

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION EXTRAORDINAIRE 1991-1992 (*)

1^{er} JUIN 1992

PROJET DE LOI relatif au crédit hypothécaire

RAPPORT

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

PAR
M. S. DE CLERCK

MESDAMES, MESSIEURS,

Le présent projet de loi a été déposé au cours de la
précédente législature.

(1) Composition de la Commission :

Président : M. Nothomb.

A. — Titulaires :

C.V.P. MM. De Clerck (S.), Dupré,
Pinxten, Schuermans, Van-
keirsbilck.
P.S. MM. Charlier (G.), Léonard,
Minet, Tomas.
S.P. MM. Dielens, Lisabeth,
Schellens.
P.V.V. MM. Cortois, Deswaene,
Platteau.
P.R.L. MM. Bertrand, Pierard.
P.S.C. Mme Corbisier-Hagon,
M. Nothomb.
Ecolo/
Agalev
VI. M. Van Nieuwenhuysen.
Blok
V.U. M. Candries.

B. — Suppléants :

MM. Dhoore, Moors, Mme Nelis-
Van Liedekerke, MM. Vandendries-
sche, Van Looy, N.
Mme Burgeon (C.), MM. Collart,
Gilles, Santkin, N.
MM. De Bremaeker, Landuyt, Van
der Maelen, Van der Sande.
MM. Berben, Vautmans, Vergote,
Verwilghen.
MM. de Clippele, Knoops, Kubla.
MM. Detremmerie, Langendries,
Thissen.
MM. Cheron, Defeyt, Geysels.
M. Caubergs, Mme Dillen.
MM. Olaerts, Van Vaerenbergh.

Voir :

- 375 - 91 / 92 (S.E.) :

- N° 1 : Projet de loi.
- N° 2 à 7 : Amendements.

Voir également :

- N° 9 : Texte adopté par la commission.

(*) Première session de la 48^e législature.

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

BUITENGEWONE ZITTING 1991-1992 (*)

1 JUNI 1992

WETSONTWERP op het hypothecair krediet

VERSLAG

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

UITGEBRACHT DOOR
DE HEER S. DE CLERCK

DAMES EN HEREN,

Onderhavig wetsontwerp werd ingediend tijdens
de vorige zittingsperiode.

(1) Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer Nothomb.

A. — Vaste leden :

C.V.P. HH. De Clerck (S.), Dupré,
Pinxten, Schuermans, Van-
keirsbilck.
P.S. HH. Charlier (G.), Léonard,
Minet, Tomas.
S.P. HH. Dielens, Lisabeth,
Schellens.
P.V.V. HH. Cortois, Deswaene,
Platteau.
P.R.L. HH. Bertrand, Pierard.
P.S.C. Mevr. Corbisier-Hagon, H.
Nothomb.
Ecolo/
Agalev
VI. H. Van Nieuwenhuysen.
Blok
V.U. H. Candries.

B. — Plaatsvervangers :

HH. Dhoore, Moors, Mevr. Nelis-
Van Liedekerke, HH. Vandendries-
sche, Van Looy, N.
Mevr. Burgeon (C.), HH. Collart,
Gilles, Santkin, N.
HH. De Bremaeker, Landuyt, Van
der Maelen, Van der Sande.
HH. Berben, Vautmans, Vergote,
Verwilghen.
HH. de Clippele, Knoops, Kubla.
HH. Detremmerie, Langendries,
Thissen.
HH. Cheron, Defeyt, Geysels.
H. Caubergs, Mevr. Dillen.
HH. Olaerts, Van Vaerenbergh.

Zie :

- 375 - 91 / 92 (B.Z.) :

- N° 1 : Wetsontwerp.
- N° 2 tot 7 : Amendementen.

Zie ook :

- N° 9 : Tekst aangenomen door de commissie.

(*) Eerste zitting van de 48^e zittingsperiode.

Frappé de caducité par suite de la dissolution des Chambres le 18 octobre 1991, il a été relevé de caducité en application de la loi du 28 mars 1992 portant diverses dérogations à l'article 1^{er} de la loi du 3 mars 1977 relative aux effets de la dissolution des Chambres législatives à l'égard des projets et propositions de loi antérieurement déposés. Votre Commission a examiné le projet au cours de ses réunions des 26 mars, 21 avril, 18 mai, 19 mai et 21 mai 1992.

I. — EXPOSE INTRODUCTIF DU VICE-PREMIER MINISTRE ET MINISTRE DE LA JUSTICE ET DES AFFAIRES ECONOMIQUES

La réglementation du crédit hypothécaire nécessite une modernisation urgente. En effet, l'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936 réglementant les prêts hypothécaires et organisant le contrôle des entreprises de prêts hypothécaires — appelé ci-après l'arrêté royal n° 225 — date d'une période de crise économique-financière durant laquelle le législateur a réglé plusieurs secteurs financiers afin de protéger le consommateur en sa qualité d'épargnant, d'assuré ou d'emprunteur.

Dans l'arrêté royal n° 225 étaient uniquement fixées des règles strictes destinées à protéger l'emprunteur contre des indemnités exagérées, des conditions arbitraires ou encore contre la défaillance de l'intermédiaire financier. Les techniques financières elles-mêmes n'étaient pas visées. Celles-ci étaient simplement détaillées, mais d'une manière bien déterminée, de sorte qu'il restait peu de place pour des adaptations et des dérogations.

Toutes ces dispositions figuraient dans le Titre I^{er}, le titre qui réglait le statut civil du prêt hypothécaire. Ces dispositions n'auraient toutefois pas atteint leur objectif, s'il n'avait pas été prévu un contrôle des entreprises qui exercent cette activité. Pour cette raison, le Titre II organisait le contrôle des entreprises hypothécaires.

On a pu constater qu'au cours des années, il a été fait habilement usage des lacunes dans l'arrêté royal n° 225. En effet, celui-ci offrait et offre des possibilités en raison d'un manque de clarté en ce qui concerne les frais, les indemnités et commissions, ou en permettant que le remboursement d'un prêt soit lié à certaines formes d'épargne avec un risque exagéré pour l'emprunteur. Un crédit peut également être consenti sans inscription hypothécaire, mais avec une procuration authentique pour prendre une hypothèque à un moment approprié : il s'agit dès lors de crédits qui ne sont pas soumis à l'arrêté royal n° 225.

Partant de cette constatation le Gouvernement a, dès 1960, introduit un projet de modification au Sénat, mais du fait de la dissolution des Chambres, celui-ci n'aboutit pas.

Het verviel door de ontbinding van het Parlement op 18 oktober 1991. Bij de wet van 28 maart 1992 houdende verscheidene afwijkingen van artikel 1 van de wet van 3 maart 1977 betreffende de gevolgen van de ontbinding van de Wetgevende Kamers ten aanzien van de vroeger ingediende ontwerpen en voorstellen van wet, werd het wetsontwerp van caduciteit ontheven. Uw Commissie heeft het wetsontwerp besproken tijdens haar vergaderingen van 26 maart, 21 april, 18, 19 en 21 mei 1992.

I. — INLEIDENDE UITEENZETTING VAN DE VICE-EERSTE MINISTER EN MINISTER VAN JUSTITIE EN ECONOMISCHE ZAKEN

De reglementering van het hypothecair krediet is dringend aan vernieuwing toe. Inderdaad, het koninklijk besluit n° 225 van 7 januari 1936 tot reglementering van de hypothecaire leningen en tot inrichting van de controle op de ondernemingen van hypothecaire leningen — hierna het koninklijk besluit 225 genoemd — stamt uit een periode van financieel-economische crisis waarin de wetgever verscheidene financiële sectoren gereguleerd heeft om de verbruiker te beschermen in zijn hoedanigheid van spaarder, verzekerde of kredietnemer.

In het koninklijk besluit 225 werden enkel strikte regels vastgelegd, die de hypothecaire lener moesten beveiligen tegen overdreven vergoedingen, tegen willekeurige voorwaarden of nog tegen het in gebreke blijven van de financiële tussenpersoon. Aan de financiële technieken zelf werd niet geraakt. Die werden eenvoudigweg omschreven, maar op een manier die weinig ruimte overliet voor aanpassingen en afwijkingen.

Al deze bepalingen kwamen voor in Titel I, de titel die het burgerlijk statuut van de hypothecaire lening regelde. Deze bepalingen zouden echter ondoeltreffend geweest zijn, indien niet was voorzien in het toezicht op de ondernemingen die deze activiteit uitoefenen. Daarom ook werd in Titel II de controle der hypotheekondernemingen ingericht.

Men heeft kunnen vaststellen dat in de loop der jaren handig gebruik gemaakt werd van de hiaten in het koninklijk besluit 225. Dit bood en biedt immers mogelijkheden daartoe door een gebrek aan duidelijkheid over de kosten, vergoedingen en commissielonen of door toe te laten dat de terugbetaling van een lening gebonden wordt aan bepaalde vormen van sparen met overdreven risico voor de kredietnemer. Ook kan een krediet worden toegestaan zonder hypothecaire inschrijving, maar met een authentieke lastgeving om hypotheek te nemen op een geschikt ogenblik : die kredietvorm is niet onderworpen aan het koninklijk besluit 225.

Uitgaande van deze vaststelling heeft de Regering reeds in 1960 een wijzigend wetsontwerp voorgelegd aan de Senaat, maar door de ontbinding der Kamers werd het niet afgehandeld.

Ledit projet n'ayant pas été relevé de caducité, le Gouvernement a réexaminé l'arrêté royal n° 225 en fonction des nouveaux problèmes qui ont surgi depuis lors et, notamment, la multiplication des formes de crédit appliquées au prêt au logement et les conséquences sur la rentabilité des entreprises financières de l'attitude de l'épargnant face à la diversité de placements qui lui est offerte.

Notons que pour ce qui est de la rentabilité, la nécessité s'est déjà fait sentir dans les années septante d'introduire, dans le droit belge, la variabilité des taux d'intérêt : cette réforme devait faire l'objet d'une loi puisque, selon un avis du Conseil d'Etat du 7 août 1975, l'arrêté royal n° 225 ne permettait qu'un taux d'intérêt fixe.

Jusqu'à présent, toutefois, ces initiatives n'ont abouti à aucun résultat concret tant pour des motifs de procédure qu'en raison de conceptions opposées concernant certaines dispositions, ou à cause, tout simplement, des changements de Gouvernement.

Ainsi, un arrêté royal du 26 octobre 1984 portant mise en concordance de l'arrêté royal n° 225 avec la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances ne fut pas mis en vigueur parce que certaines de ses dispositions devaient être approuvées par une loi. Or, comme suite à un avis du Conseil d'Etat du 13 juin 1985 concernant un nouveau projet de loi modifiant le Titre I^{er} dudit arrêté royal n° 225, ledit projet fut adapté et le contrôle des entreprises qui faisait l'objet de l'arrêté du 26 octobre 1984, y fut repris.

De plus, le consommateur a été confronté, depuis le début des années 80, à une diversification des techniques d'épargne, d'assurances et de crédit, de sorte qu'un besoin croissant d'information en matière financière est apparu. Le secteur du crédit hypothécaire n'a pas échappé à ce phénomène : le Gouvernement en a tenu compte dans la rédaction du présent projet de loi.

Enfin, des réformes en matière de gestion des institutions de crédit, et notamment l'introduction du « ratio Cooke », ont fait sentir la nécessité d'améliorer la technique de la mobilisation de créances. En effet, la cession d'une créance hypothécaire est actuellement subordonnée au respect de deux procédures différentes : primo, en vertu des articles 1690 et suivants du Code civil, à la signification de la cession au débiteur et, secundo, en vertu de la loi hypothécaire de 1851, à la mention en marge de l'inscription hypothécaire, du titre du cessionnaire.

Comme ces règles ne permettent pas une mobilisation de créances rapide, adaptée aux besoins de notre époque, le Gouvernement a jugé utile d'insérer dans le présent projet de loi une procédure particulière

Aangezien dit ontwerp niet van verval ontheven werd heeft de Regering het koninklijk besluit 225 opnieuw onderzocht in het licht van de nieuwe problemen die sindsdien gerezen zijn en, in 't bijzonder, de toename van de kredietvormen toegepast in het kader van het huisvestingskrediet en de gevolgen op de rentabiliteit van de financiële ondernemingen van de houding van de spaarder tegenover de verscheidenheid van de geldplaatsingen die hem geboden worden.

Wat de rentabiliteit betreft, heeft de noodzaak zich reeds laten gevoelen in de jaren '70 om, in het Belgisch recht, de veranderlijkheid van de rentevoeten in te voeren : deze hervorming moest bij wet gebeuren aangezien volgens een advies van de Raad van State van 7 augustus 1975, het koninklijk besluit 225 alleen een vaste rentevoet toestond.

Zowel om procedurele redenen als om reden van tegengestelde opvattingen betreffende sommige bepalingen, of eenvoudigweg omwille van regeringswisselingen hebben deze initiatieven tot op heden evenwel niet tot een concreet resultaat geleid.

Zo trad een koninklijk besluit van 26 oktober 1984 tot in overeenstemming brengen van het koninklijk besluit 225 met de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen nooit in werking omdat enkele bepalingen moesten bekrachtigd worden door een wet. Nu werd, ingevolge een advies van de Raad van State van 13 juni 1985 betreffende een nieuw wetsontwerp tot wijziging van Titel I van het koninklijk besluit 225, voornoemd ontwerp aangepast en de controle van de ondernemingen die het voorwerp uitmaakte van het besluit van 26 oktober 1984, werd er in opgenomen.

Bovendien werd verbruiker, sinds het begin van de jaren '80, geconfronteerd met een zodanige verscheidenheid van spaar-, verzekerings- en krediet-technieken dat een groeiende nood aan informatie op het financiële vlak voelbaar werd. De sector van het hypothecair krediet is niet ontsnapt aan dit fenomeen; de Regering heeft er rekening mee gehouden bij het opstellen van het onderhavige wetsontwerp.

Tenslotte hebben de hervormingen op het vlak van het beheer van de kredietinstellingen en in het bijzonder de invoering van de « Cooke ratio », de noodzaak laten aanvoelen om de techniek van de mobilisering van schuldvorderingen te verbeteren. Inderdaad, de overdracht van een hypothecaire schuldvordering is thans onderworpen aan de eerbiediging van twee verschillende procedures : primo, krachtens de artikelen 1690 en volgende van het burgerlijk wetboek, aan de betekening van de overdracht aan de schuldenaar en, secundo, krachtens de hypotheekwet van 1851, aan de vermelding in de rand van de Hypothecaire inschrijving van de titel van de verkrijger.

Daar deze regels geen snelle overdraagbaarheid van schuldvorderingen mogelijk maken, aangepast aan de noden van onze tijd, heeft de Regering het nuttig geacht om in het onderhavige wetsontwerp

applicable en cas de cession d'un portefeuille de créances hypothécaires.

La question de l'adaptation de l'arrêté royal 225, qui s'impose pour les motifs cités plus haut, revêt, en outre, un caractère urgent dans la perspective de l'unification des Communautés Européennes.

Les idées de base qui seront d'application à partir du 1^{er} janvier 1993 peuvent être résumées comme suit :

- a) liberté d'établissement et de prestation de services pour tous les organismes de crédit sur le territoire des autres Etats membres;
- b) reconnaissance mutuelle par tous les Etats membres, des techniques financières autorisées par la législation du pays d'origine de l'organisme de crédit;
- c) application de la législation du pays d'origine, y compris en matière de contrôle de l'organisme concerné, exception faite toutefois des règles du droit des obligations et des dispositions relatives à la protection des consommateurs.

Le projet de loi contient quatre titres :

- Le Titre I^{er} règle le statut civil du crédit hypothécaire.
- Le Titre II organise le contrôle des entreprises hypothécaires.
- Le Titre III introduit une procédure de cession de portefeuille de créances et
- Le Titre IV contient une série de dispositions transitoires et modificatives.

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. D'une part, pour cette raison, son champ d'application est limité aux crédits consentis à des fins purement privées, à une personne physique qui a sa résidence habituelle en Belgique.

Dans cette optique, la notion courante d'« emprunt » est étendue à une définition plus large, à savoir le « crédit » et sont ainsi réglés non seulement le prêt, mais toute opération financière tendant à obtenir une somme d'argent remboursable.

D'autre part, l'expression « hypothécaire » est étendue à d'autres formes de garantie que la pure inscription hypothécaire : c'est ainsi que les crédits garantis par un privilège, par certaines opérations avec mise en gage, subrogation ou caution seront également considérés comme des crédits hypothécaires.

La raison est évidente : éviter que, comme par le passé, des discussions ne surgissent concernant le champ d'application du Titre I^{er}, donc du statut civil.

Le Titre I^{er} comprend ensuite un chapitre « dispositions générales » qui d'une part précise certaines

een bijzondere procedure in te lassen die van toepassing is in geval van overdracht van een portefeuille van hypothecaire schuldvorderingen.

De aanpassing van het koninklijk besluit n^o 225 die noodzakelijk is omwille van hogergenoemde redenen is bovendien zeer dringend in het perspectief van de eenmaking van de Europese Gemeenschappen.

De basisideeën welke van toepassing zullen zijn vanaf 1 januari 1993 kunnen als volgt worden samengevat :

- a) vrijheid van vestiging en van dienstverlening voor alle kredietinstellingen op het grondgebied van de andere Lid-Statens;
- b) wederzijdse erkenning door alle Lid-Statens van de financiële technieken toegelaten door de wetgeving van het land van oorsprong van de kredietinstelling;
- c) toepassing van de wetgeving van het land van oorsprong, met inbegrip van die op de controle van de betrokken instelling, met uitzondering evenwel van de regels van het verbintenissenrecht en van de bepalingen betreffende de bescherming van de consumenten.

Het wetsontwerp bevat vier titels :

- Titel I regelt het burgerlijk statuut van het hypothecair krediet.
- Titel II organiseert de controle op de hypotheekondernemingen.
- Titel III voert een procedure in van overdracht van een portefeuille van schuldvorderingen, en
- Titel IV bevat een reeks overgangs- en wijzigingsbepalingen.

Een van de doelstellingen van dit wetsontwerp, zoniet de belangrijkste, is de bescherming van de verbruiker, in casu de kredietnemer, te regelen. Enerzijds wordt om deze reden zijn toepassingsgebied beperkt tot de kredieten toegestaan met louter privé-bestemming aan een natuurlijke persoon die zijn gewone verblijfplaats in België heeft.

Vanuit dit oogpunt wordt het gangbaar begrip « lening » uitgebreid tot een meer algemene omschrijving, te weten « krediet », en wordt dus niet alleen de lening geregeld, maar eender welke financiële verrichting tot het bekomen van een terugbetaalbare geldsom.

Anderzijds wordt de uitdrukking « hypothecair » uitgebreid tot andere vormen van waarborg dan de louter hypothecaire inschrijving : zo zullen ook de kredieten gewaarborgd door een voorrecht, door bepaalde verrichtingen met inpandgeving, indeplaatsstelling of borgstelling of door een lastgeving, beschouwd worden als hypothecair krediet.

De reden hiervan is nogal evident : vermijden dat zoals in het verleden betwistingen ontstaan omtrent het toepassingsgebied van Titel I, dus van het burgerlijk statuut.

Verder bevat Titel I een hoofdstuk « algemene bepalingen » dat enerzijds bepaalde definities en alge-

définitions et notions générales et d'autre part harmonise le droit belge avec le droit européen, principalement par l'introduction dans notre législation du taux d'intérêt variable.

A l'heure actuelle, la Belgique est le seul pays européen qui n'autorise pas la variabilité des taux hypothécaires. Ceci constitue une pénalisation tant pour les prêteurs que pour les emprunteurs et c'est pourquoi le projet prévoit que le taux d'intérêt peut désormais être fixe ou variable.

