

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

18 décembre 2019

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le Code de droit économique
en vue de mieux réglementer
l'offre groupée en matière
de crédit immobilier**

(déposée par
M. Philippe Tison et consorts)

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

18 december 2019

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van het Wetboek
van economisch recht, teneinde inzake
vastgoedkrediet het gebundeld aanbod
beter te reglementeren**

(ingediend door
de heer Philippe Tison c.s.)

RÉSUMÉ

Les prêts hypothécaires et leurs produits annexes (assurance habitation, assurance solde restant dû...) ont un impact très important sur le budget des consommateurs. Il est donc important de faciliter le changement de prestataire de services par les consommateurs, pour que ceux-ci ne soient pas enfermés dans des offres n'ayant qu'un faible rapport qualité-prix.

Dans cette optique, la présente proposition de loi vise à mieux réglementer l'offre groupée en matière de crédit immobilier; contrairement à la situation qui prévaut actuellement, il ne sera plus possible au prêteur de pénaliser le consommateur en augmentant le taux du crédit hypothécaire, lorsque ce consommateur décide de changer de prestataire pour un ou plusieurs produits annexes (assurance habitation, assurance solde restant dû...).

SAMENVATTING

Hypothecaire leningen en de nevenproducten ervan (woningverzekering, schuldsaldoverzekering enzovoort) wegen heel fors op het budget van de consumenten. Het is dus van belang ervoor te zorgen dat zij makkelijk van dienstverlener kunnen veranderen en niet gebonden blijven aan aanbiedingen met een ongunstige prijs-kwaliteitverhouding.

Dit wetsvoorstel strekt er derhalve toe inzake vastgoedkrediet het gebundeld aanbod beter te reglementeren. Het is de bedoeling dat – in tegenstelling tot de huidige situatie – de kredietgevers de consumenten niet langer zouden kunnen benadelen door de rentevoet van het hypothecair krediet te verhogen wanneer die consumenten beslissen om voor een of meerdere nevenproducten van het krediet (woningverzekering, schuldsaldoverzekering enzovoort) van dienstverlener te veranderen.

N-VA	: Nieuw-Vlaamse Alliantie
Ecolo-Groen	: Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
PS	: Parti Socialiste
VB	: Vlaams Belang
MR	: Mouvement Réformateur
CD&V	: Christen-Democratisch en Vlaams
PVDA-PTB	: Partij van de Arbeid van België – Parti du Travail de Belgique
Open Vld	: Open Vlaamse liberalen en democraten
sp.a	: socialistische partij anders
cdH	: centre démocrate Humaniste
DéFI	: Démocrate Fédéraliste Indépendant
INDEP-ONAFH	: Indépendant - Onafhankelijk

Abréviations dans la numérotation des publications:		Afkorting bij de numering van de publicaties:	
DOC 55 0000/000	Document de la 55 ^e législature, suivi du numéro de base et numéro de suivi	DOC 55 0000/000	Parlementair document van de 55 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA	Questions et Réponses écrites	QRVA	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV	Version provisoire du Compte Rendu Intégral	CRIV	Voorlopige versie van het Integraal Verslag
CRABV	Compte Rendu Analytique	CRABV	Beknopt Verslag
CRIV	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)	CRIV	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)
PLEN	Séance plénière	PLEN	Plenum
COM	Réunion de commission	COM	Commissievergadering
MOT	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)	MOT	Moties tot besluit van interpellaties (beige gekleurd papier)

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

1. Introduction

Actuellement, nombreux sont les organismes financiers qui lient une réduction du taux d'un crédit hypothécaire à la souscription de services accessoires, comme une assurance habitation ou une assurance solde restant dû. Le consommateur guidé par son souhait d'obtenir un taux d'intérêt le plus bas possible ne prête pas toujours l'attention nécessaire aux obligations de souscription annexes. C'est par la suite qu'il le regrette; il ne lui est en effet plus possible de changer d'organisme financier pour ces produits annexes, au risque de voir le taux de son crédit hypothécaire augmenter. À une époque où la durée des crédits hypothécaires est sans cesse croissante et où les conditions du marché évoluent rapidement, les auteurs de la présente proposition de loi estiment qu'il n'est pas acceptable de voir un consommateur sanctionné parce qu'il souhaite, par exemple, changer d'assureur incendie.

La présente proposition de loi vise, dès lors, à rendre impossible la "punition" du consommateur en cas de résiliation des contrats accessoires, sans pour autant mettre fin aux réductions contractuelles.

