute communication ayant comme but direct ou indirect de promouvoir la vente de produits ou de services, quels que soient le lieu ou les moyens de communication mis en œuvre;" L'article 2, 19°, de la nouvelle loi relative aux pratiques du marché et à la protection du consommateur définit la publicité comme "toute communication ayant comme but direct ou indirect de promouvoir la vente de produits quels que soient le lieu ou les moyens de communication mis en œuvre".

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 2

De wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet, als gewijzigd door de wet van 13 juni 2010 tot wijziging van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet definieert reclame in artikel 1, 7°, door te verwijzen naar de definitie in de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument. Voor de consequentie en om alle dubbelzinnigheden uit te sluiten is het aangewezen een gelijkaardige definitie in te voeren voor het hypothecair krediet dat onder de wet van 4 augustus 1992 ressorteert. Hierdoor wordt in deze drie belangrijke wetten inzake consumentenbescherming de definitie van reclame eenduidig.⁴

Art. 3

Artikel 47, § 1, van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet wordt hiermee afgestemd op artikel 6, § 1, 4°, van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet als gewijzigd door de wet van 13 juni 2010 tot wijziging van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet. Voortaan is elke reclame verboden voor een kredietovereenkomst die een andere identiteit, adres of hoedanigheid vermeldt dan door de adverteerder opgegeven bij de FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, in het raam van de erkenning, registratie of inschrijving

Art. 4

Met dit artikel wordt het verbod op reclame die schuldoverlast in de hand kan werken uitgebreid tot de wet op hypothecair krediet. Zie punten 3,4 en 5 van de toelichting.

Art. 5

Dit artikel stemt op strafrechtelijk vlak de wet op het hypothecair krediet af op de wet op het consumentenkrediet. Dit betekent dat de straffen lichter worden wat betreft gevangenisstraf: acht dagen tot een jaar in

⁴ Artikel 93, 3°, van de wet op de handelspraktijken definieert reclame als "elke mededeling die rechtstreeks of onrechtstreeks ten doel heeft de verkoop van producten of diensten te bevorderen, ongeacht de plaats of de aangewende communicatiemiddelen;" Artikel 2, 19° van de nieuwe wet betreffende marktpraktijken en consumentenbedrog definieert reclame als "iedere mededeling van een onderneming die rechtstreeks of onrechtstreeks ten doel heeft de verkoop van producten te bevorderen, ongeacht de plaats of de aangewende communicatiemiddelen".

cinq ans. Par ailleurs, les amendes, qui sont aujourd'hui de 1 000 à 10 000 francs, sont augmentées et seront désormais de 26 à 100 000 euros.

En outre, la discrimination injustifiée qui frappe les intermédiaires de crédit sur le plan pénal est supprimée: dorénavant, toute personne qui transgresse les règles en matière de publicité est punissable, y compris donc les prêteurs, par exemple.

Enfin, le non-respect des règles relatives au prospectus figurant à l'article 47, § 2, devient également punissable.

Art. 6

Cet article prévoit pour la publicité pour le crédit hypothécaire des compétences de recherche et de contrôle similaires à celles prévues par la loi relative au crédit à la consommation et renvoie dès lors aux articles concernés de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation. Cela signifie qu'outre la CBFA et les services de police ordinaires, la Direction générale Contrôle et Médiation du SPF Économie est également compétente pour le contrôle de la publicité. Ce service peut non seulement verbaliser mais aussi, par le biais des instruments que sont le procès-verbal d'avertissement et la transaction administrative, organiser une politique de répression efficace sans surcharger les parquets.

Dans un souci de simplification administrative, il est prévu explicitement que les arrêtés pris par le Roi en matière de transaction administrative et les arrêtés ministériels pour les articles précités de la loi relative au crédit à la consommation sont également applicables au crédit hypothécaire.

plaats van een maand tot vijf jaar. Anderzijds worden de boetes verhoogd van 1000 tot 10 000 frank naar 26 tot 100 000 euro.

Voorts wordt de niet verantwoorde discriminatie van de kredietbemiddelaars op strafrechtelijk vlak ongedaan gemaakt: voortaan wordt iedereen die de reclameregels overtreedt strafbaar, dus ook bijvoorbeeld kredietgevers.

Ten slotte wordt ook het niet respecteren van de voorschriften inzake de prospectus in artikel 47, § 2, strafbaar.

Art. 6

Dit artikel regelt voor reclame voor hypothecair krediet gelijkaardige opsporings- en controlebevoegdheden als in de wet op het consumentenkrediet. Hierbij wordt verwezen naar de desbetreffende artikelen in de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet. Dit betekent dat naast de CBFA en de gewone politiediensten ook de Algemene Directie Controle en Bemiddeling van de FOD Economie bevoegd wordt voor het toezicht op de reclame. Deze dienst kan niet alleen verbaliseren, maar kan ook via de instrumenten van het Proces-verbaal van waarschuwing en de administratieve minnelijke schikking een efficiënt handhavingsbeleid organiseren zonder de parketten te overbelasten.

Omwille van de administratieve vereenvoudiging wordt uitdrukkelijk bepaald dat de besluiten van de Koning inzake de administratieve minnelijke schikking en de ministeriële besluiten voor voornoemde artikels uit de wet op het consumentenkrediet ook van toepassing zijn voor hypothecair krediet.

Liesbeth VAN DER AUWERA (CD&V)
Sonja BECQ (CD&V)
Leen DIERICK (CD&V)
Nathalie MUYLLE (CD&V)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Jef VAN DEN BERGH (CD&V)

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

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

Art. 2

L'article 4 de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire, modifié par la loi du 13 mars 1998, est complété par le 6° rédigé comme suit:

"6° "publicité": toute communication visée dans la loi sur les pratiques du commerce".