Pour les prêteurs, cette possibilité est indispensable au moins pour deux raisons. D'une part, la concurrence sur le marché hypothécaire est déjà vive et ira en s'accroissant et en s'internationalisant; dès lors, pour des raisons de compétitivité de notre secteur hypothécaire, notre législation doit être assouplie afin d'éviter que des formules de prêts, quoique soumises à une réglementation étrangère, ne se développent en Belgique, dans le cadre du grand marché européen, sans que les entreprises belges ne puissent les pratiquer.

D'autre part, l'évolution et la volatilité des marchés financiers ainsi que le raccourcissement de la durée des passifs de bilan commandent que les prêteurs puissent plus facilement adapter l'actif de leur bilan et le rendement de celui-ci; la solvabilité et la rentabilité des prêteurs constituent la première garantie de l'épargnant et de l'emprunteur; une trop grande fixité des taux des prêts hypothécaires peut en effet mener une institution financière à sa perte, comme l'ont prouvé des événements récents, et ce au détriment de tous.

Pour les emprunteurs, la variabilité constitue également une possibilité intéressante à deux égards. Tout d'abord, en permettant une meilleure gestion actif-passif des prêteurs, elle permet aussi une plus grande concurrence entre ceux-ci et exerce donc une pression à la baisse sur les taux. Ensuite, actuellement le consommateur est obligé de payer, dans son taux d'intérêt, une prime — un surcoût — pour la fixité de ce taux; lorsque le taux est variable, cette prime disparaît puisque le prêteur n'a plus besoin de s'assurer une marge de risque par rapport au coût de ses moyens de financement; là encore, la variabilité devrait permettre une réduction des taux hypothécaires moyens.

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.

Il faut observer ici qu'après 1992 la variabilité du taux d'intérêt sera de toutes façons introduite sur le marché hypothécaire belge, ne fût-ce que par les entreprises étrangères, si l'arrêté royal n° 225 n'est

mene compris dans le cadre de la loi sur le crédit hypothécaire. Le projet de loi sur le crédit hypothécaire, qui a été adopté par le Parlement, prévoit que le taux d'intérêt variable sera introduit sur le marché hypothécaire belge à partir du 1^{er} janvier 1992.

Op dit ogenblik is België het enige land dat de veranderlijkheid van de rentevoeten verbiedt. Hierdoor worden zowel de kredietgevers als de kredietnemers gestraft : daarom ook bepaalt het ontwerp dat de rentevoet voortaan vast of veranderlijk kan zijn.

Voor de kredietgevers is deze mogelijkheid onontbeerlijk om minstens twee redenen. Enerzijds bestaat er op de hypotheekmarkt reeds een scherpe concurrentie en deze neemt nog toe en verplaatst zich over de grenzen heen; omwille van de concurrentiekracht van onze hypotheeksector moet onze wetgeving bijgevolg versoepeld worden om te vermijden dat er zich in België in het raam van de eengeworden Europese markt kredietvormen ontwikkelen die, weliswaar onderworpen zijn aan een buitenlandse reglementering, maar zonder dat Belgische ondernemingen ze zouden kunnen toepassen.

Anderzijds maken de ontwikkeling en het gebrek aan bestendigheid der financiële markten, evenals de inkorting van de duur der passiefposten dat de kredietgevers gemakkelijker de actiefposten en hun rendement moeten kunnen aanpassen; de degelijkheid en de rentabiliteit der kredietgevers vormen de eerste waarborg voor de spaarder en de kredietnemer; inderdaad, een te ver doorgedreven vastheid der hypothecaire rentevoeten kan een financiële instelling naar de afgrond voeren, zoals tot ieders schade onlangs aangetoond werd.

Voor de kredietnemers biedt de veranderlijkheid eveneens interessante mogelijkheden op tweeërlei vlak. Vooreerst laat zij een grotere concurrentie toe onder de kredietgevers en oefent zij dus een neerwaartse druk uit op de rentevoeten omdat een beter beheer van het actief-passief mogelijk wordt. Vervolgens is het zo dat op dit ogenblik de gebruiker in zijn rentevoet een premie moet betalen — een opslag — voor de vastheid van die rentevoet; wanneer de rentevoet veranderlijk wordt, verdwijnt deze premie aangezien de kredietgever niet meer dat bijkomend risico ingevolge de kostprijs van zijn financieringsmiddelen moet verzekeren; ook hier zou de veranderlijkheid een vermindering van de gemiddelde hypothecaire rentevoeten moeten toelaten.

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

Hierbij moet vastgesteld worden dat de veranderlijke rentevoet na 1992 in elk geval zal ingevoerd worden op de Belgische hypotheekmarkt, al ware het door buitenlandse ondernemingen, zelfs indien het

pas modifié. Se pose alors la question de la protection du consommateur.

Une autre disposition du projet règle également le mode de calcul des intérêts, ceci pour éviter que le consommateur n'ait une idée fausse du taux qui lui est communiqué. En effet, lorsque l'emprunteur doit payer mensuellement, le taux d'intérêt nominal annuel ne correspond pas à la charge d'intérêt effective; dans ce cas, l'entreprise hypothécaire doit lui communiquer le taux mensuel exact.

La protection de l'emprunteur est étendue par l'obligation de lui communiquer une offre écrite, par l'interdiction de lui réclamer toutes sortes de frais ou de faire dépendre l'octroi d'un crédit hypothécaire d'autres opérations financières en réglant le remboursement d'un crédit ou encore en réglant quelques points typiques comme la mise en gage pour travaux, la cession de salaire ou l'exigibilité anticipée.

Ces dispositions sont prises en partie pour éviter que l'on impose à l'emprunteur des conditions dont la portée n'est pas équivalente à l'essence de la convention de crédit, ce qui devrait être obtenu d'avantage par une information préalable et exacte.

Ce besoin d'information est d'ailleurs rencontré tant dans le Titre I^{er} que dans la réglementation de contrôle : dans la première partie, il est prévu qu'une offre écrite doit être remise au candidat-emprunteur et que la convention ne peut être modifiée unilatéralement. Dans la deuxième partie, il est imposé aux entreprises hypothécaires de soigner leur publicité, de mettre les prospectus à disposition et de mentionner des frais préalables dans un formulaire de demande.

Le Titre II du projet de loi règle le contrôle des entreprises hypothécaires, c'est-à-dire ces organismes qui font de l'octroi de crédit leur activité professionnelle, comme les banques, banques d'épargne, compagnies d'assurances, ainsi que les institutions publiques de crédit.

Le contrôle des entreprises hypothécaires a déjà été transféré par la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances du département des Affaires économiques à l'Office de Contrôle des Assurances. A l'avenir, l'organe d'avis, la Commission des Assurances verra aussi ses compétences étendues au crédit hypothécaire.

Les principes de contrôle qui prévalaient déjà en vertu de l'arrêté royal n° 225 sont maintenus en grande partie, quoique adaptés selon quelques dispositions qui figurent dans la loi du 9 juillet 1975. De par la nature de l'activité hypothécaire — l'entreprise contrôlée est en effet créancière du consommateur et non l'inverse — le contrôle se limite à la

koninklijk besluit n° 225 niet gewijzigd wordt. Hierbij stelt zich de vraag naar de bescherming van de verbruiker.

Ook wordt in een andere bepaling van het ontwerp de berekeningswijze van de interesten vastgelegd; dit om te vermijden dat de consument een verkeerde voorstelling heeft van de hem medegedeelde rentevoet. Inderdaad, voor een kredietnemer die maandelijks moet betalen, dekt de nominale jaarrentevoet niet de werkelijke interestenlast; de hypotheekonderneming moet hem in dat geval de juiste maandrentevoet mededelen.

De bescherming van de kredietnemer wordt uitgebreid door de verplichting hem een schriftelijk aanbod te laten worden, door te verbieden dat hem allerhande kosten worden gevraagd of dat een hypothecair krediet afhankelijk wordt gesteld van andere financiële verrichtingen, door de terugbetaling van een krediet te regelen of nog, door enkele typische punten te behandelen zoals de inpandgeving voor bouwwerken, de overdracht van loon of de vervroegde opeisbaarheid.

Deze regelingen worden voor een deel getroffen om te beletten dat aan de kredietnemer voorwaarden worden opgelegd waarvan de draagwijdte niet evenredig is aan de essentie van de kredietovereenkomst, hetgeen overigens nog meer moet worden bekomen door een juiste en voorafgaande informatie.

Aan deze informatiebehoefte wordt trouwens zowel in Titel I als in de controleregeling tegemoet gekomen : in het eerste gedeelte wordt geregeld dat aan de kandidaat-kredietnemer een schriftelijk aanbod moet worden overhandigd en dat de overeenkomst niet eenzijdig mag worden gewijzigd. In het tweede gedeelte wordt de hypotheekondernemingen de verplichting opgelegd hun reclame te verzorgen, prospectussen ter beschikking te stellen en voorafgaande kosten te vermelden in een aanvraagformulier.

Titel II van het wetsontwerp regelt het toezicht op de hypotheekondernemingen; het gaat om die instellingen die van de kredietactiviteit hun beroep maken, zoals banken, spaarbanken, verzekeringsmaatschappijen en ook om de openbare kredietinstellingen.

Het toezicht op de hypotheekondernemingen werd reeds door de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen overgebracht vanuit het departement van Economische Zaken naar de Controledienst voor de Verzekeringen. Voortaan zal ook het adviesorgaan, de Commissie voor Verzekeringen, haar bevoegdheden tot het hypothecair krediet uitbreiden.

De controleprincipes, die reeds golden krachtens het koninklijk besluit n° 225, blijven grotendeels behouden, weliswaar aangepast aan enkele bepalingen die voorkomen in de wet van 9 juli 1975. Door de aard van de hypotheekactiviteit — de gecontroleerde onderneming is immers schuldeiser van de verbruiker en niet omgekeerd — beperkt de controle zich tot

vérification des contrats et ne comprend donc pas de contrôle de la situation financière de l'entreprise hypothécaire.

Le contrôle lui-même consiste pour une partie en l'inscription préalable des entreprises, avec examen des documents destinés au public, tant en ce qui concerne leur légalité que leur clarté. Le contrôle est également organisé au sein des entreprises-mêmes, les plaintes sont traitées et enfin il existe une possibilité d'éliminer des situations inadéquates au moyen de règlements.

Vu que les entreprises hypothécaires s'adressent au public par la publicité, cette partie de l'information du consommateur est également traitée dans le Titre II. Pour mieux assurer l'information du candidat-emprunteur, l'on a introduit dans le projet quelques règles qui concernent le fonctionnement et le contrôle des intermédiaires comme les courtiers et agents, qu'ils agissent au nom du consommateur ou pas.

Depuis peu, outre Atlantique, un système de mobilisation de créances, dénommé titrisation, a fait ses preuves. Ce procédé qui a vu le jour il y a à peine une vingtaine d'années, aux Etats-Unis, permet de sortir des bilans des sociétés créancières certains actifs à risque. Il faut, toutefois, procéder en deux étapes, la première étant la cession des créances et de leurs sûretés à un organisme désigné à cet effet, et la seconde consistant en l'émission de titres représentant le portefeuille cédé.

Les dispositions civiles actuellement en vigueur ne sont pas de nature à faciliter un procédé de titrisation qui implique des cessions en masse de créances existantes dans le chef d'un créancier mais inscrites à des bureaux de conservation des hypothèques dans tout le pays.

C'est dans le Titre III du projet de loi qu'un procédé simplifié de cession de créances est proposé, système qui doit respecter les droits légitimes des débiteurs et des tiers ayant un intérêt par rapport à la situation de l'immeuble mis en gage. Le système qui est proposé est cohérent avec la philosophie globale des différents projets de loi en matière de titrisation, notamment le projet de loi modifiant les articles 1690 et suivants du Code civil.

Le Titre IV contient des mesures transitoires et diverses modifications d'autres lois. Deux d'entre elles méritent d'être mises en évidence : primo, la durée de validité de quinze ans de l'inscription hypothécaire est portée à trente ans de sorte que les emprunteurs ne doivent plus, à l'avenir, supporter des frais de renouvellement de ladite inscription, et secundo, au juge de paix est octroyé le pouvoir d'accorder des facilités de paiement à l'emprunteur dont la situation financière s'est aggravée.

Le projet de loi est appelé à rénover une réglementation qui n'est pas adaptée à l'Europe de 1993, afin

het nazicht van de contracten en omvat dus geen financiële controle van de hypotheekonderneming.

De controle zelf bestaat voor een deel uit de voorafgaande inschrijving van de ondernemingen waarbij de documenten bestemd voor het publiek worden nagekeken op hun wettelijkheid en duidelijkheid. Ook wordt een toezicht ingericht in de ondernemingen zelf, worden klachten behandeld en bestaat de mogelijkheid om door middel van verordeningen mistoestanden weg te werken.

Daar de hypotheekondernemingen zich langs de reclame wenden tot het publiek, wordt ook dat gedeelte van de informatie van de verbruiker behandeld in Titel II. Om de voorlichting van de kandidaat-kredietnemer nog meer veilig te stellen, werden enkele maatregelen in het ontwerp opgenomen die betrekking hebben op de werking en de controle van de tussenpersonen zoals makelaars en agenten die al dan niet optreden in naam van de verbruiker.

Sinds kort heeft aan de overkant van de Atlantische Oceaan een systeem van overdraagbaarheid van schuldvorderingen, effectisering genoemd, zijn sporen verdiend. Dit procédé dat nauwelijks twintig jaar geleden ontstond in de Verenigde Staten laat toe zekere risico-activa uit de balansen der kredietondernemingen te verwijderen. Men moet evenwel te werk gaan in twee tijden, de eerste zijnde de overdracht van de schuldvorderingen en van hun zekerheden aan een met dat doel aangewezen instelling, en de tweede tijd bestaande uit de uitgifte van titels die de overgedragen portefeuille vertegenwoordigen.

De burgerlijke bepalingen die thans van kracht zijn, volstaan niet om een procédé van effectisering te vergemakkelijken, procédé dat massale overdrachten veronderstelt van bestaande schuldvorderingen in hoofde van een schuldeiser, maar ingeschreven in burelen van hypotheekbewaring in het ganse land.

In Titel III van het wetsontwerp wordt een vereenvoudigd procédé van overdracht van schuldvorderingen voorgesteld, een systeem dat de gewettigde rechten van de schuldenaars moet eerbiedigen en van de derden die een belang hebben met betrekking tot de toestand van het onroerend goed dat verpand wordt. Het procédé dat u voorgesteld wordt past in het ganse systeem van onderscheiden wetsontwerpen met betrekking tot de effectisering, inzonderheid het wetsontwerp tot wijziging van de artikelen 1690 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Titel IV omvat overgangsmaatregelen en verscheidene wijzigingen aan andere wetten. Twee onder hen verdienen enige aandacht : ten eerste wordt de geldigheidsduur van 15 jaar van hypothecaire inschrijving op 30 jaar gebracht zodat de kredietnemers in de toekomst niet meer de kosten van hernieuwing van die inschrijving moeten dragen, en ten tweede wordt aan de vrederechter de bevoegdheid verleend om uitstel van betaling toe te staan aan de kredietnemer wiens financiële toestand verergerd is.

Het wetsontwerp beoogt een vernieuwing van een reglementering die niet meer aangepast is aan het

que nos entreprises soient prêtes à affronter le marché européen et que le consommateur ne s'y retrouve pas dépourvu des moyens de droit qu'il devrait pouvoir invoquer.

Au mois de mars 1991, un premier avant-projet avait été soumis au Conseil d'Etat. Cet avant-projet était accompagné d'un avant-projet d'arrêté d'exécution. A la suite de cet avis, le Gouvernement a remanié les textes et a soumis une seconde fois l'avant-projet de loi au Conseil d'Etat.

Ainsi, l'avant-projet initial qui était conçu pour en faire une sorte de loi-cadre est devenu un ensemble qui contient finalement une réglementation quasi complète.

II. — DISCUSSION GENERALE

Un membre souligne que son groupe se rallie au projet de loi à l'examen, qui concrétise un certain nombre d'engagements essentiels, notamment européens. Il introduit en outre des réformes nécessaires pour les institutions de crédit et avantageuses pour les consommateurs. Il s'agit en outre d'un projet de portée technique, ce qui ne le rend guère susceptible de modifications.

Certaines dispositions du projet font toutefois problème, ce qui incitera l'intervenant à présenter plusieurs amendements.

Premièrement, le pouvoir que plusieurs articles, dont l'article 9, § 7, et l'article 55, confèrent au Roi est excessif.

L'intervenant juge ensuite inadmissible le pouvoir conféré au juge de paix par les articles 25 et 60 d'octroyer des facilités de paiements à l'emprunteur, et ce pour deux raisons. D'une part, le crédit hypothécaire est une matière si technique, si structurée et si complexe sur le plan de l'arithmétique financière qu'il serait insensé de conférer de tels pouvoirs au juge de paix.

C'est ainsi que le rééchelonnement de la dette constitue un problème actuariel plutôt que juridique. D'autre part, les matières abordées par le projet de loi excéderont pratiquement toujours les compétences normales du juge de paix, ce qui entraînera inéluctablement une concurrence de compétences entre le juge de paix et le tribunal de première instance. Pour les deux raisons précitées, l'intervenant souhaite en revenir à la disposition du Code civil qui permet au juge compétent (quant au fond) d'octroyer des facilités de paiement. Il estime par conséquent qu'il y a lieu de supprimer les articles 25 et 60.

Un autre membre fait part de la même adhésion au projet au nom de son groupe. Le problème que les dispositions proposées tendent à régler est d'importance. Il ressort en effet des statistiques que 80 % des dettes contractées par les ménages sont des crédits hypothécaires. Or, le projet à l'examen représente un progrès pour tous les intéressés.

Europa van 1993; het strekt ertoe dat onze ondernemingen het hoofd zouden kunnen bieden aan de Europese markt en dat de verbruiker zich niet verstoeken zou weten van de rechtsmiddelen die hij moet kunnen inroepen.

Een eerste voorontwerp werd in maart 1991 voorgelegd aan de Raad van State. Dat voorontwerp was vergezeld van een voorontwerp van uitvoeringsbesluit. Ingevolge dit advies heeft de Regering de teksten herwerkt en het voorontwerp van wet voorgelegd aan de Raad van State.

Aldus is het oorspronkelijk voorontwerp, dat opgevat werd als een soort kaderwet, uitgegroeid tot een geheel dat uiteindelijk een quasi volledige reglementering bevat.

II. — ALGEMENE BESPREKING

Een lid betuigt de instemming van zijn fractie met onderhavig wetsontwerp, dat immers een aantal essentiële, onder meer Europese, verbintenissen regelt. Daarnaast geeft het gestalte aan hervormingen die enerzijds noodzakelijk zijn voor de kredietinstellingen en anderzijds voordelen inhouden voor de consumenten. Het gaat bovendien om een technisch ontwerp, dat weinig ruimte laat voor wijzigingen.

Niettemin bevat het ontwerp ook enkele problematische bepalingen, waarop spreker dan ook amendementen zal indienen.

Ten eerste is de in verscheidene artikelen aan de Koning toegekende bevoegdheid al te verregaand, met name in artikel 9, § 7, en in artikel 55.

Ten tweede gaat spreker in op de in de artikelen 25 en 60 aan de vrederechter toegekende bevoegdheid tot het verlenen van betalingsfaciliteiten aan de kredietnemer. Deze bevoegdheid is onaanvaardbaar om twee redenen. Enerzijds is de materie van het hypotheccair krediet dermate technisch, sterk georganiseerd en financieel-wiskundig van inslag dat het niet haalbaar is om de vrederechter terzake dergelijke bevoegdheden te verlenen.