2. Cadre légal

La "vente liée" se définit comme "le fait de proposer ou de vendre, sous forme de lot, un contrat de crédit en même temps que d'autres produits ou services financiers distincts, lorsque le contrat de crédit n'est pas proposé au consommateur séparément" avec comme conséquence que le contrat de crédit n'est pas proposé au consommateur séparément (article I.9., 88°, du Code de droit économique, ci-après "CDE").

La "vente groupée" est "le fait de proposer ou de vendre, sous forme de lot, un contrat de crédit en même temps que d'autres produits ou services financiers distincts, le contrat de crédit étant aussi proposé au consommateur séparément, mais pas nécessairement aux mêmes conditions que lorsqu'il est proposé de manière groupée avec les services accessoires" (article I.9., 89°, du CDE).

Aux termes de l'article VII.147 du CDE, la vente liée est interdite. La vente groupée, au contraire, est autorisée.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

1. Inleiding

Veel financiële instellingen maken een korting op de rentevoet voor een hypothecair krediet thans afhankelijk van de intekening op nevendiensten, zoals een woningverzekering of een schuldsaldoverzekering. De consument die een zo laag mogelijke rentevoet wil verkrijgen, heeft niet altijd echt oog voor de verplichtingen die met de intekening op nevendiensten gepaard gaan. De spijt komt achteraf, want dan is het niet langer mogelijk om voor die nevenproducten van het krediet te veranderen van financiële instelling, aangezien dan een hogere rentevoet dreigt te worden toegepast. Aangezien de hypothecaire kredieten een steeds langere looptijd hebben en de marktvoorwaarden snel wijzigen, is het volgens de indieners van dit wetsvoorstel onaanvaardbaar dat een consument wordt benadeeld omdat hij bijvoorbeeld voor zijn brandverzekering van verzekeraar wil veranderen.

Dit wetsvoorstel strekt er derhalve toe het onmogelijk te maken de consument te benadelen wanneer hij contracten voor nevenproducten van zijn krediet opzegt; in dat geval zou geen einde mogen worden gemaakt aan de contractueel vastgelegde kortingen.

2. Wettelijke regeling

Koppelverkoop wordt omschreven als "het aanbieden of verkopen van een kredietovereenkomst als onderdeel van een pakket met andere onderscheiden financiële producten of diensten waarbij de kredietovereenkomst niet afzonderlijk wordt aangeboden aan de consument" (artikel I.9, 88°, van het Wetboek van economisch recht, hierna "WER" genoemd).

Gebundelde verkoop is "het aanbieden of verkopen van een kredietovereenkomst als onderdeel van een pakket met andere onderscheiden financiële producten of diensten waarbij de kredietovereenkomst ook afzonderlijk aan de consument beschikbaar wordt gesteld, maar waarbij niet noodzakelijkerwijs dezelfde voorwaarden gelden als wanneer deze in combinatie met de nevendiensten wordt aangeboden" (artikel I.9, 89°, van het WER).

Krachtens artikel VII.147 van het WER is koppelverkoop verboden. Gebundelde verkoop daarentegen is wel toegestaan.

À ce titre, l'article VII.147, alinéa 2, du CDE prévoit que, en cas de vente groupée, le prêteur n'est pas tenu "de maintenir le prix réduit des produits financiers ou des services groupés, au cas où le consommateur utilise son droit de faire appel au prestataire de services de son choix".

3. L'offre groupée, entrave à la mobilité des consommateurs

Or, à l'estime des auteurs de la présente proposition de loi, cette faculté laissée au prêteur d'augmenter le taux du crédit hypothécaire, et donc de "pénaliser" le consommateur si ce dernier résilie un ou plusieurs produits annexes, a pour effet d'entraver le choix des consommateurs et de fausser la concurrence sur le marché.

En effet, il est toujours possible au consommateur de résilier un contrat d'assurance annexe après un an et à chaque échéance annuelle; toutefois, dans cette hypothèse, le consommateur perdra l'avantage qui lui avait été octroyé au moment de la souscription du crédit.

Quelques points de pourcentage sur le taux de crédit hypothécaire peuvent paraître chose minime, mais rapportés à la durée totale du prêt, ils représentent des sommes très importantes.

La vente groupée a donc pour effet de tenir captifs des milliers de consommateurs. Elle les enferme dans des offres pouvant n'avoir qu'un faible rapport qualité-prix.

En même temps, la vente groupée confère à certains banque-assureurs un avantage compétitif abusif, au détriment d'autres acteurs comme par exemple les intermédiaires d'assurance.