Art. 3

Dans l'article 47 de la même loi, modifié par la loi du 13 mars 1998, le § 1^{er} est remplacé par ce qui suit:

"§ 1^{er}. Il est interdit, pour toute publicité ayant pour objet ou pouvant avoir comme conséquence l'octroi d'un crédit hypothécaire visé à l'article 2 de la présente loi, et dénommée ci-après "publicité", de mentionner une autre identité, adresse ou qualité que celle communiquée au SPF Économie, PME, Classes Moyennes et Énergie par l'annonceur dans le cadre de l'agrément, l'enregistrement ou l'inscription."

Art. 4

Dans la même loi, il est inséré un article 47bis rédigé comme suit:

"Art. 47bis. Est interdite toute publicité pour un contrat de crédit qui est axée spécifiquement sur:

1° l'incitation du consommateur, dans l'impossibilité de faire face à ses dettes, à recourir au crédit;

2° la mise en valeur de la facilité ou de la rapidité avec lesquelles le crédit peut être obtenu;

3° l'incitation au regroupement ou à la centralisation des crédits en cours ou qui précise que les contrats de crédit en cours n'ont pas ou peu d'influence sur l'appréciation d'une demande de crédit."

WETSVOORSTEL

Artikel 1

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

Art. 2

Artikel 4 van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet, gewijzigd bij de wet van 13 maart 1998, wordt aangevuld met de bepaling onder 6°, luidende:

"6° "reclame": elke mededeling als bedoeld in de wetgeving op de handelspraktijken".

Art. 3

In artikel 47 van dezelfde wet, gewijzigd bij de wet van 13 maart 1998, wordt paragraaf 1 vervangen als volgt:

"§ 1. Het is verboden voor elke reclame die het toekennen van een hypothecair krediet als bedoeld in artikel 2 van deze wet tot voorwerp heeft of tot gevolg kan hebben, hierna "reclame" genoemd, een andere identiteit, adres of hoedanigheid te vermelden dan door de adverteerder opgegeven bij de FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie, in het raam van de erkenning, registratie of inschrijving."

Art. 4

In dezelfde wet wordt een artikel 47bis ingevoegd, luidende:

"Art. 47bis. Verboden is elke reclame voor een kredietovereenkomst die specifiek gericht is op:

1° het aanzetten van de consument, die het hoofd niet kan bieden aan zijn schulden, tot het opnemen van krediet;

2° het benadrukken van het gemak of de snelheid waarmee het krediet kan worden verkregen;

3° het aansporen tot hergroepering of centralisatie van lopende kredieten of die tot uiting brengt dat lopende kredietovereenkomsten bij de beoordeling van een kredietaanvraag geen of een ondergeschikte rol spelen."

Art. 5

Dans l'article 49 de la même loi, modifié par la loi du 26 juin 2000, l'alinéa 1^{er} est remplacé par ce qui suit:

“Sont punis d'un emprisonnement de huit jours à un an et d'une amende de 26 à 100 000 euros ou d'une de ces peines seulement:

1° ceux qui enfreignent les dispositions de l'article 47, § 1^{er}, § 2 ou § 4, ou de l'article 47*bis* de la présente loi;

2° les courtiers et autres intermédiaires qui contre-vennent à l'article 48 de la présente loi.”.

Art. 6

Dans la même loi, il est inséré un article 47*ter*, rédigé comme suit:

“Art. 47*ter*. Les dispositions des articles 81, 83 et 84 de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation, modifiés par la loi du 13 juin 2010 modifiant la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation, s'appliquent à la recherche et à la constatation des infractions à l'article 47, § 1^{er}, § 2 ou § 4, ou à l'article 47*bis*.

Les arrêtés pris par le Roi et le ministre qui a les Affaires économiques dans ses attributions en exécution des articles 81, 83 et 84 de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation, modifiés par la loi du 13 juin 2010 modifiant la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation, sont d'application en la matière.”.

17 novembre 2010

Art. 5

In artikel 49 van dezelfde wet, gewijzigd bij de wet van 26 juni 2000, wordt het eerste lid vervangen als volgt:

“Met gevangenisstraf van acht dagen tot een jaar en met geldboete van 26 tot 100 000 euro of met een van die geldstraffen alleen worden gestraft:

1° hij die de bepalingen van artikel 47, § 1, § 2 of § 4, of artikel 47*bis* van deze wet overtreedt;

2° de makelaars en andere tussenpersonen die handelen in strijd met artikel 48 van deze wet.”.

Art. 6

In dezelfde wet wordt een artikel 47*ter* ingevoegd, luidende:

“Art. 47*ter*. De bepalingen van artikel 81, 83 en 84 van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet, als gewijzigd door de Wet van 13 juni 2010 tot wijziging van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet, zijn van toepassing voor de opsporing en vaststelling van overtredingen van artikel 47, § 1, § 2 of § 4, of artikel 47*bis*.

De besluiten van de Koning en van de minister bevoegd voor Economische Zaken genomen in uitvoering van artikel 81, 83 en 84 van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet als gewijzigd door de wet van 13 juni 2010 tot wijziging van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet zijn hierbij van toepassing.”.

17 november 2010

Liesbeth VAN DER AUWERA (CD&V)
Sonja BECQ (CD&V)
Leen DIERICK (CD&V)
Nathalie MUYLLE (CD&V)
Raf TERWINGEN (CD&V)
Jef VAN DEN BERGH (CD&V)