Zo is bijvoorbeeld een herschikking van de schuld eerder een actuariel dan een juridisch probleem. Anderzijds zullen we hier bijna altijd te maken hebben met kwesties die de normale bevoegdheden van de vrederechter te buiten gaan. Dit leidt automatisch tot een concurrerende bevoegdheid tussen de vrederechters en de rechtbank van eerste aanleg. Om de twee voornoemde redenen wenst spreker terug te vallen op de bepaling in het burgerlijk wetboek die nu reeds aan de bevoegde rechter (ten gronde) toestaat betalingsfaciliteiten te verlenen. Bijgevolg dienen artikel 25 en artikel 60 te worden geschrapt.

Een ander lid wenst, wat haar fractie betreft, blijk te geven van dezelfde instemming. Het gaat om een belangrijk probleem: uit de statistieken blijkt dat 80 % van de schulden gemaakt door gezinnen te maken hebben met hypotheccair krediet. Welnu, onderhavig wetsontwerp houdt een verbetering in voor alle betrokkenen.

Ainsi, il instaure une plus grande sécurité juridique pour les entreprises (notamment par rapport à leurs concurrents étrangers) et une plus grande liberté contractuelle, il assure une meilleure protection du consommateur et il met l'accent sur le rôle primordial de l'information.

L'intervenant formule toutefois certaines réserves quant au champ d'application du projet à l'examen, que l'article 1^{er} limite expressément à la « personne physique qui agit exclusivement dans un but pouvant être considéré comme étranger à ses activités commerciales, professionnelles ou artisanales ... » Pourquoi le champ d'application du projet à l'examen n'a-t-il pas été étendu aux crédits mixtes, c'est-à-dire aux crédits hypothécaires octroyés à des personnes agissant en partie dans un but privé et en partie dans un but professionnel, comme c'est le cas de nombreux petits indépendants qui exercent leur commerce, leur profession ou leur activité artisanale dans leur maison (familiale) ?

Le Vice Premier Ministre fait observer que les crédits « mixtes » ont été expressément exclus du champ d'application du projet à l'examen parce qu'il est manifeste que d'autres compétences sont en cause et que d'autres règles s'appliquent selon qu'il s'agit d'activités à caractère privé ou d'activités professionnelles. Il n'en demeure par moins qu'il comprend les problèmes qui se posent en ce domaine aux indépendants.

Un autre membre comprend que l'on soit préoccupé par le sort des petits indépendants. Il existe en effet des milliers d'habitations qui abritent également un magasin. Lorsqu'il s'agit d'activités commerciales, l'emprunteur traite toutefois avec un département bancaire tout différent et d'autres règles lui sont applicables : l'intervenant cite notamment la réglementation relative au crédit commercial et au crédit d'investissement. Si l'on fait entrer le crédit mixte dans le champ d'application de la loi en projet, cette notion risque d'être utilisée abusivement en vue d'être appliquée à tout crédit revêtant un caractère « mixte », si minime fût-il. L'intervenant insiste dès lors pour que le champ d'application demeure limité.

M. De Vlieghe présente trois amendements, tout en soulignant que le projet de loi constitue un ensemble assez cohérent et qu'il revêt en outre un caractère fondamentalement technique, de sorte qu'il ne soulève guère d'objections. Son groupe souscrit à la philosophie du projet, qui est d'assurer une meilleure protection du consommateur.

L'amendement n° 1 tend à insérer un article 2bis en vue de rendre le Titre I^{er} du projet de loi également applicable, aux conditions à fixer par le Roi, aux personnes, physiques dont la profession exercée à titre principal consiste en des activités commerciales ou artisanales. Cette extension devrait cependant être assortie de deux conditions : le financement devrait avoir pour objet l'acquisition ou la conservation d'une seule propriété, dont la moitié au plus est destinée à l'exercice de ces activités.

Zo is er de grotere rechtszekerheid voor de bedrijven (met name ten opzichte van de buitenlandse concurrenten), een grotere contractuele vrijheid, een betere bescherming van de consument en de nadruk op de primordiale rol van de informatie.

Nochtans heeft het lid bedenkingen bij het toepassingsgebied van het wetsontwerp : artikel 1 beperkt dit exclusief tot « ... natuurlijke personen die uitsluitend handelen met een oogmerk dat geacht kan worden vreemd te zijn aan zijn handels-, beroeps- of ambachtelijke activiteiten ... » Waarom werd het ontwerp niet eveneens verruimd tot de gemengde kredieten ? Dat wil zeggen hypothecaire kredieten toegekend aan personen, die handelen met een deels privaat, deels professioneel oogmerk zoals de zeer vele kleine zelfstandigen die hun handel, beroep of ambacht uitoefenen in de (gezins-)woning.

De Vice-Eerste Minister wijst erop dat de « gemengde » kredieten uitdrukkelijk werden uitgesloten, aangezien uiteraard andere bevoegdheden in het geding zijn en andere regels gelden naargelang het gaat om private dan wel professionele activiteiten. Hij heeft nochtans veel begrip voor de problemen van de kleine zelfstandigen terzake.

Een ander lid begrijpt de bezorgdheid over de kleine zelfstandigen. Er zijn inderdaad duizenden woningen waar eveneens een winkel is gevestigd. Indien het echter gaat om commerciële activiteiten, onderhandelt de kredietnemer met een totaal andere bankafdeling en gelden er andere regels : spreker vermeldt onder meer de reglementering met betrekking tot commerciële kredieten en investeringskredieten. Indien de zogenaamde « gemengde » kredieten onder het toepassingsgebied van deze wet worden gebracht, bestaat het gevaar dat deze notie zal worden misbruikt, door ze in te roepen voor alle mogelijke kredieten met een, hoe beperkt ook, « gemengd » aspect. Hij pleit er dan ook voor het toepassingsgebied beperkt te houden.

De heer De Vlieghe wenst een drietal amendementen in te dienen, doch onderstreept vooraf dat het wetsontwerp globaal een vrij behoorlijk geheel vormt, dat bovendien in essentie technisch is. Bijgevolg zijn er tegen het ontwerp weinig bezwaren mogelijk. De basisfilosofie behelst een betere bescherming van de verbruiker, hetgeen zijn fractie steunt.

Amendement n° 1 strekt ertoe — via de invoeging van een artikel 2bis — Titel I van het wetsontwerp, onder voorwaarden die worden bepaald door de Koning, eveneens toepasselijk te maken op natuurlijke personen die als hoofdberoep handels- of ambachtelijke activiteiten uitvoeren. Nochtans zouden hier twee beperkingen gelden : de financiering moet betrekking hebben op het verwerven of het behoud van een enige eigendom, waarvan hoogstens de helft bestemd is voor het uitoefenen van deze activiteiten.

L'auteur de l'amendement propose d'étendre ainsi la protection offerte par le projet de loi au groupe des petits entrepreneurs indépendants, qui est relativement vulnérable sur le marché hypothécaire.

L'amendement n° 2 de M. De Vlieghe porte sur l'article 47 du projet à l'examen, qui prévoit que les défauts de paiement relatifs aux contrats de crédits hypothécaires seront également enregistrés dans la banque centrale des données visée à l'article 71 de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation.

Ledit article 47 prévoit que dans le cas où des données erronées ont été enregistrées, la Banque nationale est tenue de communiquer le rectificatif à une série d'intéressés dans un délai maximum de 12 mois. L'auteur souhaite ramener ce délai maximum à 2 mois, afin d'éviter que les personnes qui sont les victimes de l'erreur se voient interdire l'accès au crédit. *L'amendement n° 3 du même auteur* prévoit la possibilité d'une indemnisation à charge de l'entreprise hypothécaire qui est responsable des erreurs si celles-ci ne sont pas rectifiées dans le même délai maximum de 2 mois.

Réponses du Vice-Premier Ministre et Ministre de la Justice et des Affaires économiques

1. Délégation de pouvoirs au Roi

Le Vice-Premier Ministre souligne que l'on porterait atteinte à l'intérêt général si le projet de loi à l'examen était à ce point rigide qu'il s'en suivrait une paralysie des comportements sur le marché hypothécaire. Il convient d'examiner consciencieusement ce qui, d'une part, peut d'ores et déjà être prévu et établi par le législateur, et ce qui, d'autre part, relève des missions et compétences normales du pouvoirs exécutif.

En outre, ce projet de loi a vu le jour après une longue période de réflexion et de concertation, au cours de laquelle de nombreuses délégations de pouvoirs au Roi ont déjà été supprimées. Le Ministre soumettra une note permettant de comparer les diverses versions du projet sur ce point (voir la note dont le texte est repris à la fin de la discussion générale).

Enfin, si tel est le vœu de la Commission, le Ministre est disposé à encore réduire les pouvoirs du Roi. Tel pourrait par exemple être le cas pour l'article 9, § 7 (fixation des modalités d'application des règles valables en cas de taux variable). En ce qui concerne l'article 55, le Ministre estime qu'il est tout à fait normal que cet article fasse l'objet d'une discussion de principe importante : le Roi pourrait en effet adapter les dispositions de la loi en projet aux obligations qui découlent, pour la Belgique, des directives européennes publiées avant le 1^{er} janvier 1993. Personnellement, le Ministre estime que cet article se justifie.

De indiene wenst aldus de door het wetsontwerp geboden bescherming uit te breiden tot de op de hypotheekmarkt relatief kwetsbare groep van kleine zelfstandige ondernemers.

Amendement n° 2 van de heer De Vlieghe heeft betrekking op artikel 47 van het ontwerp waarin wordt bepaald dat in de centrale gegevensbank, bedoeld in artikel 71 van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet, eveneens de wanbetalingen met betrekking tot hypothecaire kredietcontracten zullen worden geregistreerd.

In geval van foutieve gegevens voorziet artikel 47 een maximumtermijn van 12 maanden, waarbinnen de verbeterde gegevens door de Nationale Bank aan een aantal betrokkenen dienen te worden meegedeeld. De indiene wenst deze maximumtermijn terug te brengen tot 2 maanden, teneinde te vermijden dat de slachtoffers van de vergissing uitgesloten worden van kredietverlening. *Amendement n° 3 van dezelfde indiene* voert de mogelijkheid in van een schadevergoeding ten laste van de hypotheekonderneming die verantwoordelijk is voor de verkeerde gegevens, in geval van niet-rechtzetting binnen de voormelde maximumtermijn van 2 maanden.

Antwoorden van de Vice-Eerste Minister en Minister van Economische Zaken en Justitie

1. Bevoegdheidsdelegaties aan de Koning

De Vice-Eerste Minister wijst erop dat het algemeen belang zou worden geschaad indien onderhavig wetsontwerp dermate rigied zou zijn dat het een verlamming van de gedragingen op de hypotheekmarkt voor gevolg zou hebben. Men dient consciëntieus af te wegen hetgeen reeds door de wetgever kan worden voorzien en vastgelegd enerzijds en hetgeen anderzijds behoort tot de normale taken en bevoegdheden van de uitvoerende macht.

Bovendien is dit wetsontwerp het voorwerp geweest van een lange periode van reflectie en overleg, waarin reeds heel wat bevoegdheidsdelegaties aan de Koning werden geschrapt. De Minister zal een nota neerleggen waarin de verschillende versies van het ontwerp worden vergeleken op dit punt (zie de nota *in fine* van deze algemene bespreking).

Tenslotte is de Minister bereid, indien dit de wens zou zijn van de Commissie, de bevoegdheden van de Koning nog verder te beperken. Dit zou bijvoorbeeld kunnen gebeuren voor artikel 9, § 7, (bepaling van de toepassingsvoorwaarden voor de regels geldend bij een veranderlijke rentevoet). Wat artikel 55 betreft, vindt de Minister het volkomen normaal dat hier rond heel wat principiële discussie wordt gevoerd : de Koning zou immers de bepalingen van deze wet kunnen aanpassen aan de verplichtingen die voor België voortvloeien uit vóór 1 januari 1993 bekendgemaakte Europese richtlijnen. Persoonlijk vindt de Vice-Eerste Minister het artikel gerechtvaardigd.

Toutefois, le temps nécessaire à l'achèvement de la procédure dans les deux Chambres législatives rendra l'article 55 pratiquement superflu, étant donné que celui-ci ne vise que les directives publiées avant le 1^{er} janvier 1993.

Le Vice-Premier Ministre est dès lors disposé à supprimer l'article 55.

2. Procédure devant le juge de paix

Les articles 25 et 60 du projet à l'examen instaurent effectivement une procédure dans le cadre de laquelle le juge de paix peut octroyer des facilités de paiement à l'emprunteur. Les objections formulées à cet égard concernaient notamment le manque de spécialisation du juge de paix dans les domaines financier et mathématique ainsi que le concours de cette procédure avec la procédure engagée devant le tribunal de première instance.

Le Vice-Premier Ministre est disposé à débattre de ces questions. Il a en outre demandé l'avis de l'Association royale des juges de paix au sujet de ces objections.

3. Champ d'application : contrats hypothéqués à « usage mixte »

1. En bref, le projet prévoit trois choses en matière de champ d'application :

— En ce qui concerne le champ d'application *ratione materiae*, on vise le crédit ayant pour objet l'acquisition ou la conservation de droits de construire ou de droits de propriété sur des terrains ou sur des immeubles existants ou à construire ou pour rénover ou améliorer des immeubles, à usage résidentiel et pour des fins exclusivement privées.

Lorsque le crédit est à usage professionnel, il n'est pas visé.

Lorsque l'usage est mixte, la législation n'est pas non plus d'application.

— En ce qui concerne le champ d'application *ratione personae*, on ne vise que les crédits accordés à une personne physique et on reprend textuellement les règles de la Convention de Rome régissant le droit applicable aux relations contractuelles, approuvées par la loi du 14 juillet 1987, qui permet de protéger le consommateur en fonction du lieu de sa résidence principale et non de la localisation du bien donné en hypothèque; dès lors, contrairement à l'arrêté royal n° 225, le champ d'application de la législation en projet est étendu aux crédits dont le gage est situé à l'étranger, ainsi qu'aux crédits consentis par des prêteurs étrangers — pour autant que l'emprunteur ait été sollicité en Belgique sur le plan commercial et qu'il ait accompli en Belgique les actes nécessaires à la conclusion du contrat.

— En ce qui concerne le type de crédit couvert par la législation en projet, il y a également extension du

De tijd nodig om de procedure in beide wetgevende Kamers af te ronden zal het artikel 55 echter nageenog overbodig maken, aangezien dit artikel alleen spreekt over vóór 1 januari 1993 bekendgemaakte richtlijnen.

De Vice-Eerste Minister is bijgevolg bereid artikel 55 te schrappen.

2. Procedure voor de vrederechter

In de artikelen 25 en 60 van het ontwerp wordt inderdaad een procedure ingevoerd waarbij de vrederechter betalingsfaciliteiten kan toestaan aan de kredietnemer. Bezwaren waren onder meer de niet-deskundigheid van de vrederechter in deze financieel-wiskundige materie evenals de samenloop van deze procedure met de procedure voor de rechtbank van eerste aanleg.

De Vice-Eerste Minister is bereid deze punten open te laten voor discussie. Bovendien heeft hij terzake de bezwaren voor advies voorgelegd aan de Koninklijke Vereniging van Vrederechters.

3. Toepassingsgebied : hypotheekcontracten voor « gemengd gebruik »

1. Kort geschetst bevat het ontwerp drie bepalingen met betrekking tot het toepassingsgebied :

— Wat het toepassingsgebied *ratione materiae* betreft, gaat het om het krediet toegestaan met het oog op het verwerven of behouden van bouw- of eigendomsrechten op gronden of op bestaande of op te richten gebouwen of voor vernieuwing of verbetering van een gebouw, voor gebruik als woning en voor louter particulier gebruik.

Wanneer het krediet voor beroepsdoeleinden is bestemd, geldt die regeling niet.

De wetgeving is evenmin van toepassing wanneer het om een tweeledig gebruik gaat.

— Wat het toepassingsgebied *ratione personae* betreft, gaat het alleen om de aan een natuurlijke persoon toegekende kredieten. De regels vervat in het Verdrag van Rome inzake het recht dat van toepassing is op verbintenissen uit overeenkomst, goedgekeurd bij de wet van 14 juli 1987, worden daarbij letterlijk overgenomen. Daardoor kan de consument worden beschermd op grond van de plaats waar hij zijn hoofdverblijfplaats heeft en niet op grond van de plaats waar het in hypotheek gegeven goed gelegen is. Het toepassingsgebied van de ontworpen wet wordt, in tegenstelling met het koninklijk besluit n° 225, aldus uitgebreid tot de kredieten waarvan het pand in het buitenland is gelegen, alsook tot de door de buitenlandse kredietgevers toegekende kredieten, op voorwaarde dat de kredietnemer in België commercieel werd aangezocht en dat hij in België de voor het sluiten van het contract vereiste verrichtingen heeft gedaan.

— Ook inzake het krediettype waarop de voorgestelde wetgeving betrekking heeft, komt er in verge-

champ d'application par rapport à l'arrêté royal n° 225, puisque l'on vise désormais le « crédit hypothécaire » sous toutes les formes mentionnées aux articles 1 et 2, et non plus seulement les prêts à intérêts et ouvertures de crédit.

Par ailleurs, le projet comporte un certain nombre de contraintes assez strictes assorties de sanctions sévères, qui ont toutes pour but de protéger le consommateur.

Dans l'ensemble du projet, le Gouvernement a donc opté pour un certain équilibre d'une part entre le champ d'application et l'ensemble des contraintes imposées, d'autre part au sein même des différents aspects du champ d'application.

C'est ainsi que certaines contraintes sont particulièrement importantes. Nous sommes à l'heure actuelle le seul pays en Europe à ne pas autoriser la variabilité des taux d'intérêt hypothécaire. Cet anachronisme est aboli par le présent projet. Celui-ci autorise en effet la variabilité des taux moyennant le respect de conditions que le Gouvernement a voulues assez strictes.

Toutefois, il faut reconnaître qu'en vertu de ce projet, nous serons demain le seul pays européen à réglementer légalement les conditions de variabilité, et ce de manière impérative.

Je pourrais encore évoquer d'autres contraintes légales moins spectaculaires.

Le Gouvernement a délibérément voulu proposer ce degré élevé de protection du consommateur, parce que le champ d'application était bien circonscrit au crédit hypothécaire consenti aux personnes physiques, pour un usage privé.

De même, c'est en raison de la délimitation précise de ce champ d'application *ratione materiae* que le Gouvernement propose quant au champ d'application *ratione personae*, de conférer un caractère impératif à l'ensemble des dispositions de la loi — et non à certaines dispositions seulement — et de faire à cet égard un usage maximum de la marge de manœuvre qui nous est laissée par la Convention de Rome.

Enfin, c'est pour les mêmes raisons qu'il est proposé d'étendre le champ d'application à l'ensemble des formes de crédit hypothécaire reprises aux articles 1 et 2.

S'il fallait modifier la loi sur le point de l'usage privé, il faudrait également revoir d'autres éléments du champ d'application et aussi certaines contraintes — notamment sur la variabilité des taux — qui ne seraient plus justifiées pour un crédit au moins partiellement professionnel ou commercial.

De même, le renvoi proposé à un arrêté royal pour l'extension aux crédits hypothécaires mixtes obligerait le Roi à quasiment réécrire une seconde loi pour ce cas de figure.

En conclusion, c'est en raison de l'importance de certaines contraintes imposées aux prêteurs et de

likening met het koninklijk besluit n° 225, een uitbreiding van het toepassingsgebied. Voortaan gaat het om alle in de artikelen 1 en 2 bedoelde vormen van « hypothecair krediet », niet alleen meer de leningen tegen intrest en de kredietopeningen.