4. Portée de la présente proposition de loi

Dans ce contexte, la présente proposition de loi entend rendre impossible la "punition" du consommateur en cas de résiliation des contrats accessoires, sans pour autant mettre fin aux réductions contractuelles.

Cette mesure est conforme au droit européen, lequel permet de réglementer la vente groupée, sans pour autant

In dat verband is op grond van artikel VII.147, tweede lid, van het WER, de kredietgever "niet gehouden om de verminderde prijs op de gebundelde financiële producten of diensten te behouden, indien de consument gebruik maakt van zijn recht om beroep te doen op de dienstverlener naar zijn keuze".

3. Het gebundeld aanbod bemoeilijkt het vrij handelen van de consumenten

De indieners van dit wetsvoorstel menen dat de vrije keuze van de consumenten wordt gehinderd en dat de marktconcurrentie wordt verstoord doordat de kredietgevers de rentevoet van het hypothecair krediet kunnen verhogen en dus de consumenten kunnen benadelen wanneer die consumenten overgaan tot het opzeggen van een of meerdere contracten voor nevenproducten van hun krediet.

De consument mag een met zijn krediet gepaard gaand verzekeringscontract immers na één jaar en op elke jaarlijkse vervaldag opzeggen, maar in dat geval verliest hij het voordeel dat hem bij het aangaan van het krediet werd toegekend.

Met betrekking tot de rentevoet kan een verschil van enkele procentpunten heel weinig lijken, maar over de hele looptijd van de lening gaat het over echt hoge bedragen.

Gebundelde verkoop houdt dus duizenden consumenten in de greep. Ze zitten vast aan aanbiedingen met een soms zwakke prijs-kwaliteitverhouding.

Tegelijk biedt gebundelde verkoop sommige bankverzekeraars een onrechtmatig concurrentievoordeel ten nadele van andere spelers, zoals de verzekeringstussenpersonen.

4. Strekking van het wetsvoorstel

Tegen die hele achtergrond beoogt dit wetsvoorstel het onmogelijk te maken de consumenten te benadelen wanneer ze contracten voor nevenproducten van hun krediet opzeggen, zonder dat een einde wordt gemaakt aan de contractueel vastgelegde kortingen.

Die maatregel is in overeenstemming met de Europese wetgeving, die toestaat dat gebundelde verkoop aan

l'interdire. À ce titre, le considérant 24 de la directive 2014/17/UE¹ précise:

“...Si le fait de combiner dans une offre groupée des contrats de crédit et un ou plusieurs autres services ou produits financiers peut présenter des avantages pour les consommateurs, il peut porter atteinte à leur mobilité et à leur capacité à faire des choix en connaissance de cause, à moins que les composantes de l'offre groupée ne puissent être achetées séparément. Il importe de prévenir des pratiques telles que la vente liée de certains produits, susceptibles d'inciter les consommateurs à conclure des contrats de crédit qui ne serviraient pas au mieux leurs intérêts, sans toutefois apporter de restrictions à la vente groupée de produits qui peut être bénéfique pour les consommateurs. Les États membres devraient néanmoins continuer de suivre attentivement les marchés des services financiers de détail afin de veiller à ce que la vente groupée n'entrave pas le choix des consommateurs ni la concurrence sur le marché.”

Dans cette optique, les auteurs proposent de remplacer l'article VII.147, § 1^{er}, alinéa 2, du CDE. Il est proposé, en cas de vente groupée, que le prêteur soit tenu de maintenir le prix réduit des produits financiers ou des services groupés, au cas où le consommateur utilise son droit de changer de prestataire de services.

Parallèlement, le consommateur sera informé avant la souscription du contrat de sa possibilité de faire appel à un autre prestataires de services, sans que cela ait d'incidence sur le taux final du crédit.