Voorts bevat het ontwerp een aantal nogal stringente verplichtingen waaraan strenge straffen worden verbonden, allemaal met de bedoeling de consument te beschermen.

De Regering heeft derhalve in het gehele ontwerp de voorkeur gegeven aan een zeker evenwicht tussen het toepassingsgebied en het geheel van de opgelegde verplichtingen enerzijds, tussen de verschillende onderdelen van het toepassingsgebied anderzijds.

Sommige verplichtingen zijn aldus van bijzonder belang. België is momenteel het enige Europees land dat de variabiliteit van de hypothecaire rentevoeten niet toestaat. Het voorliggende ontwerp heft die achterstand op aangezien het toestaat dat de rentevoeten variabel worden, mits een aantal voorwaarden (die de Regering relatief streng heeft gewild) worden in acht genomen.

Daarbij moet evenwel worden erkend dat België op grond van dit ontwerp in de toekomst het enige Europees land zal zijn dat de variabiliteitsvoorwaarden dwingend bij wet regelt.

De Minister zou nog andere, minder opvallende wettelijke voorschriften kunnen aanhalen.

De Regering heeft doelbewust die veelomvattende bescherming van de verbruiker voorgesteld omdat het toepassingsgebied uitdrukkelijk beperkt blijft tot het voor particulier gebruik bestemde hypothecair krediet dat aan natuurlijke personen wordt toegekend.

Voorts stelt de Regering, gelet op de precieze afbakening van dit toepassingsgebied *ratione materiae*, inzake het toepassingsgebied *ratione personae* voor dat alle wetsbepalingen (dus niet slechts enkele ervan) dwingend worden en dat ter zake maximaal gebruik wordt gemaakt van de armslag die het Verdrag van Rome haar laat.

Tot slot wordt om dezelfde redenen voorgesteld het toepassingsgebied uit te breiden tot alle in de artikelen 1 en 2 bedoelde vormen van hypothecair krediet.

Mocht de wet op het stuk van het particulier gebruik gewijzigd moeten worden, dan horen ook andere onderdelen van het toepassingsgebied veranderd te worden, alsook sommige voorschriften (met name inzake de variabiliteit van de rentevoeten) die niet langer gerechtvaardigd zouden zijn voor ten minste gedeeltelijk professionele of commerciële kredieten.

Zo zou het voorstel om de uitbreiding van de gemengde hypothecaire kredieten bij koninklijk besluit te regelen, de Koning er haast toe verplichten een voor dat specifieke geval aanvullende wet uit te werken.

Concluderend zij aangestipt dat de Regering ervoor heeft gekozen om, gelet op het belang van be-

certaines garanties octroyées aux consommateurs ainsi qu'en raison du caractère impératif de la loi entière et de son extension à toutes les formes de crédit hypothécaire que le Gouvernement a choisi, dans le cadre d'un équilibre global, de ne viser que les crédits hypothécaires exclusivement privés contractés par des personnes physiques.

2. Outre ces considérations d'équilibre global, le Gouvernement s'est fondé sur d'autres arguments de fond pour s'en tenir aux crédits exclusivement privés.

Le premier de ces arguments tient au contexte historique lui-même. Une législation doit s'apprécier aussi dans sa continuité et, à ce propos, le Vice-Premier Ministre rappelle que la législation actuelle, l'Arrêté Royal n° 225, s'applique depuis 56 ans exclusivement aux prêts hypothécaires privés.

A cet égard, certains se sont interrogés sur l'ambiguïté de l'article 1^{er} de l'Arrêté Royal n° 225. Sur base du rapport au Roi et des travaux parlementaires, la doctrine — unanime à une exception près — et la jurisprudence — unanime sans exception — ont toujours interprété cet Arrêté Royal comme ne s'appliquant qu'exclusivement à des prêts faits à des particuliers agissant à des fins non professionnelles.

Les velléités occasionnelles s'étant heurtées à cette doctrine et à cette jurisprudence, jamais les autorités publiques n'ont exercé de contrôle sur les prêts et ouvertures de crédits hypothécaires à usage professionnel total ou partiel, sauf éventuellement lorsque les parties ont convenu librement dans le contrat de se placer sous l'empire de l'Arrêté Royal n° 225.

La motivation de l'époque était claire; il s'agissait d'organiser la protection du prêt hypothécaire en tant qu'instrument d'épargne. L'Arrêté Royal n° 225 trouvait d'ailleurs à l'époque sa place dans un ensemble de législations de protection de l'épargne.

C'est dans ce même esprit et cette même continuité que le Gouvernement soumet aujourd'hui ce projet à la Commission, afin d'adapter et de moderniser la protection du consommateur qui effectue, à l'occasion d'un crédit hypothécaire, une importante opération d'épargne mobilière et immobilière, souvent même la plus importante voire la seule de sa vie pour acquérir son logement principal; la doctrine parle à cet égard d'un crédit de capitalisation.

Un crédit totalement ou partiellement professionnel ou commercial est d'une autre nature — la doctrine parle à cet égard de crédit de « circulation » —

paalde verplichtingen die de kredietgevers worden opgelegd en bepaalde waarborgen die de kredietnemers worden verstrekt, alsmede gelet op de dwingende aard van de gehele wet en haar uitbreiding tot alle vormen van hypothecair krediet, in het raam van een algemeen evenwicht, alleen regelgevend op te treden voor de hypothecaire kredieten die natuurlijke personen voor louter particulier gebruik hebben opgenomen.

2. Benevens deze overwegingen met betrekking tot het algemene evenwicht heeft de Regering de beperking tot het louter particuliere krediet gestoeld op een aantal andere inhoudelijke argumenten.

Het eerste daarvan betreft de historische context zelf. In wetten moet ook een zekere continuïteit aanwijsbaar zijn, en ter zake brengt de Vice-Eerste Minister in herinnering dat de huidige regelgeving, met name het koninklijk besluit n° 225, sedert 56 jaar uitsluitend op hypothecaire leningen aan particulieren van toepassing is.

In dat verband heeft de dubbelzinnigheid van artikel 1 van het koninklijk besluit n° 225 bij sommigen vragen doen rijzen. Op grond van het verslag aan de Koning en de parlementaire voorbereiding, is dit koninklijk besluit in de rechtsleer — unaniem op één uitzondering na — en in de rechtspraak — eensluitend zonder uitzondering — steeds uitgelegd als uitsluitend van toepassing zijnde op hypothecaire leningen die aan particulieren voor andere dan beroepsdoeleinden worden verleend.

Aangezien de incidentele goede voornemens ter zake op deze rechtsleer en rechtspraak zijn gestuit, heeft de overheid nooit enige controle op de verstrekking van gedeeltelijk of volledig voor beroepsdoeleinden bestemde hypothecaire leningen en kredietopeningen uitgeoefend. De enige mogelijke uitzondering op deze regel vormt het geval waarin partijen zich er in hun overeenkomst vrijelijk toe hebben verbonden hun rechtsverhouding onder toepassing van het koninklijk besluit n° 225 te brengen.

Het toenmalige uitgangspunt was duidelijk : de bescherming van het hypothecaire krediet als spaarmiddel moest worden geregeld. Het koninklijk besluit n° 225 maakte toen overigens deel uit van een geheel van wettelijke bepalingen inzake de bescherming van het spaarwezen.

In dezelfde geest en met inachtneming van dezelfde continuïteit legt de Regering thans dit wetsontwerp aan de commissie voor, ten einde de consument die door het aangaan van een hypothecaire lening een belangrijke roerende en onroerende spaarverrichting doet op een beter aan de tijd aangepaste wijze te beschermen. Voor vele consumenten is dat zelfs de enige verrichting die zij ooit met het oog op het verwerven van een hoofdverblijfplaats doen. De rechtsleer heeft het in dat vervand over « kapitalisatiekrediet ».

Het geheel of gedeeltelijk voor beroepsdoeleinden bestemde krediet — in de rechtsleer « circulatiekrediet » genoemd — is van een heel andere aard, en

pour des raisons qui seront évoquées plus tard mais qui le distinguent nettement du crédit privé indissolublement lié à une opération d'épargne.

3. Si la continuité par rapport à la législation actuelle justifie la limitation claire du champ d'application sur le plan de l'usage privé du crédit hypothécaire, cette limitation est également justifiée par la cohérence avec d'autres législations du même type.

C'est ainsi que le droit du « consumérisme » qui se développe au niveau européen et qui inspire ou oblige les législations nationales ne vise que les usages privés. La définition du « consommateur » donnée par ce droit est d'ailleurs claire puisqu'elle vise « toute personne physique qui agit dans un but pouvant être considéré comme étranger à son activité commerciale ou professionnelle ».

C'est d'ailleurs la même vision qui a inspiré la nouvelle loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation, qui reprend mot pour mot cette définition.

La cohérence entre cette loi et la loi en projet est évidente et ce sont les mêmes consommateurs qui sont visés dans les deux cas. C'est d'ailleurs pour cela, par exemple, que les informations relatives aux crédits à la consommation et aux crédits hypothécaires seront regroupées, en vertu de l'article 47 du projet, dans la même banque centrale de données organisée par la Banque Nationale de Belgique.

La loi en projet reprend donc en son article 1^{er} la même définition du consommateur. A cette variation près toutefois que l'on a ajouté le mot « exclusivement ». Cet ajout n'apporte en soi rien de nouveau; de toute façon, soit le but est étranger à l'activité commerciale et professionnelle, soit il ne l'est pas; il ne peut pas être « à moitié » étranger.

L'ajout du mot « exclusivement » vise en fait à éviter toute ambiguïté à cet égard et à éviter le risque d'une contestation théorique sur le caractère « étranger » du but, comme ce fut une fois le cas à propos du mot « accessoire » repris à l'article 1^{er} de l'actuel Arrêté Royal n° 225.

4. Si, pour l'une ou l'autre raison, l'on voulait néanmoins étendre le champ d'application *ratione materiae* aux crédits totalement ou partiellement professionnels, alors il faut savoir qu'en vertu de la convention de Rome régissant le droit applicable aux relations contractuelles, nous ne pourrions plus donner un caractère impératif à la loi en projet (champ d'application *ratione personae*).

verschilt sterk van het aan particulieren verstrekte krediet, dat onlosmakelijk aan een spaarverrichting is gekoppeld. De redenen voor dit onderscheid zullen later aan de orde komen.

3. Ofschoon handhaving van de continuïteit ten opzichte van de bestaande wetgeving een rechtvaardiging is voor de strikte beperking van het toepassingsgebied tot het particuliere gebruik van het hypothecair krediet, is deze beperking tevens verantwoord door het streven naar coherentie met andere soortgelijke wetgevingen.

Zo doelt het zich in Europees verband ontwikkelende recht van het « consumentisme », waarop het interne recht is geënt of waaraan het is onderworpen, alleen op het particuliere gebruik. De omschrijving die dat recht geeft van het begrip « consument », laat overigens niets aan duidelijkheid te wensen over. Voormeld begrip heeft namelijk betrekking op « elke natuurlijke persoon die handelt met een oogmerk dat geacht kan worden vreemd te zijn aan zijn handels-, of beroeps- of ambachtelijke activiteiten ».

Dat standpunt ligt overigens ten grondslag aan de nieuwe wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet, waarin deze begripsomschrijving letterlijk is overgenomen.

De samenhang tussen genoemde wet en dit wetsontwerp ligt voor de hand; in beide gevallen worden dezelfde consumenten beoogd. Daarom bepaalt artikel 47 van het wetsontwerp bijvoorbeeld dat de gegevens inzake consumentenkrediet en hypothecaire leningen zullen worden samengebracht in dezelfde door de Nationale Bank van België beheerde databank.

Artikel 1 van het wetsontwerp geeft dan ook dezelfde definitie van het begrip « consument ». Het enige verschil in dit verband behelst de invoeging van het woord « uitsluitend ». Deze invoeging is op zichzelf geen nieuwigheid, aangezien het doel van de consument hoe dan ook of vreemd of niet vreemd is aan diens handels- of beroepsactiviteiten. Het kan onmogelijk « voor de helft » vreemd zijn aan deze activiteiten.

De invoeging van het woord « uitsluitend » streeft er in feite naar iedere vorm van dubbelzinnigheid ter zake te voorkomen, alsmede te voorkomen dat over de « vreemdheid » van het doel een theoretisch dispuut zou ontstaan, zoals dat het geval was bij het in artikel 1 van het koninklijk besluit n° 225 opgenomen woord « bijkomstig ».

4. Mocht men om de een of andere reden het toepassingsgebied *ratione materiae* toch willen uitbreiden tot de gedeeltelijk of geheel voor beroepsdoelinden bestemde kredieten, dan moet men zich ervan bewust zijn dat het in dat geval, op grond van het Verdrag van Rome met betrekking tot het recht dat van toepassing is op verbintenissen uit overeenkomst, niet mogelijk is om aan het wetsontwerp een dwingend karakter te verlenen (toepassingsgebied *ratione personae*).

Cela signifie que si, en matière de crédit à usage privé, l'article 5 de la Convention de Rome, approuvée par la loi du 14 juillet 1987, nous autorise à imposer des limites impératives à la libre prestation de service et nous autorise à protéger, moyennant certaines conditions, le consommateur belge, par contre, en cas d'usage professionnel, la loi belge ne pourrait pas empêcher les parties de choisir librement la loi applicable à leur contrat.

A quoi servirait dès lors d'étendre le champ d'application *ratione materiae* de la loi en projet au crédit à usage professionnel — fût-il partiel — puisque cette loi ne s'appliquerait qu'aux prêteurs belges et ne serait pas applicable aux prêteurs des autres Etats membres de la Communauté Européenne auprès desquels les personnes physiques peuvent librement emprunter ?

Un contrat auquel s'appliquerait moins de contraintes sera nécessairement moins cher (car la protection du consommateur ou de l'emprunteur a toujours un prix). Dès lors, le seul résultat d'une telle extension serait d'inciter les emprunteurs à usage professionnel à s'adresser à des prêteurs étrangers qui, n'ayant pas à respecter la loi, seront moins chers.

Une protection théorique serait dès lors pratiquement inopérante et induirait une inadmissible distorsion de concurrence au détriment de l'activité financière belge.

5. C'est d'ailleurs l'une des raisons pour lesquelles le Ministre des Finances et la Commission bancaire et financière étaient intervenus auprès de mon prédécesseur pour demander que l'on limite expressément le champ d'application de la loi en projet au crédit à usage exclusivement privé.

6. Enfin, au-delà de tous ces arguments, il apparaît également que le crédit professionnel ou commercial est d'une autre nature que le crédit hypothécaire visé par la loi en projet.

Tout d'abord, ce type de crédit doit être le plus souple possible pour pouvoir être adapté aux nécessités commerciales spécifiques.

En outre, étant donné le caractère concurrentiel de l'activité commerciale, le coût du crédit doit être le plus bas possible; cette exigence ne peut s'accommoder du luxe de précautions que l'on se propose d'octroyer au consommateur et qui renchérira inévitablement le coût du crédit.

Ensuite, un crédit commercial ou professionnel n'est pas lié à une opération d'épargne, contrairement à un crédit privé. Ce sont les résultats de l'activité continue du commerçant ou du professionnel et ses bénéfices ou profits qui permettent d'assumer la charge financière en principal et intérêts du crédit. On parle ainsi de crédit de circulation — basé sur les flux financiers circulant dans l'entrepri-

Een en ander betekent dat het ons, overeenkomstig artikel 5 van het bovengenoemde Verdrag van Rome, zoals goedgekeurd bij de wet van 14 juli 1987, op het gebied van het krediet voor particulier gebruik is toegestaan het vrije verkeer van diensten aan dwingende beperkingen te onderwerpen, alsmede onder bepaalde voorwaarden de consument te beschermen. Daartegenover staat evenwel dat de Belgische wetgeving partijen niet kan beletten om vrijelijk te bepalen welke wet op hun overeenkomst van toepassing is.

Waartoe zou het derhalve dienen het toepassingsgebied *ratione materiae* van de ontworpen wet uit te breiden tot het zelfs maar gedeeltelijk voor beroepsdoeleinden bestemde krediet, aangezien die wet alleen van toepassing zou zijn op de Belgische kredietgevers en niet op de kredietgevers van andere Lid-Staten van de Europese Gemeenschap bij wie de natuurlijke personen vrij kunnen lenen ?

Een overeenkomst die aan minder verplichtingen is onderworpen zal uiteraard goedkoper zijn (want de bescherming van de consument of van de kredietnemer kost altijd geld). Een dergelijke uitbreiding zou dan ook geen ander resultaat hebben dan de leners van kredieten voor beroepsdoeleinden ertoe aan te sporen zich te wenden tot buitenlandse kredietgevers die, aangezien zij de wet niet behoeven na te leven, goedkoper zullen uitvallen.

Een theoretische bescherming zou dan ook vrijwel niet werkzaam zijn en op ontoelaatbare wijze de concurrentie ten nadele van de Belgische financiële bedrijvigheid verstoren.

5. Dat is overigens een van de redenen waarom de Minister van Financiën en de Commissie voor het bank- en financieuzen zich tot de vorige Minister van Economische Zaken hadden gewend met het verzoek dat het toepassingsgebied van de ontworpen wet uitdrukkelijk beperkt zou blijven tot het uitsluitend voor particuliere doeleinden bestemde krediet.

6. Naast al die argumenten blijkt ten slotte ook dat het beroeps- of handelskrediet van een andere aard is dan het bij de ontworpen wet bedoelde hypothecair krediet.

In de eerste plaats dient dat soort krediet zo soepel mogelijk te zijn om aan de specifieke, commerciële behoeften te kunnen worden aangepast.

Gelet op de concurrentiële aard van de handelsactiviteit, moeten de kosten van het krediet zoveel mogelijk worden gedrukt; die vereiste verdraagt zich niet met het grote aantal voorzorgen waarmee men de verbruiker wil omringen en waardoor de kosten van het krediet onvermijdelijk zouden stijgen.

Vervolgens is een handels- of beroepskrediet, in tegenstelling met een persoonlijk krediet, niet aan een spaarverrichting gekoppeld. De resultaten van de onafgebroken bedrijvigheid van de handelaar en van de beroepsbeoefenaar en hun winsten of baten maken het hun mogelijk de financiële last van de hoofdsom en van de rente van het krediet te dragen. Zo wordt gewag gemaakt van circulatiekrediet —

se — par opposition au crédit de capitalisation lié à une épargne accumulée.

En outre, le crédit souscrit pour des besoins professionnels ou commerciaux est très rarement consacré exclusivement à l'acquisition d'un immeuble; il couvre également, la plupart du temps, des frais d'installation, d'acquisition de matériel ou d'investissement.

Par ailleurs, la garantie hypothécaire n'est pas la seule garantie octroyée par l'emprunteur professionnel sur le crédit demandé; l'importance de cette garantie dépend résiduellement de l'importance des autres garanties offertes (valorisation du diplôme, valeurs mobilières, etc.); dès lors, la situation des emprunteurs ne sera à cet égard jamais uniforme et l'on peut difficilement faire varier l'application de la loi selon le caractère plus ou moins résiduel de la garantie hypothécaire.

Enfin, le Gouvernement s'est néanmoins interrogé sur la possibilité d'étendre le champ d'application à certains crédits mixtes. Mais il y a très vite renoncé au vu des complications que cela impliquerait.

En effet, il faudrait déterminer tout d'abord quelle part du crédit professionnel devrait être affectée à l'immobilier pour qu'il soit considéré comme hypothécaire; ensuite, il faudrait déterminer quelle part des garanties offertes devrait être constituée par la garantie hypothécaire pour que le crédit soit considéré comme hypothécaire; en outre, il faudrait encore déterminer quelle part l'affectation privée du prêt devrait représenter dans le total du crédit pour qu'il soit considéré comme hypothécaire au sens de la loi en projet.

A toutes ces questions, on ne pourrait apporter que des réponses arbitraires et extrêmement compliquées en fonction des combinaisons possibles; l'interprétation de ces limites serait également extrêmement ardue et solliciterait exagérément la jurisprudence; et l'ensemble formerait un nid à problèmes, contestations et contentieux.

C'est pourquoi le Gouvernement a renoncé à cette extension du champ d'application.

Du reste, le Vice-Premier Ministre tient à rappeler que rien n'empêche l'indépendant qui le souhaite de faire prévoir dans le contrat de crédit partiellement ou totalement professionnel que celui-ci soit régi par les dispositions de la loi relative au crédit hypothécaire ou à certains de ses articles.

Il est probable que le coût du crédit en tiendra compte, mais les parties sont libres de choisir la loi applicable à ce type de crédit. Des exemples existent dans la pratique.

dat steunt op de kapitaalstromen in de onderneming —in tegenstelling met het kapitalisatiekrediet dat gekoppeld is aan bijeengebracht spaargeld.

Daarnaast wordt het voor beroeps- of handelsdoel-einden geleende geld zeer zelden uitsluitend aan de aankoop van een onroerend goed besteed en dient het meestal ook om de installatiekosten en de kosten voor de aankoop van materiaal te betalen, alsmede om er mee te investeren.

Overigens is de hypothecaire waarborg niet de enige waarborg die de beroepskredietnemer voor het gevraagde krediet verleent; de omvang van die waarborg hangt residueel af van die van de overige geboden waarborgen (valorisatie van het diploma, vastgoedwaarden, en andere); de toestand van de kredietnemers zal in dat opzicht dan ook nooit eenvormig zijn en men kan de wijze waarop de wet wordt toegepast bezwaarlijk moduleren naar gelang van het min of meer residuele karakter van het hypothecair krediet.

Ten slotte heeft de Regering zich niettemin afgevraagd of het toepassingsgebied van de wet niet tot bepaalde gemengde kredieten zou kunnen worden verruimd maar, gelet op de complicaties die dat zou kunnen meebrengen, is zij daar heel vlug van afgestapt.

Men zou immers in de eerste plaats moeten nagaan welk gedeelte van het beroepskrediet aan vastgoed zou dienen te worden besteed om als hypothecair krediet te kunnen worden aangemerkt; vervolgens zou men moeten vaststellen welk deel van de geboden waarborgen uit de hypothecaire waarborg zou moeten bestaan opdat het krediet als hypothecair krediet kan worden aangemerkt; bovendien zou men nog moeten uitmaken hoe groot het gedeelte van de particuliere bestemming van de lening is ten aanzien van het totale bedrag van het krediet opdat dit in de zin van de ontworpen wet als hypothecair kan worden beschouwd.

Op al die vragen zouden alleen willekeurige en uiterst ingewikkelde antwoorden kunnen worden verstrekt naar gelang van de mogelijke combinaties; ook de interpretatie van die begrenzingen zou uiterst lastig zijn en de rechtspraak al te zeer belasten. Dat alles zou het pad effenen voor een groot aantal problemen, betwistingen en geschillen.

Om die reden heeft de Regering van die uitbreiding van het toepassingsgebied afgezien.

De Vice-Eerste Minister wenst er overigens aan te herinneren dat niets de zelfstandige die het wenst ervan kan weerhouden om in de overeenkomst voor de lening van een geheel of gedeeltelijk voor beroepsdoeleinden bestemd krediet te laten bedingen dat die overeenkomst zou worden onderworpen aan de bepalingen van de wet betreffende het hypothecair krediet of aan sommige artikelen daarvan.

De kosten van het krediet zullen daar vermoedelijk rekening mee houden, maar het staat de partijen vrij te kiezen welke wet zij op dat type van krediet toegepast wensen te zien. In de praktijk zijn daarvan voorbeelden aan te geven.

De même, rien ne l'empêche de conclure deux contrats séparés pour son logement privé et pour son patrimoine professionnel en ce compris les locaux, s'il le souhaite.

Bien sûr, les frais seront supérieurs, mais on observe souvent que les commerçants sont prêts à payer un certain prix pour séparer leurs patrimoines privé et professionnel.

En l'occurrence, la protection de la loi peut donc être obtenue par les professionnels qui le souhaitent, mais la généralisation obligatoire de cette protection est pratiquement impossible.

7. En conclusion et pour récapituler, le Vice-Premier Ministre souhaite s'en tenir exclusivement au crédit privé :

- en raison de l'équilibre global du projet et de la nécessité de prévoir spécifiquement pour ce type de crédit des garanties plus solides et des contraintes plus fortes que pour un crédit totalement ou partiellement professionnel ou commercial;
- en raison de la continuité historique par rapport à l'interprétation de la législation actuelle;
- en raison du lien indissoluble entre la protection du crédit hypothécaire et la protection de l'épargne des ménages;
- en raison de la définition même du consommateur en droit belge et en droit européen;
- en raison de la cohérence avec les autres législations de protection de l'épargne et de protection du consommateur;
- en raison des limites prévues par la Convention de Rome sur le droit applicable aux obligations contractuelles;
- en raison de l'étendue du principe de la libre prestation de service en matière de crédits professionnels ou commerciaux;
- en raison de la nature particulière des contrats de crédit à usage professionnel ou commercial;
- enfin, en raison des difficultés inextricables que l'on rencontrerait en voulant déterminer à partir de quand un crédit mixte serait soumis à la loi.

4. *Article 47 : Rectification des données erronées enregistrées dans la banque centrale de données.*

Le Vice-Premier Ministre demande le retrait des amendements n^{os} 2 et 3 de M. De Vlieghe, étant donné que l'objectif de la disposition contestée n'est pas celui que suppose l'auteur de ces amendements, mais parce qu'au contraire, l'article 47 lui-même est imprécis et mal rédigé. La rectification doit intervenir sans délai et doit être communiquée à ceux qui ont eu connaissance de la donnée erronée dans un délai préalable à la rectification de 12 mois maximum, à moins que le Roi ne réduise ce nombre de mois. En d'autres termes, le Gouvernement se rallie aux intentions de l'auteur des amendements et ira même plus loin : le Vice-Premier Ministre annonce le dépôt d'un amendement tendant à remplacer le délai

Evenmin belet niets de zelfstandige om desgewenst twee afzonderlijke overeenkomsten te sluiten, de ene voor zijn privé-woning en de andere voor zijn beroepsvermogen, met inbegrip van de lokalen.

De kosten zullen dan uiteraard hoger zijn, maar het gebeurt niet zelden dat handelaars bereid zijn flink wat geld uit te geven om hun privé- en beroepsvermogen gescheiden te houden.

In dat geval kunnen de beroepsbeoefenaars die het wensen dus de bescherming van de wet genieten, maar de verplichte veralgemening van die bescherming is praktisch onmogelijk.

7. Bij wijze van slot vat de Vice-Eerste Minister de redenen samen waarom hij zich tot het persoonlijk krediet wenst te beperken :

- het algemene evenwicht van het ontwerp en de noodzaak om voor dit soort kredieten steviger garanties in te bouwen en strengere voorwaarden op te leggen dan voor een krediet dat geheel of gedeeltelijk voor beroeps- of handelsdoeleinden wordt gebruikt;
- de historische continuïteit ten opzichte van de interpretatie van de vigerende wetten;
- de onverbreekelijke band tussen de bescherming van het hypothecair krediet en de bescherming van het spaargeld van de gezinnen;
- de definitie die in het Belgische en het Europees recht aan het begrip « consument » wordt gegeven;
- de samenhang met andere wetten op de bescherming van het spaargeld en van de consument;
- de beperkingen van het Verdrag van Rome inzake het recht dat van toepassing is op verbintenissen uit overeenkomst;
- de draagwijdte van het beginsel van de vrije dienstverlening inzake beroeps- of handelskredieten;
- de bijzondere eigenschappen van de kredietovereenkomsten voor beroeps- of handelsdoeleinden;
- tot slot, de uiterst ingewikkelde problemen die zouden rijzen indien men zou willen bepalen vanaf wanneer de wet ook voor gemengde kredieten zal gelden.

4. *Artikel 47 : Rechtzetting van foutieve gegevens uit de centrale gegevensbank*

De Vice-Eerste Minister vraagt de intrekking van de amendementen n^{rs} 2 en 3 van de heer De Vlieghe, omdat de aangevochten bepaling niet de door de indiener veronderstelde bedoeling heeft, maar omdat artikel 47 zelf daarentegen onduidelijk is en slecht opgesteld. De rechtzetting moet aanstonds worden uitgevoerd en worden meegedeeld aan degenen die van het foute gegeven op de hoogte waren binnen een termijn van 12 maanden vóór de rechtzetting ervan, tenzij de Koning die termijn inkort. Met andere woorden, de Regering is het eens met de intenties van de indiener en zal zelfs nog verder gaan : de Vice-Eerste Minister kondigt een amendement aan waarbij de oorspronkelijk voorziene maximumtermijn van

maximum de 12 mois initialement prévu par l'obligation de communiquer immédiatement les données rectifiées et corrigeant l'article 47 afin de le rendre conforme à l'intention initiale de ses auteurs.

*
* *

Répliques

Un membre fait observer que si son groupe est sensible aux observations formulées par plusieurs membres concernant le champ d'application de la loi, il comprend toutefois les nombreux arguments avancés par le Ministre.

L'intervenant demande néanmoins certaines précisions concernant le champ d'application de la loi en projet : le rapport au Roi relatif à l'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936 cite expressément les « crédits de capitalisation » (que l'on pourrait appeler aujourd'hui « crédits d'investissement ») au nombre des crédits tombant dans le champ d'application de l'arrêté royal, tandis que, dans sa réponse, le Ministre a déclaré formellement que ces crédits étaient exclus.

Le Vice-Premier Ministre reconnaît que l'arrêté royal de 1936 est ambigu sur ce point. C'est la raison pour laquelle il est question, à l'article 1^{er} du projet de loi, d'« une personne physique qui agit *exclusivement* dans un but pouvant être considéré comme étranger à ses activités commerciales, professionnelles ou artisanales ».

Le Ministre rappelle que pendant plus de 50 ans, la jurisprudence et la doctrine ont toujours estimé unanimement, à une exception près en ce qui concerne la doctrine, que l'arrêté n° 225 précité s'appliquait exclusivement aux contrats de crédit privés.

A la suite de cet éclaircissement, *M. De Vlieghe* retire son amendement n° 1. Il se déclare convaincu par les nombreux arguments du Vice-Premier Ministre, surtout en ce qui concerne la position de notre pays au sein de la CE et l'affaiblissement éventuel de la position du consommateur.

Il souhaite qu'il soit mentionné clairement dans le rapport que, dans le cas des contrats mixtes, les intéressés auront toujours la possibilité de stipuler dans le contrat qu'ils bénéficient de la protection de la loi en projet.

Le Vice-Premier Ministre confirme cette possibilité.

Un dernier membre se réjouit des nombreuses précisions apportées par le Vice-Premier Ministre en ce qui concerne le champ d'application de la loi en projet. Le groupe auquel cet intervenant appartient estime lui aussi qu'il est préférable que le champ d'application demeure strictement limité aux contrats privés.

*
* *

12 maanden wordt vervangen door de verplichting tot *onmiddellijke* mededeling van de verbeterde gegevens en artikel 47 wordt verbeterd om het in overeenstemming te brengen met de oorspronkelijke bedoeling van de indieners ervan.

*
* *

Replieken

Een lid merkt op dat zijn fractie gevoelig is voor de opmerkingen van verscheidene leden met betrekking tot het toepassingsgebied van het ontwerp, maar anderzijds eveneens begrip heeft voor de vele argumenten van de Minister.

Nochtans wenst spreker toch enige verduidelijking over het toepassingsgebied : het verslag aan de Koning bij het koninklijk besluit n° 225 van 7 januari 1936 vermeldt expliciet ook de « kapitalisatiekredieten » (wat men nu investeringskredieten zou noemen) als vallende onder toepassing van het koninklijk besluit, terwijl de Minister toch formeel was in zijn antwoord dat deze kredieten waren uitgesloten.

De Vice-Eerste Minister geeft toe dat het koninklijk besluit van 1936 inderdaad een dubbelzinnigheid terzake bevat. Daarom spreekt het wetsontwerp ook, in artikel 1, van « ... een natuurlijke persoon die *uitsluitend* handelt met een oogmerk dat geacht kan worden vreemd te zijn aan zijn handels-, beroeps- of ambachtelijke activiteiten ... ».

De Minister herhaalt dat de rechtspraak gedurende meer dan 50 jaar evenals, op 1 uitzondering na, de rechtsleer, gedurende dezelfde periode, unaniem zijn in hun interpretatie dat voornoemd koninklijk besluit n° 225 alleen toepasselijk is op de privé-kredietcontracten.

Hierop trekt *de heer De Vlieghe* zijn amendement n° 1 in. Hij verklaart zich overtuigd door de vele argumenten die de Vice-Eerste Minister terzake heeft geformuleerd, vooral wat betreft de positie van ons land binnen de EG en de eventuele verzwakking van de positie van de consument.

Hij wenst duidelijk in het verslag geacteerd te zien dat, ingeval van « gemengde » contracten, de betrokkenen steeds de mogelijkheid hebben in het contract te bedingen dat ze genieten van de bescherming van onderhavig(e) wet(sontwerp).

De Vice-Eerste Minister bevestigt zulks.

Een laatste lid verheugt zich over de uitgebreide argumentatie van de Vice-Eerste Minister met betrekking tot het toepassingsgebied van het ontwerp. Ook de fractie van deze spreker is de mening toegedaan dat het toepassingsgebied van het ontwerp het best strikt beperkt kan blijven tot de privé-contracten.

*
* *

En ce qui concerne les arrêtés du projet en discussions, le ministre communique **la note suivante** :

I. Historique

Suivant en cela l'avis de l'Administration de l'Office de Contrôle des Assurances, le Ministre des Affaires économiques a chargé ses services, au début de 1989, de rédiger deux projets de loi-cadre et d'arrêtés d'exécution y afférents (deux projets, étant donné qu'à l'époque, il avait été proposé de régler séparément le statut civil et le contrôle).

Pourquoi avoir préconisé l'élaboration de lois-cadres ? Parce qu'à l'époque « un projet de directive européenne relative à la liberté d'établissement et de prestation de services n'en était pas encore à un stade suffisamment avancé pour que l'on puisse élaborer avec la sécurité juridique requise une réglementation nationale détaillée sous forme de lois. C'est la raison pour laquelle l'Administration a soutenu la proposition (de la Commission des assurances) de promulguer une loi-cadre tenant compte des tendances à long terme et laissant au pouvoir exécutif une latitude suffisante pour lui permettre de protéger à la fois les entreprises belges et le consommateur. Cette manière de procéder présenterait du reste l'avantage de la rapidité » (extrait d'une lettre que l'Office de Contrôle des Assurances a adressée au Ministre le 22 mars 1989).

A la mi-1990 il a été décidé de regrouper ces deux aspects, à savoir le statut civil et le contrôle, dans un seul projet de loi.

En 1990, il est également apparu clairement à la suite de la publication de la deuxième directive sur les banques qu'on ne poursuivrait pas l'élaboration d'un projet de directive européenne relative au crédit hypothécaire et que la législation en projet devrait s'inscrire dans le cadre général fixé par la deuxième directive bancaire.

Entre-temps, par courrier d'octobre 1990, le Ministre des Affaires économiques a transmis les projets, pour examen, à ses collègues de la Justice et des Finances.

Ce n'est qu'après le premier avis du Conseil d'Etat, rendu le 6 juin 1991, que le projet de loi a été complété par des dispositions qui, auparavant, avaient été laissées à l'appréciation du pouvoir exécutif.

II. Comparaison

entre le premier projet soumis en Conseil d'Etat et le projet actuel :

— *Article 4, 2°, du premier projet (la reconstitution)* :

Le Roi peut fixer des règles complémentaires auxquelles la reconstitution doit satisfaire.

Ont été ajoutés : les articles 11 et 12 de l'avant-projet d'arrêté d'exécution (p. 35) : voir articles 22 et 23 du projet actuel;

In verband met de uitvoeringsbesluiten van onderhavig wetsontwerp verstrekt de minister **de volgende nota** :

I. Overzicht

Op advies van de Administratie van de Controledienst voor de Verzekeringen heeft de Minister van Economische Zaken begin 1989 opdracht gegeven twee ontwerpen van kaderwet en van de bijbehorende uitvoeringsbesluiten op te stellen (twee omdat destijds voorgesteld werd het burgerlijk statuut en de controle afzonderlijk te regelen).

Waarom kaderwetten ? Omdat in die tijd « een ontwerp van Europese richtlijn inzake vrijheid van vestiging en van dienstverlening nog niet zover stond dat met zekerheid een uitgebreide nationale reglementering, onder de vorm van wetten, kon worden uitgewerkt. Derhalve steunde de Administratie het voorstel (van de Commissie voor de Verzekeringen) een kaderwet uit te vaardigen die rekening hield met tendensen op lange termijn en die aan de Uitvoerende Macht voldoende ruimte liet om zowel de Belgische ondernemingen te beveiligen als de gebruiker te beschermen. Die aanpak zou overigens een snelle afwerking mogelijk maken » (uittreksel brief Controledienst voor de Verzekeringen van 22 maart 1989 aan de Minister).

Half 1990 werd beslist de twee materies, burgerlijk statuut en controle, samen te brengen in één wetsontwerp.

In 1990 werd eveneens duidelijk dat met de uitvaardiging van de Tweede Bankrichtlijn niet meer voort zou worden gewerkt aan het ontwerp van Europese richtlijn betreffende het hypothecair krediet en dat de ontworpen wet moest passen in het algemene raamwerk dat door die Tweede Bankrichtlijn was vastgesteld.

Ondertussen, bij schrijven van oktober 1990, maakte de Minister van Economische Zaken de ontwerpen voor onderzoek over aan zijn collega's van Justitie en Financiën.

Het is slechts na het eerste advies van de Raad van State, d.d. 6 juni 1991, dat het wetsontwerp aangevuld werd met bepalingen die voordien aan de bevoegdheid van de Uitvoerende Macht overgelaten waren.

II. Vergelijking

tussen het eerste ontwerp voorgelegd aan de Raad van State en het huidig ontwerp :

— *Artikel 4, 2°, eerste ontwerp (de reconstitutie)* :

De Koning kan bijkomende regels bepalen waaraan de reconstitutie moet voldoen.

Toegevoegd werden : artikel 11 en 12 van het voorontwerp van uitvoeringsbesluit (blz. 35) : zie artikel 22 en 23 van het voorliggende ontwerp.

— *Article 5 du premier projet (contrat annexé) :*

Les conditions d'annexion sont déterminées par le Roi.

Ont été ajoutés : les articles 3 et 4 de l'avant-projet d'arrêté d'exécution (p. 34) : voir articles 6, §§ 2 et 3, du projet actuel; l'article 2 de l'avant-projet d'arrêté d'exécution (p. 33) subsiste.

— *Article 6, § 9, du premier projet (variabilité) :*

Dans le texte néerlandais, les mots « De Koning legt de toepassingsmodaliteiten vast » ont été remplacés par les mots « De Koning bepaalt de nadere regels ».