Philippe TISON (PS)
Christophe LACROIX (PS)
Sophie THÉMONT (PS)
Patrick PRÉVOT (PS)
Ludivine DEDONDER (PS)
Eliane TILLIEUX (PS)
Malik BEN ACHOUR (PS)
Ahmed LAAOUEJ (PS)

¹ directive 2014/17/UE du Parlement européen et du Conseil du 4 février 2014 sur les contrats de crédit aux consommateurs relatifs aux biens immobiliers à usage résidentiel et modifiant les directives 2008/48/CE et 2013/36/UE et le règlement (UE) n° 1093/2010, publiée au JOL n°60 du 28 février 2014.

regels wordt onderworpen, maar niet dat die verkoop wordt verboden. In dat verband stelt considerans 24 van richtlijn 2014/17/EU¹ het volgende:

“Hoewel een combinatie van kredietovereenkomsten met een of meer andere financiële diensten of producten in pakketten voordelig kan zijn voor de consument, kan het de beweegruimte van de consument en zijn vermogen om geïnformeerde keuzen te maken in het gedrang brengen, tenzij de onderdelen van het pakket apart kunnen worden gekocht. Het is belangrijk om praktijken zoals de koppelverkoop van bepaalde producten die de consumenten aanzetten kredietovereenkomsten te sluiten die niet in hun belang zijn, te voorkomen zonder evenwel gebundelde verkoop van producten die gunstig kan zijn voor de consument aan banden te leggen. De lidstaten dienen evenwel nauwlettend te blijven toezien op de detailhandelsmarkt voor financiële diensten, teneinde te waarborgen dat praktijken aangaande gebundelde verkoop de keuze van de consument niet inperken en de concurrentie op de markt niet verstoren.”.

In die context stellen de indieners van het wetsvoorstel voor artikel VII.147, § 1, tweede lid, van het WER te vervangen. Er wordt voorgesteld dat de kredietgever bij gebundelde verkoop de verminderde prijs op de gebundelde financiële producten of diensten moet behouden indien de consument gebruik maakt van zijn recht om van dienstverlener te veranderen.

Voorts zou de consument vóór het sluiten van de overeenkomst in kennis moeten worden gesteld van de mogelijkheid om een beroep te doen op een andere dienstverlener, zonder dat dit gevolgen heeft voor de uiteindelijke rentevoet van het krediet.

¹ richtlijn 2014/17/EU van het Europees Parlement en de Raad van 4 februari 2014 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen en tot wijziging van de richtlijnen 2008/48/EG en 2013/36/EU en Verordening (EU) nr. 1093/2010, bekendgemaakt in *Publicatieblad* L nr. 60 van 28 februari 2014.

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

La présente loi règle une matière visée à l'article 74 de la Constitution.

Art. 2

Dans l'article VII.129 du Code de droit économique, remplacé par la loi du 22 avril 2016, dans l'alinéa 2, le 4° est remplacé par ce qui suit:

"4° lorsque des services accessoires sont joints à un contrat de crédit, l'indication de la possibilité pour le consommateur de faire appel à un autre prestataire de services sans que cela ait d'incidence sur le taux final du crédit."

Art. 3

Dans l'article VII.147 du même Code, remplacé par la loi du 22 avril 2016, au § 1^{er}, l'alinéa 2 est remplacé par ce qui suit:

"Par dérogation à l'article I.9., 89°, si le prestataire de service préconisé par le prêteur ou, le cas échéant, par l'intermédiaire de crédit est proposé dans le cadre d'une vente groupée, ceux-ci sont tenus de maintenir le prix réduit des produits financiers ou des services groupés, au cas où le consommateur utilise son droit à faire appel au prestataire de services de son choix."

28 novembre 2019

Philippe TISON (PS)
Christophe LACROIX (PS)
Sophie THÉMONT (PS)
Patrick PRÉVOT (PS)
Ludivine DEDONDER (PS)
Eliane TILLIEUX (PS)
Malik BEN ACHOUR (PS)
Ahmed LAAOUEJ (PS)

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 74 van de Grondwet.

Art. 2

In artikel VII.129 van het Wetboek van economisch recht, vervangen bij de wet van 22 april 2016, wordt in het tweede lid, het 4° vervangen door wat volgt:

"4° indien aan een kredietovereenkomst nevendiensten worden gekoppeld, de vermelding dat de consument de mogelijkheid heeft om een beroep te doen op een andere dienstverlener, zonder dat dit gevolgen heeft voor de uiteindelijke rentevoet van het krediet."

Art. 3

In artikel VII.147 van hetzelfde Wetboek, vervangen bij de wet van 22 april 2016, wordt in § 1, het tweede lid vervangen door wat volgt:

"Indien in afwijking van artikel I.9., 89°, de voorkeurdienstverlener van de kredietgever of desgevallend van de kredietbemiddelaar wordt voorgesteld bij een gebundelde verkoop, dienen zij de verminderde prijs op de gebundelde financiële producten of diensten te behouden indien de consument gebruik maakt van zijn recht een beroep te doen op de door hem gekozen dienstverlener."

28 november 2019