Ont été ajoutés : les articles 5, 6, 7 et 8 de l'avant-projet d'arrêté d'exécution : voir article 9, §§ 1^{er}, 8 et 9 du projet actuel.

— *Article 9 du premier projet (indemnité) :*

Le maximum et le mode de calcul sont fixés par le Roi.

Cette disposition est supprimée et les articles 9 et 10 de l'avant-projet d'arrêté d'exécution (p. 35) sont réunis à l'article 12, § 1^{er}, du projet actuel.

— *Article 22 du premier projet (remboursement anticipé) :*

Aux conditions et suivant les modalités fixées par le Roi.

Cette disposition est supprimée et les articles 13, 15 et 16 (pp. 35-36) sont repris : voir article 27 du projet actuel.

— *Article 27 du premier projet (frais de contrôle) :*
Suivant les dispositions fixées par le Roi.

Cette disposition a été maintenue mais l'article 17, premier alinéa, deuxième phase (p. 36) de l'avant-projet d'arrêté d'exécution a été repris à l'article 42, deuxième alinéa, du projet actuel.

— *Article 39 premier projet (contrôle) :*

Ont été repris de l'avant-projet d'arrêté d'exécution l'article 18, § 2, l'article 19, l'article 20, à l'exception du dernier alinéa, l'article 24 et l'article 25 (pp. 37 et 38) : voir articles 44 et 45 du projet à l'examen.

— *Article 50 premier projet (mesure transitoire) :*

Les termes « Le Roi fixe le délai... » ont été supprimés et une disposition correspondante a été insérée à l'article 56 du projet à l'examen.

— *Artikel 5, eerste ontwerp (aangehecht contract) :*

De Koning bepaalt de voorwaarden waaraan de aanhechting moet voldoen.

Toegevoegd werden : artikel 3 en 4 van het voorontwerp van uitvoeringsbesluit (blz. 34) : zie artikel 6, §§ 2 en 3 van het huidig ontwerp; artikel 2 van het voorontwerp van uitvoeringsbesluit (blz. 33) blijft over.

— *Artikel 6, § 9, eerste ontwerp (veranderlijkheid) :*

De Koning legt de toepassingsmodaliteiten vast, wordt veranderd in : De Koning bepaalt de nadere regels.

Toegevoegd werden : artikel 5, 6, 7 en 8 van het voorontwerp van uitvoeringsbesluit : zie artikel 9, §§ 1, 8 en 9 van het huidig ontwerp.

— *Artikel 9, eerste ontwerp (vergoeding) :*

Maximum en berekeningswijze worden vastgelegd door de Koning.

Dit wordt geschrapt en artikel 9 en 10 van het voorontwerp van uitvoeringsbesluit (blz. 35) wordt bijgevoegd in artikel 12, § 1, van het huidig ontwerp.

— *Artikel 22, eerste ontwerp (vervroegde terugbetaling) :*

Volgens de voorwaarden en modaliteiten vastgelegd door de Koning.

Dit wordt geschrapt en artikel 13, 15 en 16 worden overgenomen (blz. 35 en 36) : zie artikel 27 van het huidig ontwerp.

— *Artikel 37, eerste ontwerp (de controlekosten) :*

Volgens de bepalingen vastgelegd door de Koning.

Werd behouden maar uit het voorontwerp van uitvoeringsbesluit werd het artikel 17, eerste lid, tweede zin (blz. 36) overgenomen in artikel 42, tweede lid van het huidig ontwerp.

— *Artikel 39, eerste ontwerp (de controle) :*

Uit het voorontwerp van uitvoeringsbesluit werden overgenomen artikel 18, § 2, artikel 19, artikel 20 behalve het laatste lid, artikel 24 en artikel 25 (blz. 37 en 38) : zie artikel 44 en 45 van het huidig ontwerp.

— *Artikel 50, eerste ontwerp (overgangsregeling) :*

De Koning bepaalt de termijn, werd geschrapt en in het huidig ontwerp ingevoegd in artikel 56.

III. — DISCUSSION DES ARTICLES

Articles 1^{er} et 2

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation et sont adoptés à l'unanimité.

Art. 2bis

L'amendement n° 1 de M. De Vlieghere tendant à insérer un article 2bis est retiré (voir discussion générale).

Art. 3

Le Vice-Premier Ministre et Ministre de la Justice et des Affaires économiques présente un amendement (n° 4) tendant à augmenter la protection du consommateur en interdisant les clauses et les accords qui attribuent à des tribunaux étrangers une compétence exclusive pour des litiges en matière de crédit hypothécaire.

Un membre estime que la formule « sans préjudice de l'application des traités et accords internationaux » prête à confusion. Il fait notamment observer qu'un contrat passé entre une compagnie étrangère et un consommateur belge est également, au regard du droit civil, un « accord international ».

Le Vice-Premier Ministre souligne que les termes « accord international » utilisés dans l'amendement ne s'appliquent qu'aux accords conclus entre Etats ou, plus exactement, entre pouvoirs publics.

Un autre membre estime toutefois regrettable que, dans un même texte, le mot « accord » soit utilisé dans deux acceptions différentes, la première étant propre au droit international et la seconde au droit privé.

Le Vice-Premier Ministre fait observer que le texte incriminé a été repris littéralement de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances.

Le premier intervenant propose de préciser clairement dans le texte que, dans le second cas, il s'agit d'accords « de droit privé ».

A la suite de cette suggestion, *le Vice-Premier Ministre* présente, en remplacement de l'amendement n° 4, un amendement (n° 31) dans le texte duquel les mots « de droit privé » ont été insérés après le mot « accords ».

*
* *

L'amendement n° 4 du Gouvernement est retiré.

III. — ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Artikelen 1 en 2

Bij deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt. Ze worden eenparig aangenomen.

Art. 2bis

Het amendement n° 1 van de heer De Vlieghere, strekkende tot invoeging van een artikel 2bis, wordt ingetrokken (zie algemene bespreking).

Art. 3

De Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie en Economische Zaken dient een amendement n° 4 in. Het strekt ertoe de bescherming van de consument te verhogen door bedingen en overeenkomsten te verbieden die exclusief buitenlandse rechtbanken bevoegd maken om kennis te nemen van geschillen inzake hypothecair krediet.

Een lid vindt de uitdrukking « onverminderd de toepassing van internationale verdragen of overeenkomsten » dubbelzinnig. Hij wijst er met name op dat een overeenkomst tussen een buitenlandse maatschappij en een Belgische consument ook een « internationale overeenkomst » is in de civielrechtelijke betekenis.

De Vice-Eerste Minister benadrukt dat de term « internationale overeenkomsten » in het amendement uitsluitend slaat op een overeenkomst tussen Staten of beter tussen overheden (« pouvoirs publics »).

Een ander lid vindt het toch problematisch dat in dezelfde tekst tweemaal het woord « overeenkomst » wordt gebruikt in een verschillende betekenis, de eerste maal tussen overheden, de tweede maal in privaatrechtelijke zin.

De Vice-Eerste Minister wijst erop dat de tekst letterlijk werd overgenomen uit de wet van 9 juli 1975 op de controle der verzekeringsondernemingen.

Het eerste lid stelt voor in de tekst duidelijk te specificeren dat het in het tweede geval gaat om « privaatrechtelijke » overeenkomsten.

Hierop dient *de Vice-Eerste Minister* een amendement n° 31 in, dat de tekst van amendement n° 4 vervangt door een nieuwe tekst, waarbij het woord « privaatrechtelijke » wordt ingevoegd vóór het woord « overeenkomsten ».

*
* *

Amendement n° 4 van de Regering wordt ingetrokken.

L'amendement n° 31 du Gouvernement et l'article 3, ainsi modifié, sont adoptés à l'unanimité.

Art. 4

Le Vice-Premier Ministre présente un amendement (n° 5) visant à faire apparaître clairement, dans la définition de l'expression « ouverture de crédit », qu'il s'agit exclusivement d'un contrat de crédit aux termes duquel de l'argent est mis à la disposition de l'emprunteur. L'objet de l'ouverture de crédit ne peut dès lors plus être un « pouvoir d'achat » ainsi que le prévoit le texte initial. Cette thèse est confirmée tant par la définition de « capital » figurant à l'article 4, 1°, que par l'obligation de mettre le capital à la disposition de l'emprunteur en espèces ou en monnaie scripturale (article 16).

M. De Clerck présente un amendement (n° 17) visant à modifier la définition de l'expression « ouverture de crédit » de manière que l'emprunteur soit tenu au remboursement non pas « à la date de son choix », mais « selon les modalités du contrat ». En effet, une couverture de crédit dans le cadre d'un contrat hypothécaire n'est pas comparable à une ouverture de crédit dans le cadre du crédit à la consommation. Une disposition prévoyant un remboursement à la date choisie par l'emprunteur n'est pas praticable puisque, pour les sommes importantes, le remboursement est toujours échelonné. Un tel système impliquerait un risque considérable pour le prêteur puisque, théoriquement, le client pourrait ne pas rembourser l'emprunt de son vivant, alors que la valeur de son bien hypothéqué aurait considérablement diminué avec le temps.

Le Vice-Premier Ministre est d'accord avec la portée de l'amendement, mais estime que l'objectif poursuivi par l'auteur serait mieux atteint en supprimant simplement les mots « et qui est tenu au remboursement à la date de son choix ». En effet, on confirme ainsi que la durée de l'ouverture de crédit est fixée contractuellement et n'est pas laissée au choix de l'emprunteur. Il présente dès lors un amendement (n° 32) en ce sens.

*
* *

L'amendement n° 17 de M. De Clerck est retiré.

Les amendements n°s 5 et 32 du Gouvernement, ainsi que l'article 4 ainsi modifié, sont adoptés à l'unanimité.

Art. 5

Cet article ne fait l'objet d'aucune observation. Il est adopté à l'unanimité.

Amendement n° 31 van de Regering, evenals het aldus gewijzigde artikel 3, worden eenparig aangenomen.

Art. 4

De Vice-Eerste Minister dient een amendement (n° 5) in. Het strekt ertoe in de omschrijving van « kredietopening », in artikel 4, 2°, duidelijk te maken dat het hier uitsluitend gaat om een kredietovereenkomst waarbij geld ter beschikking van de kredietnemer wordt gesteld. Het voorwerp van de kredietopening kan dus niet meer bestaan uit « koopkracht », zoals in de oorspronkelijke tekst was voorzien. Dit wordt zowel bevestigd door de definitie van « kapitaal », in artikel 4, 1°, als door de verplichting om het kapitaal ter beschikking te stellen in gereed geld of op girale wijze (artikel 16).

De heer De Clerck dient een amendement (n° 17) in. Het strekt ertoe in artikel 4, 2°, de definitie van « kredietopening » te wijzigen, in die zin dat de terugbetaling door de kredietnemer niet dient te gebeuren « op de datum van diens keuze », maar « volgens de modaliteiten van het contract ». Immers, een kredietopening in het kader van een hypotheecair contract is niet te vergelijken met die in het kader van het consumentenkrediet. Terugbetaling « op de datum van zijn keuze » is een niet werkbare formule omdat voor de belangrijke bedragen (waarvan hier sprake) in een geleidelijke terugbetaling voorzien wordt. Het risico van de uitlener wordt immers levensgroot, want theoretisch zou de klant nooit bij leven terugbetalen, terwijl de waarde van het in hypotheek gegeven goed inmiddels fel is gedaald door veroudering.

De Vice-Eerste Minister is het eens met de strekking van het amendement, maar meent dat het door de indiener nagestreefde doel beter wordt gerealiseerd door de woorden « die tot terugbetaling is gehouden op de datum van zijn keuze » gewoon weg te laten. Aldus wordt immers bevestigd dat de termijn van een kredietopening contractueel wordt bedongen en niet overgelaten aan de keuze van de kredietnemer. Hierop dient hij een amendement n° 32 in met voormelde strekking.

*
* *

Amendement n° 17 van de heer De Clerck wordt ingetrokken.

De amendementen n°s 5 en 32 van de Regering, evenals het aldus gewijzigde artikel 4, worden eenparig aangenomen.

Art. 5

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt. Het wordt eenparig aangenomen.

Art. 6

M. De Clerck présente un amendement (n° 18) visant à préciser, au § 3, premier alinéa, qu'en cas de décès de l'assuré, le capital assuré est affecté au remboursement du solde restant dû et, le cas échéant, au paiement des « intérêts restant dus » (au lieu des « intérêts courus et non échus »).

L'intervenant souligne qu'à l'heure actuelle, de nombreuses assurances du solde restant dû couvrent toutes les sommes dues par l'assuré à la mort de celui-ci dans le cadre du remboursement du crédit. Le fait que les intérêts échus mais non encore payés soient également couverts par l'assurance du solde restant dû permet d'éviter de nombreux problèmes lors du règlement de la succession. L'extension introduite par l'amendement proposé ne porte pas atteinte à l'essence même du risque couvert par l'assurance du solde restant dû, à savoir le remboursement du crédit en cas de décès.

L'amendement vise donc les intérêts échus mais non encore payés.

Le Vice-Premier Ministre demande que l'amendement soit rejeté.

L'assurance solde restant dû couvre uniquement les sommes qui, à la souscription du contrat, peuvent être déterminées en fonction de la période du décès : le capital prêté et les intérêts courus mais non échus.

Les intérêts échus mais impayés — les arriérés — tout comme les intérêts échus entre la date du décès et la date du paiement par l'assureur, n'ont rien à voir avec le *risque de décès* : une éventuelle assurance contre le *risque d'impayés* n'appartient pas à la branche des assurances-vie.

Un sondage auprès d'assureurs démontre que, dans la pratique actuelle, l'assurance solde restant dû ne couvre pas, *contractuellement*, les impayés; on ne sait en effet apprécier et chiffrer la prime que pour un risque connu, c'est-à-dire les sommes à rembourser en fonction du tableau d'amortissement convenu dans le contrat hypothécaire et du moment du décès.

Toutefois, en ce qui concerne le fond de l'amendement de M. De Clerck, le Ministre tient à souligner que, au-delà du taux de rendement garanti, toutes les compagnies accordent en dehors de toute obligation contractuelle, des *participations bénéficiaires*; ces participations bénéficiaires s'ajoutent au capital assuré, de sorte qu'au total, le contrat d'assurance couvre nettement plus que le capital restant à rembourser et les intérêts courus et non échus; avec cette différence positive, il est de coutume que les héritiers puissent honorer les éventuels impayés; un rapide estimation montre qu'avec ce supplément, on peut en moyenne couvrir $\pm 1,5$ an d'impayés, ce qui est largement suffisant.

Art. 6

De heer De Clerck dient een amendement n° 18 in. Het strekt ertoe in § 3, eerste lid, te bepalen dat in geval van overlijden van de verzekerde, het verzekerd kapitaal wordt gebruikt om het verschuldigd blijvend saldo evenals, in voorkomend geval, « de nog verschuldigde interesten » (in plaats van « de lopende en niet-vervallen interesten ») terug te betalen.

De indiener wijst erop dat momenteel vele schuldsaldoverzekeringen alle sommen dekken die verschuldigd zijn door de verzekerde op het ogenblik van zijn overlijden in het kader van de terugbetaling van het krediet. Bij de afwikkeling van de nalatenschap worden vele problemen vermeden indien ook de vervallen doch nog niet betaalde interesten door de schuldsaldoverzekering ten laste worden genomen. Aan de essentie van het verzekerde risico bij de schuldsaldoverzekering, namelijk de terugbetaling van het krediet in geval van overlijden, wordt door deze uitbreiding niet geraakt.

Het amendement heeft dus de vervallen, maar nog niet betaalde interesten, als voorwerp.

De Vice-Eerste Minister vraagt de verwerping van het amendement.

De schuldsaldoverzekering dekt alleen de bedragen die bij de ondertekening van de overeenkomst bepaald kunnen worden op grond van het tijdstip van het overlijden : het geleende kapitaal alsook de geaccumuleerde maar nog niet vervallen interesten.

De vervallen maar nog niet betaalde interesten — de achterstand dus — hebben net als de interesten die vervallen tussen de overlijdensdatum en de datum waarop de verzekeraar betaalt, helemaal geen uitstaans met het *overlijdensrisico* : een eventuele verzekering tegen het *niet-betalen* hoort niet thuis in de tak levensverzekeringen.

Uit een peiling bij verzekeraars blijkt dat de schuldsaldoverzekering thans *contractueel* niet op het niet-betaalde gedeelte slaat. Men kan de premie immers maar schatten en begroten voor een bekend risico, met andere woorden de terug te betalen sommen op grond van de in de hypothecaire overeenkomst bepaalde aflossingstabel en van het tijdstip van het overlijden.

De Minister wenst omtrent de grond van het amendement van de heer De Clerck te onderstrepen dat alle maatschappijen bovenop de gewaarborgde opbrengst *winstdeelnemingen* aanbieden, los van elke contractuele verplichting. Die winstdeelnemingen worden bij het verzekerd kapitaal gevoegd zodat de verzekeringsovereenkomst uiteindelijk meer dekt dan het nog terug te betalen kapitaal alsook de opgelopen maar nog niet vervallen interesten. Het is de gewoonte dat de erfgenamen met dat positieve verschil de eventueel niet-betaalde rekeningen vereffenen. Een snelle raming leert dat men met dat supplement gemiddeld $\pm 1,5$ jaar niet-betaalde rekeningen kan vereffenen, wat ruimschoots voldoende is.

Le Vice-Premier Ministre conclut que l'amendement est inutile et non conforme à la technique des assurances-vie.

L'auteur comprend que son amendement implique une aggravation du risque dans le chef de l'assureur. Le principe de l'assurance du solde restant dû est qu'en cas de décès, l'assureur rembourse le solde, payé ou non, dans son intégralité, y compris les intérêts échus mais non encore payés.

L'auteur estime qu'il appartient aux prêteurs d'éviter que les emprunteurs ne paient pas d'intérêts pendant une longue période et maintient par conséquent son amendement.

Un autre membre comprend parfaitement la préoccupation de l'auteur. Les intéressés s'attendent à ce que toutes les sommes encore dues soient couvertes par l'assurance du solde restant dû. Il lui paraît très improbable qu'un preneur d'assurance et/ou ses héritiers abusent d'une disposition telle que celle qui est proposée par l'amendement. Il s'agit en outre d'un risque qui peut être évalué statistiquement sur la base du nombre de défauts de paiement.

Un troisième membre commence par souligner que le projet de loi à l'examen a déjà une longue histoire et qu'il recèle toute une série d'équilibres.

La question n'est pas tant de savoir s'il est nécessaire de prévoir le nombre de défauts de paiement, mais plutôt de savoir si l'objectif poursuivi par l'auteur de l'amendement relève encore logiquement du risque de décès. Ce membre répond en tout cas par la négative à cette dernière question.

Un quatrième membre s'oppose formellement à cet amendement parce que son adoption impliquerait l'octroi d'une prime pour une exécution incorrecte du contrat d'assurance. L'intervenant préconise en l'occurrence l'orthodoxie, surtout en cas de défaut de paiement. Il suffit que le principal soit couvert par l'assurance du solde restant dû.

Un autre membre estime qu'un décès pose déjà suffisamment de problèmes dans un ménage et qu'il serait indécent de réclamer des arriérés d'intérêts. Le débat a clairement mis en évidence l'opposition de deux points de vue, l'un fondé sur la technique juridique et actuarielle et l'autre s'inspirant d'un modèle de société plus humain. L'intervenant estime que le législateur devrait se préoccuper surtout de ce dernier aspect.

Le Vice-Premier Ministre répète qu'actuellement, ni les amortissements de capital échus et impayés, ni les intérêts échus et impayés ne sont couverts par l'assurance du solde restant dû. La question fondamentale qui se pose à cet égard est de savoir ce que l'on veut assurer. Ceux qui réclament l'extension du risque assuré doivent se rendre compte que les assureurs augmenteront les primes afin de ne pas toucher à leurs fonds propres.

Le Ministre ajoute qu'une assurance du solde restant dû est établie en fonction d'un plan d'amortissement déterminé par le prêteur, par exemple de 10 %

Afrondend stelt de Vice-Eerste Minister dat het amendement overbodig is en niet overeenstemt met de techniek van de levensverzekeringen.

De indiener begrijpt dat zijn amendement een verzekering inhoudt van het risico in hoofde van de verzekeraar. De basisredenering bij een schuldsaldo-verzekering is echter dat, in geval van overlijden, het volledige saldo, onbetaald of niet, door de verzekeraar dient te worden terugbetaald, inclusief de vervallen, maar nog niet betaalde interesten.

Hij is van mening dat de kredietverleners maar moeten vermijden dat kredietnemers gedurende een lange periode geen interesten betalen. Hij handhaaft dan ook zijn amendement.

Een ander lid begrijpt ten volle de bekommernis van de indiener. In het verwachtingspatroon van de betrokkenen worden alle sommen die nog verschuldigd zijn, gedekt door de schuldsaldo-verzekering. Misbruik van een bepaling zoals die van het amendement door de verzekeringnemer en/of de erfgenamen lijkt hem zeer onwaarschijnlijk. Bovendien is dit een risico dat statistisch kan worden ingeschat, op basis van het aantal wanbetalingen.

Een derde lid benadrukt vooraf dat dit wetsontwerp reeds een lange geschiedenis heeft en dat allerlei evenwichten in de tekst werden ingebouwd.

De vraag is niet zozeer of prognoses nodig zijn over het aantal wanbetalingen maar wel of hetgeen door de indiener wordt beoogd logischerwijze nog onder het overlijdensrisico valt. Deze laatste vraag wordt door het lid alleszins negatief beantwoord.

Een vierde lid kant zich nadrukkelijk tegen het amendement, aangezien de goedkeuring ervan een premie zou inhouden voor een niet-correcte contractuele uitvoering van de polis. Spreker pleit hier voor orthodoxie en zulks zeker ingeval van wanbetaling. Het volstaat dat de hoofdsom wordt gedekt door de schuldsaldo-verzekering.

Een ander lid vindt dat een overlijden reeds genoeg problemen schept in een gezin, zonder dat nog achterstallige interesten zouden moeten worden betaald. De discussie toont duidelijk de botsing van twee gezichtspunten, de juridisch-actuariële visie tegenover een menselijk samenlevingsmodel. Spreker meent dat dit laatste vooral de bekommernis moet uitmaken van de wetgever.

De Vice-Eerste Minister herhaalt dat momenteel noch vervallen onbetaalde kapitaalaflossingen, noch vervallen onbetaalde interesten worden gedekt door de schuldsaldo-verzekering. Alleen hetgeen nog niet vervallen is, wordt gedekt. De principiële vraag is hier: wat wenst men te verzekeren? Wie een uitbreiding van het verzekerd risico wenst, dient goed voor ogen te houden dat de verzekeraar de premies zal verhogen, ten einde niet de eigen middelen te moeten aanspreken.

De Minister voegt hieraan toe dat een schuldsaldo-verzekering een bepaald aflossingsplan volgt, dat opgesteld werd door de kredietgever, bijvoorbeeld

pour un emprunt sur vingt ans. Un taux d'intérêt technique de 4,75 % est appliqué aux capitaux constitués par l'assurance. Les capitaux assurés, dégressifs, suivent l'évolution du prêt (par exemple, 10 %). En cas de décès de l'assuré, la compagnie d'assurances verse un capital égal au montant restant dû selon le plan d'amortissement à 10 %.

Si, à ce moment-là, l'emprunteur est en retard de six mois dans ses versements d'amortissement, la compagnie ne continue d'assurer que selon le tableau d'amortissement et les six mois d'arriéré ne sont pas repris dans le capital assuré.

Il est toutefois possible que les tableaux des compagnies d'assurances soient quelque peu décalés par rapport aux tableaux d'amortissement réels. Pour un emprunt à 9,75 %, par exemple, la compagnie travaillera sur la base d'un tarif arrondi, ce qui peut avoir pour effet que les capitaux assurés sont un peu plus élevés que les capitaux restant dûs selon le tableau d'amortissement.

La compagnie peut utiliser ce petit excédent de capital en cas de retard de paiement.

Il en va de même pour les intérêts (chaque mensualité comprend en effet une quotité de capital et une quotité dégressive d'intérêts).

Les intérêts échus sont considérés comme des arriérés (en même temps que la quotité d'amortissement du capital comprise dans cette mensualité) et ne sont traditionnellement pas couverts par l'assurance du solde restant dû.

L'auteur fait observer que cette explication technique réduit le terme « solde restant dû » à un terme technique tiré des tableaux de l'assureur.

Le solde restant dû est toutefois une affaire entre le prêteur et l'emprunteur.

Il estime que cette dernière interprétation sera celle de chaque juge qui lira l'article 6 du projet à l'examen.

Le Vice-Premier Ministre fait observer que le solde restant dû imputable à la succession est naturellement égal à la somme que l'emprunteur devait encore rembourser au moment de son décès. L'assurance du solde restant dû ne couvre toutefois pas ce montant, mais bien le solde arrêté à ce moment selon les tableaux d'amortissement.

Un membre met en garde contre les conséquences de l'amendement, qui vise à assurer les héritiers contre une faute de l'assuré (décédé). Cette assurance serait toutefois financée par une augmentation des primes imposée indistinctement à tous les preneurs d'assurance. Cet amendement risque d'avoir pour effet, à terme, que personne n'effectue plus ses paiements dans les délais, laissant s'accumuler les arriérés.

Un autre membre estime que cette situation risque de favoriser une sorte de connivence entre l'agent

et un aflossingsplan van 10 % voor een lening over 20 jaar. Op de kapitalen die worden gevormd door de verzekering wordt een technische rentevoet toegepast van 4,75 %. De verzekerde kapitalen die degressief verlopen, volgen het verloop van de lening (bijvoorbeeld aan 10 %). Wanneer de verzekerde overlijdt, wordt een kapitaal uitbetaald door de verzekeringsmaatschappij, dat gelijk is aan het kapitaal dat volgens het aflossingsplan aan 10 % nog verschuldigd blijft.

Indien nu deze kredietnemer op dat ogenblik 6 maanden achterstal zou hebben in de aflossingen, dan verzekert de maatschappij nog steeds enkel volgens dat aflossingsplan en worden de 6 maanden achterstal niet opgenomen in het verzekerde kapitaal.

Wel is het mogelijk dat de tabellen van de verzekeringsmaatschappijen enigszins achterblijven op de reële aflossingsplannen; voor een lening aan bijvoorbeeld 9,75 % zal de verzekeringsmaatschappij werken met een afgerond tarief, waardoor de verzekerde kapitalen iets hoger kunnen zijn dan de volgens het aflossingsplan nog verschuldigde kapitalen.

Dat kleine overschot aan kapitaal kan de maatschappij aanwenden in geval zich een achterstal voordoet.

Hetzelfde geldt voor de interesten (elke mensualiteit bevat immers een gedeelte kapitaal en een degressief gedeelte interesten).

Vervallen interesten worden beschouwd als achterstallen (samen met het gedeelte kapitaalaflossing dat in die maandelijkse afbetaling vervat is) en worden traditioneel niet gedekt door de schuldsaldoverzekering.

De indiener repliceert dat deze technische toelichting de term « schuldsaldo » reduceert tot een technische term uit de tabellen van de verzekeraar.

Het schuldsaldo is echter een zaak tussen de kredietgever en de kredietnemer.

Hij is van mening dat deze laatste interpretatie zal worden gehanteerd door iedere rechter die artikel 6 van het wetsontwerp leest.

De Vice-Eerste Minister merkt op dat het ten laste van de nalatenschap verschuldigd blijvend saldo uiteraard gelijk is aan datgene wat de kredietnemer bij zijn overlijden nog moet betalen. De schuldsaldoverzekering dekt echter niet dit bedrag, maar wel het saldo dat vastligt in de tabellen volgens welke de aflossingen verlopen.

Een lid waarschuwt voor de gevolgen van het amendement. Het strekt ertoe de erfgenamen te verzekeren voor een fout van de (overleden) verzekerde. Deze verzekering zou echter worden gefinancierd door een premieverhoging die voor iedereen zonder onderscheid zou gelden. Aldus wordt het gevaar geschapen dat op termijn niemand nog op tijd gaat betalen en de achterstal laat oplopen.

Deze toestand zou volgens een ander lid zeer wel kunnen leiden tot een soort medeplichtigheid tussen

d'assurances et les (futurs) héritiers qui, anticipant sur le décès imminent de l'assuré, suspendront le remboursement de l'emprunt.

Le Vice-Premier Ministre fait observer que le risque de décès échappe au preneur d'assurance, alors que celui-ci peut agir, dans une certaine mesure, sur le risque de non-paiement. Le projet de loi vise en tout cas le solde restant dû tel qu'il est défini dans le contrat d'assurance. La loi ne précise pas quel solde doit être assuré. Les assureurs sont dès lors libres d'assurer les intérêts ou amortissements du capital non versés. Le projet de loi vise le risque identifiable au départ ou, en d'autres termes, ce qui est théoriquement dû en cas d'exécution correcte du contrat, et non ce qui est dû en pratique en cas d'exécution incorrecte du contrat. Le Ministre estime qu'il serait difficile de spécifier cela dans le texte même de l'article 6.

Après ces explications, *M. De Clerck* retire son amendement n° 18.

Un membre aborde ensuite le problème des « contrats annexés », dont le § 1^{er} autorise trois types.

L'un d'entre eux est l'assurance du solde restant dû, et l'on constate qu'un crédit n'est octroyé que si l'emprunteur peut fournir la preuve qu'il a conclu ou peut conclure ce type d'assurance.

Or, ce secteur financier se caractérise par une forte déspecialisation. Certaines institutions lient en effet toutes sortes d'autres produits au crédit hypothécaire, de sorte que, par exemple, prêteur et assureur coïncident *de facto*.

De telles pratiques sont pourtant interdites par la loi du 14 juillet 1991 sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur (article 54 relatif à l'offre conjointe de produits et services).

Il est même souvent question de liens, voire d'accords financiers entre les secteurs. Ainsi, l'emprunteur peut avoir l'impression d'avoir obtenu un taux d'intérêt avantageux, sans se rendre compte que sa prime d'assurance est, quant à elle, relativement élevée. L'intervenant s'oppose à de telles liaisons.

En outre, cette pratique est également contraire à l'esprit du projet de loi sur le contrat d'assurance terrestre qui a été adopté récemment (Doc. n° 376). En effet, le principe de la résiliabilité annuelle de la police d'assurance garantit au consommateur la flexibilité dans le choix de son assureur. On se reportera d'ailleurs également à ce propos à l'article 19, premier alinéa.

A la suite de cela, l'intervenant annonce qu'il présentera un amendement à l'article 19, en vue d'inscrire dans le projet de loi le libre choix de la société d'assurance dont il vient de parler.

Un autre membre se rallie totalement à ce point de vue. Il constate en effet que de telles pratiques sont

de verzekeringsagent en de (toekomstige) erfgenamen, waarbij, anticiperend op een waarschijnlijk overlijden van de verzekerde in de nabije toekomst, de terugbetaling van de lening wordt stopgezet.

De Vice-Eerste Minister merkt op dat het overlijdensrisico ontsnapt aan de verzekeringnemer, terwijl deze laatste, in zekere zin, het risico van niet-betaling wel zelf in handen heeft. Het wetsontwerp viseert in elk geval het verschuldigd blijvend saldo zoals het is bepaald in het verzekeringscontract. De wet bepaalt niet welk saldo moet worden verzekerd. De verzekeraars zijn dus vrij om onbetaalde interesten of kapitaalaflossingen te verzekeren. Het wetsontwerp viseert het identificeerbaar risico bij de aanvang, met andere woorden hetgeen theoretisch is verschuldigd bij een correcte uitvoering van het contract en niet hetgeen praktisch is verschuldigd bij niet-correcte uitvoering van het contract. Het lijkt de Minister nogal moeilijk om dit in de tekst van artikel 6 zelf te specificeren.

Na deze toelichting trekt *de heer De Clerck* zijn amendement n° 18 in.

Vervolgens gaat een lid in op de zogenaamde « aangehechte contracten », waarvan er volgens § 1 drie soorten worden toegelaten.

Eén daarvan is de schuldsaldoverzekering en men stelt vast dat een krediet slechts wordt toegestaan indien de kredietnemer een bewijs kan voorleggen dat hij dit soort verzekering heeft gesloten of kan sluiten.

Welnu, in deze financiële sector geldt een sterke « branchevervaging ». Instellingen koppelen namelijk allerlei andere produkten aan het hypothecair krediet, zodat bijvoorbeeld *de facto* kredietgever en verzekeraar samenvallen.

Dergelijke praktijken worden echter verboden door de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument (artikel 54 met betrekking tot het gezamenlijk aanbod van produkten en diensten).

Vaak ook is er sprake van bindingen of zelfs financiële afspraken tussen de sectoren. Aldus kan de kredietnemer de indruk krijgen dat hij een goede interestvoet heeft bedongen, zonder dat hij zich realiseert dat zijn verzekeringspremie wel aan de hoge kant is. Spreker kant zich tegen dergelijke koppeling.

Deze praktijk is bovendien ook strijdig met de geest van het recent goedgekeurde wetsontwerp op de landsverzekeringsovereenkomst (Stuk n° 376). Immers, het principe van de jaarlijkse opzegbaarheid van de verzekeringspolis garandeert voor de consument de flexibiliteit bij de keuze van zijn verzekeraar. Men leze in dit verband trouwens eveneens artikel 19, eerste lid.

Hierop kondigt spreker een amendement aan op artikel 19, teneinde de hogergenoemde vrije keuze van verzekeringsmaatschappij in het wetsontwerp in te schrijven.

Een ander lid wenst zich hierbij nadrukkelijk aan te sluiten. Hij stelt immers vast dat dergelijke prak-

quotidiennes, surtout dans le secteur public (par exemple CGER).

Le Vice-Premier Ministre fait observer que l'article 19 interdit d'imposer un autre contrat « ... si ce n'est pas un contrat adjoint ou annexé visé par les articles 5 et 6 ». L'article 6 énumère de manière limitative les trois types autorisés de contrat annexé.

La loi prévoit toutefois seulement l'obligation de souscrire un contrat d'assurance, sans préciser qu'il faille le faire auprès de la même compagnie (que celle qui a octroyé le crédit).

Le Vice-Premier Ministre objecte en outre qu'en ce qui concerne les pratiques du commerce, la loi précitée du 14 juillet 1991 interdit effectivement en son article 54 l'offre conjointe, mais dispose en son article 55 que le Roi peut prévoir une série d'exceptions à cette interdiction pour les services financiers. Par ailleurs, cette loi laisse au juge une certaine liberté d'interprétation.

Enfin, *le Vice-Premier Ministre* peut souscrire pleinement au raisonnement du membre concernant l'offre conjointe de produits. Il estime cependant préférable de rechercher une solution globale par le biais de la jurisprudence concernant l'article 54 et suivants de la loi sur les pratiques du commerce au lieu de prévoir une interdiction dans le projet de loi à l'examen.

Le membre craint qu'une solution au travers de (la jurisprudence concernant) la loi sur les pratiques du commerce ne soit par trop passive par comparaison avec l'agressivité dont font preuve les compagnies concernées sur le marché. Il présentera donc un amendement dans ce sens à l'article 19.

Le Vice-Premier Ministre souligne encore qu'il n'est pas anormal de lier obligatoirement un emprunt hypothécaire et un contrat annexé, par exemple une assurance de solde restant dû, puisque la législation fiscale impose que, pour que les amortissements soient déductibles, l'emprunt hypothécaire soit assorti d'une assurance de solde restant dû.

Le Vice-Premier Ministre constate que l'intention du membre est de garantir à l'emprunteur la possibilité de choisir librement l'assureur, même lorsque le prêteur l'oblige à souscrire un contrat (d'assurance) annexé. Le Ministre peut accepter cette liberté de choix et présente par conséquent un amendement (n° 33) tendant à insérer, au § 2 de l'article 6, un deuxième alinéa qui prévoit que l'emprunteur doit pouvoir choisir librement la compagnie, même en cas d'application de l'article 6.

*
* *

L'amendement n° 18 de M. S. De Clerck et consorts est retiré. L'amendement n° 33 du Gouverne-

tijken dagelijks gebeuren, vooral in de openbare sector (bijvoorbeeld ASLK).

De Vice-Eerste Minister merkt op dat artikel 19 verbiedt een ander contract op te leggen « ... tenzij bij wege van een toegevoegd of aangehecht contract bedoeld in de artikelen 5 en 6 ». Artikel 6 somt, op limitatieve wijze, de drie toegelaten vormen van aangehecht contract op.

De wet spreekt echter alleen maar van « het verplicht onderschrijven van een verzekeringsovereenkomst » zonder dat ergens wordt gesteld dat dit bij dezelfde maatschappij (als diegene die het krediet verleent) moet gebeuren.

Daarnaast werpt de *Vice-Eerste Minister* tegen dat, wat de handelspraktijken betreft, voornoemde wet van 14 juli 1991 inderdaad in artikel 54 het gezamenlijk aanbod verbiedt, maar in artikel 55 toelaat dat de Koning op dit verbod een aantal uitzonderingen kan vaststellen voor de financiële diensten. Daarnaast laat de wet ook ruimte voor interpretatie door de rechter.

Tenslotte kan de *Vice-Eerste Minister* ten gronde de redenering van het lid met betrekking tot het « koppelen » van produkten onderschrijven. Het lijkt hem echter verkieslijk een globale oplossing na te streven via de rechtspraak over de artikelen 54 en volgende van de wet op de handelspraktijken in plaats van in onderhavig wetsontwerp een verbod in te schrijven.

Het lid vreest dat een oplossing via (de rechtspraak over) de wet op de handelspraktijken wellicht te passief zal zijn in vergelijking met de agressiviteit die de betrokken maatschappijen op de markt aan de dag leggen. Bijgevolg zal hij toch een amendement in die zin indienen op artikel 19.

De Vice-Eerste Minister beklemtoont nog dat het niet abnormaal is dat een hypothecaire lening verplicht wordt gekoppeld aan een aangehecht contract, bijvoorbeeld een schuldsaldoverzekering; de belastingwetgeving legt immers de verplichting op dat de hypothecaire lening vergezeld moet gaan van een schuldsaldoverzekering, willen de afbetalingen afrekbaar zijn.

De Vice-Eerste Minister stelt vast dat de bedoeling van het lid erin bestaat de vrije keuze van de verzekeraar door de kredietnemer te garanderen, zelfs ingeval de kredietgever hem de verplichting oplegt om een aangehecht (verzekerings-) contract te onderschrijven. De Minister kan zich met deze keuzevrijheid akkoord verklaren en dient bijgevolg een amendement (n° 33) in, dat in § 2 van artikel 6 een tweede lid invoegt, waardoor de kredietnemer, ook in geval van toepassing van artikel 6, de vrije keuze moet hebben inzake maatschappij.

*
* *

Amendement n° 18 van de heer S. De Clerck c.s. wordt ingetrokken. Amendement n° 33 van de Rege-

ment, ainsi que l'article 6 ainsi modifié, sont adoptés à l'unanimité.

Art. 7

Cet article ne fait l'objet d'aucune observation et est adopté à l'unanimité.

Art. 8

Le Vice-Premier Ministre présente un amendement (n° 6) tendant à remplacer cet article par un nouveau texte qui prévoit que si des taux d'intérêt fixes ont été stipulés, ceux-ci s'appliquent pendant la durée stipulée dans la convention de crédit.

Le texte du projet peut en effet être interprété de façon à interdire :

1. d'appliquer, dans un crédit, un taux d'intérêt fixe par tranche de capital;
2. de convenir, dans un crédit, des taux d'intérêt fixes successifs.

Le Vice-Premier Ministre déclare que le Gouvernement n'a pas eu l'intention d'exclure ces deux possibilités.

*
* *

L'amendement n° 6 du Gouvernement, ainsi que l'article 8 ainsi modifié, sont adoptés à l'unanimité.

Art. 9

Le Vice-Premier Ministre fait observer que l'une des principales propositions contenues dans le projet de loi, et probablement sa principale raison d'être, réside dans l'introduction dans notre droit de la possibilité de conclure des contrats d'emprunts hypothécaires assortis d'un taux d'intérêt variable.

Un débat parlementaire est nécessaire puisque la concrétisation de ce point fait l'objet de débats depuis près de 20 ans, et puisqu'il n'est pas sans incidence sur la situation des emprunteurs et des prêteurs.

Le Vice-Premier Ministre tient tout d'abord à remplacer le problème de la variabilité des taux dans son contexte global.

1. *Les différentes formes de variabilité*

On distingue trois grandes catégories de prêts à taux variable :

a) Les pays anglo-saxons sont largement coutumiers des taux révisables. Dans ce système, le taux de l'emprunt est déterminé par le prêteur, qui a la liberté d'ajuster ce taux à la hausse ou à la baisse en fonction du coût de ses propres ressources. Ces révi-

ring, evenals het aldus gewijzigde artikel 6, worden eenparig aangenomen.

Art. 7

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt. Het wordt eenparig aangenomen.

Art. 8

De Vice-Eerste Minister dient een amendement (n° 6) in. Dit strekt ertoe dit artikel te vervangen door een nieuwe tekst die eventuele bedongen vaste rentevoeten doet gelden voor de duur bedongen in de kredietopening.

De tekst van het ontwerp kan immers geïnterpreteerd worden als zou het verboden zijn :

1. in een krediet, per schijf van het kapitaal, een vaste rentevoet toe te passen;
2. in een krediet, opeenvolgende vaste rentevoeten overeen te komen.

Deze twee mogelijkheden heeft de Regering volgens de *Vice-Eerste Minister* niet willen uitsluiten.

*
* *

Amendement n° 6 van de Regering, evenals het aldus gewijzigde artikel 8, worden eenparig aangenomen.

Art. 9

De Vice-Eerste Minister wijst erop dat een van de belangrijkste voorstellen in dit wetsontwerp — en misschien wel de eigenlijke bestaansreden ervan — de invoering in het Belgische recht is van de mogelijkheid om hypotheekleningen met veranderlijke rentevoet af te sluiten.

Aangezien de discussie hierover al bijna twintig jaar duurt en de invoering van die mogelijkheid niet zonder gevolgen is voor kredietgevers en kredietnemers, mag een debat in het Parlement niet uitblijven.

De Vice-Eerste Minister wenst het probleem van de veranderlijke rentevoet eerst en vooral in zijn algemene context te plaatsen.

1. *Verschillende soorten variabele rentevoeten*

Leningen met variabele rentevoet kunnen in drie categorieën worden opgesplitst :

a) De Angelsaksische landen kennen al lang een stelsel van voor herziening vatbare rentevoeten. In dit geval bepaalt de kredietgever hoeveel de rentevoet bedraagt. Naar gelang van de kostprijs van zijn werkmiddelen kan hij vrij die rentevoet verhogen of

sions peuvent intervenir à tout moment et de manière immédiate, comme on l'observe par exemple en Angleterre.

b) Un certain nombre de pays disposent aussi de la formule des prêts à taux renégociables. Il s'agit en fait de prêts à taux fixes, mais dont la fixité n'est que temporaire. Aux périodes prévues par le contrat, le taux fait l'objet d'une renégociation entre le prêteur et l'emprunteur. La formule la plus répandue prévoit que le taux d'intérêt hypothécaire stipulé dans le contrat est renégociable au terme de périodes prévues également dans le contrat. Une formule plus rare est en fait la formule belge qui prévoit que le prêt est à taux fixe pendant toute sa durée, mais qui stipule également dans le contrat une clause d'exigibilité quinquennale par le prêteur.

Si le prêteur fait usage de cette faculté, l'emprunteur a le droit de la refuser et de conserver son prêt, mais alors à des conditions révisées.

c) Enfin, on distingue les prêts hypothécaires à taux référencés. Dans cette formule, très largement répandue, le taux du contrat varie selon une certaine périodicité et en fonction d'un taux de référence connu du client et figurant dans le contrat. La périodicité est généralement libre et l'on peut dire, par opposition à la formule du taux révisable, que la formule du taux référencé est plutôt répandue dans les pays latins.

2. Le contexte international

Le Vice-Premier Ministre signale qu'à l'exception de la Belgique, tous les pays européens autorisent la variabilité des taux hypothécaires sous l'une des trois formes définies au point précédent. Par ailleurs, aucun de ces pays ne prévoit de réglementation législative concernant les prêts à taux variable. Tout au plus trouve-t-on quelques réglementations spécifiques pour certaines catégories très précises de prêts, par exemple lorsque ces prêts sont subsidiés d'une façon ou d'une autre. La règle générale est donc la liberté, encadrée quelque fois par le contrôle jurisprudentiel.

Le Ministre fait remarquer qu'il est donc clair que dans le cadre du grand marché européen et de la libération des mouvements de capitaux et des prestations de services financiers, la Belgique ne peut pas plus longtemps se singulariser en étant le seul pays à ne pas autoriser les taux variables. Si nous ne modifions pas notre législation, les prêteurs des autres pays européens, sous le contrôle de leurs autorités nationales, pourraient en vertu de la libre prestation de services fournir aux consommateurs belges des prêts à taux variables que les prêteurs belges seraient incapables de proposer. Il y aurait donc là une

verlagen. Dergelijke herzieningen kunnen te allen tijde en zonder verwijl worden doorgevoerd. Dat gebeurt bijvoorbeeld in Engeland.

b) In bepaalde landen bestaan ook leningen met een rentevoet die na onderling overleg kan worden aangepast. Dit zijn eigenlijk leningen met een vaste rentevoet, die evenwel maar voor een bepaalde periode geldt. Op welbepaalde, in de overeenkomst vastgestelde tijdstippen, overleggen kredietgever en kredietnemer over de herziening van de rentevoet. De bekendste formule gaat ervan uit dat de in de leningsovereenkomst bepaalde rentevoet op eveneens in de overeenkomst vastgelegde tijdstippen en na overleg voor herziening vatbaar is. Zeldzamer is de in België toegepaste regeling, waarbij de rentevoet voor de hele looptijd van de lening vastligt, maar de overeenkomst een beding bevat waardoor de kredietgever het kapitaal om de vijf jaar kan opeisen.

Als de kredietgever zich op dat beding beroept, heeft de kredietnemer het recht om de toepassing ervan te weigeren en zijn lening te behouden, met dien verstande dat de voorwaarden worden herzien.

c) Tot slot zijn er nog de hypotheekleningen waarbij de rentevoet varieert ten opzichte van een bepaalde « spilrentevoet ». Dit is een zeer gangbare formule, waarbij de in de overeenkomst bepaalde rentevoet met een bepaalde regelmaat en ten opzichte van een bepaald, door de kredietnemer gekend en in de overeenkomst vermeld referentiepercentage (« spilrentevoet ») wordt gewijzigd. Meestal kan vrij worden bepaald op welke tijdstippen een dergelijke aanpassing plaatsvindt. In tegenstelling tot de voor herziening vatbare rentevoet wordt deze formule eerder in de zuidoostelijke landen toegepast.

2. De internationale context

De Vice-Eerste Minister wijst erop dat hypotheekleningen met veranderlijke rentevoet die tot een van de drie voornoemde categorieën behoren, met uitzondering van België, in alle landen van Europa zijn toegestaan. Bovendien zijn de hypotheekleningen met variabele rentevoet in geen van die landen bij wet geregeld. Hooguit zijn enkele heel bijzondere vormen van hypotheekleningen — zoals leningen die op een of andere manier worden gesubsidieerd — aan een aantal regels onderworpen. Vrijheid is dus de regel, eventueel onder controle van de rechtbank.

De Minister wijst erop dat België dus duidelijk niet langer *cavalier seul* kan spelen en als enige land variabele rentevoeten verbieden, nu de interne markt en het vrije verkeer van kapitaal en financiële diensten voor de deur staan. Als wij de ter zake vigerende wetten niet wijzigen, zullen kredietgevers van andere Lid-Staten, onder toezicht van hun nationale overheid en op grond van het vrije verkeer van diensten, aan de Belgische consument leningen met variabele rente kunnen aanbieden, wat onze kredietinstellingen niet kunnen. Dit zou dus tot een flagrante concurrentievervalsing leiden, waarbij de consu-

flagrante distorsion de concurrence d'une part et une absence totale de garantie pour le consommateur d'autre part puisque serait applicable la législation du pays d'origine.

C'est pourquoi le Gouvernement a choisi de moderniser notre législation et d'introduire la possibilité de stipuler un taux d'intérêt variable dans les contrats de crédit hypothécaire.

Toutefois, eu égard à la nouveauté de la formule et au souci particulier du Gouvernement de protection du consommateur, il n'a pas voulu autoriser sans plus la variabilité mais a choisi de l'encadrer d'un certain nombre de conditions et de contraintes, de manière à éviter tout abus et à protéger de manière raisonnable le consommateur, sans pénaliser exagérément le prêteur.

Toutefois, là encore la Belgique n'est pas totalement libre d'imposer n'importe quelle condition à la variabilité des prêts hypothécaires. En effet, comme il a été rappelé à propos des articles 1 et 2 et de la détermination du champ d'application de la loi, le gouvernement a choisi de rendre l'ensemble de la loi, y compris les dispositions afférentes à la variabilité des taux, impérative tant pour les prêteurs nationaux que pour les prêteurs étrangers démarchant des consommateurs belges et concluant en Belgique les contrats hypothécaires avec ceux-ci.

La deuxième directive bancaire est toutefois très claire à cet égard, et n'autorise, par la voie de conditions spécifiques, l'imposition de restrictions à la libre prestation de services, c'est-à-dire des conditions plus sévères que celle que les prêteurs étrangers doivent remplir dans leur pays d'origine, que pour autant que ces conditions répondent à des motifs d'intérêt général : « Les Etats-membres doivent veiller à ce qu'il n'y ait aucun obstacle à ce que les activités bénéficiant de la reconnaissance mutuelle puissent être exercées de la même manière que dans l'Etat-membre d'origine, pour autant qu'elles ne soient pas en opposition avec les dispositions légales d'intérêt général en vigueur dans l'Etat-membre d'accueil ».

La Cour de justice européenne a déjà eu l'occasion, dans sa jurisprudence, de préciser la notion d'intérêt général. A cet égard, pour être admissible la réglementation nationale doit tout d'abord être justifiée soit par une des raisons d'intérêt général énumérées limitativement à l'article 36 du Traité de Rome, soit répondre à une exigence impérative reconnue comme telle par la Cour de justice dans le cadre de sa jurisprudence relative à l'article 30 du Traité de Rome, à savoir : la protection des consommateurs, etc.

Ensuite, la mesure nationale doit être nécessaire, ce qui signifie, d'une part qu'elle doit être pertinente, et d'autre part, qu'il n'existe pas d'alternative moins restrictive pour la libre circulation.

Enfin, la mesure nationale ne peut pas être disproportionnée par rapport au but poursuivi.

ment bovendien over geen enkele waarborg beschikt, aangezien in dat geval de wetten van het land van herkomst gelden.

Daarom heeft de Regering besloten de desbetreffende wetten te moderniseren en voortaan overeenkomsten voor hypothecaire leningen met variable rentevoet toe te staan.

Aangezien het om een nieuwe regeling gaat en de Regering bijzonder met de bescherming van de consument is begaan, heeft zij niet voor geheel vrije rentevoeten gekozen, maar deze materie aan een aantal voorwaarden en beperkingen onderworpen. Op die manier worden misbruiken uitgesloten en geniet de consument een redelijke bescherming, zonder de kredietgever al te zwaar te belasten.

Maar ook hier staat het ons land niet geheel vrij te bepalen onder welke voorwaarden het variabele rentevoeten bij hypothecaire leningen wenst op te leggen. Bij de bespreking van de artikelen 1 en 2 en bij de afbakening van het toepassingsgebied van de wet werd er al op gewezen dat de Regering besloten heeft de hele wet, met inbegrip van de bepalingen over de variabele rentevoeten, op te leggen aan zowel de nationale kredietverstrekkers als de buitenlandse kredietgevers die Belgische consumenten werven en met hen in België hypotheekleningen sluiten.

De tweede bankenrichtlijn laat er ter zake geen twijfel over bestaan. Het vrije verkeer van diensten kan slechts door middel van specifieke voorwaarden — voorwaarden dus die strenger zijn dan die waaraan buitenlandse kredietverleners in hun land van herkomst moeten voldoen — aan beperkingen worden onderworpen, indien die voorwaarden ingegeven zijn door het algemeen belang : « Overwegende dat de Lid-Staten ervoor moeten zorgen dat er geen enkele belemmering is voor de uitoefening, op dezelfde wijze als in de Lid-Staat van herkomst, van de werkzaamheden die onder de wederzijdse erkenning vallen, voor zover zij niet in strijd zijn met de vigerende wettelijke bepalingen van algemeen belang van de Lid-Staat van ontvangst ».

Het Europese Hof van Justitie had eerder al de gelegenheid om in zijn jurisprudentie het begrip « algemeen belang » toe te lichten. Een nationale regeling wordt dus aanvaard als zij wordt ingegeven door een van de redenen van algemeen belang die in de beperkende opsomming van artikel 36 van het Verdrag van Rome zijn opgenomen, of indien zij beantwoordt aan een dringende vereiste die het Hof van Justitie in zijn rechtspraak over artikel 30 van het Verdrag van Rome als dusdanig erkent (zoals de bescherming van de consument bijvoorbeeld).

Bovendien moet de nationale maatregel noodzakelijk zijn. Dat betekent dat het enerzijds om een pertinente maatregel moet gaan en anderzijds dat een alternatieve oplossing, die het vrije verkeer in mindere mate aan banden legt, onmogelijk moet zijn.

Tot slot moet de nationale maatregel in verhouding staan tot het nagestreefde doel.

Le maintien de l'interdiction d'octroyer des prêts hypothécaires à taux variables mènerait tôt ou tard à un conflit avec l'évolution du droit communautaire.

Ainsi, à propos de l'arrêté royal n° 225 et de l'interdiction qu'à tort ou à raison on lui attribuait, jusqu'il y a peu, d'incorporer dans les contrats de prêts hypothécaires des clauses de variabilité de taux d'intérêt, l'ancien Président de la Commission bancaire et aujourd'hui avocat général près de la cour de justice des Communautés européennes, Walter Van Gerven, dans un article récent consacré à la deuxième directive bancaire, précisait que s'il n'était pas douteux que cette interdiction poursuive un objectif d'intérêt général, encore restaient à examiner les conditions selon lesquelles cette disposition doit être nécessaire pour réaliser l'objectif poursuivi et proportionné à cet objectif.

Il poursuivait ainsi : « *Prima facie*, de bons arguments nous paraissent cependant plaider en faveur de la thèse selon laquelle l'interdiction de la variabilité de taux n'est pas nécessaire pour protéger l'emprunteur. En effet, on peut faire valoir que cette interdiction n'est pas pertinente pour réaliser l'objectif poursuivi dans la mesure où elle protège l'emprunteur contre des hausses éventuelles de taux mais lui enlève le bénéfice de baisses éventuelles. On peut aussi soutenir que l'obligation d'appliquer un taux fixe accroît le risque de taux des établissements de crédit, ce qui se répercute généralement sur le niveau du taux appliqué à l'emprunteur. Enfin, en admettant que cette disposition soit pertinente pour réaliser l'objectif poursuivi, on perçoit mal pourquoi celui-ci ne pourrait pas être atteint par un régime moins contraignant qui consisterait, par exemple, à imposer aux établissements de crédit l'obligation d'offrir aux candidats emprunteurs le choix entre un taux fixe ou variable et d'accompagner cette offre d'une information suffisante pour leur permettre de faire ce choix en connaissance de cause. »

C'est dans cet esprit que le Gouvernement propose d'adapter la législation sur le contrat de crédit hypothécaire, en l'assortissant de conditions impératives applicables à la variabilité des taux, mais en équilibrant ces conditions au maximum, pour qu'elles restent nécessaires, pertinentes, sans alternative moins restrictive, et non disproportionnées par rapport à l'objectif de protection du consommateur. Le Vice Premier Ministre engage les membres de la Commission, lors du débat qui suivra à garder ces quatre conditions présentes à l'esprit et, le cas échéant, de tester toutes propositions et amendements à la lumière de celles-ci.

Si le dispositif que le Gouvernement propose dans le présent projet est voté aux conditions qu'il suggère, il est clair que la Belgique sera le seul pays en

Als hypotheekleningen met variabele rentevoet verboden blijven, zal dat vroeg of laat tot een conflict met het evoluerende gemeenschapsrecht leiden.

Zo moge, in verband met het koninklijk besluit n° 225 en de tot voor kort al dan niet terecht aan dat besluit gegeven interpretatie dat hypotheekleningen met variabele rentevoet verboden zijn, worden verwezen naar een recent artikel over de tweede bankenrichtlijn van voormalig Voorzitter van de Bankcommissie en thans advocaat-generaal bij het Hof van Justitie van de Europese Gemeenschappen, Walter Van Gerven, waarin deze stelt dat er geen twijfel over bestaat dat men met dit verbod het algemeen belang wil dienen. Onder welke voorwaarden die bepaling noodzakelijk moet zijn om het vooropgestelde doel te verwezenlijken en in verhouding moet staan tot dat doel dient evenwel nog te worden onderzocht.

Voorts luidt het : « *Prima facie* komt het ons voor dat er evenwel een aantal deugdelijke argumenten zijn voor de stelling dat men, om de kredietnemer te beschermen, de veranderlijkheid van de rentevoeten niet hoeft te verbieden. Men kan immers het argument aanvoeren dat dit verbod niet relevant is om het gestelde oogmerk te bereiken voor zover dat verbod de kredietnemer tegen een eventuele stijging van de rentevoeten beschermt maar hem tegelijkertijd het voordeel van een eventuele daling ontnemt. Men kan tevens de stelling verdedigen dat de verplichte toepassing van een vast rentetarief het rentevoetrisico van de kredietinstellingen vergroot, wat doorgaans een terugslag heeft op de rentevoet die de kredietnemer wordt aangerekend. Ten slotte, toegegeven dat die bepaling relevant is om het gestelde oogmerk te bereiken, ziet men niet goed in waarom dat niet mogelijk zou zijn met een minder stringente regeling die er bijvoorbeeld in zou bestaan de kredietinstellingen te verplichten om hun kandidaat-kredietnemers de keuze te laten tussen een vaste en een veranderlijke rentevoet en dat aanbod vergezeld te laten gaan van een toereikende voorlichting van de betrokkenen om hen in staat te stellen met kennis van zaken te kiezen. »

In die geest stelt de regering voor om de wetgeving op de hypothecaire kredietovereenkomst aan te passen door ze gepaard te laten gaan met inzake veranderlijkheid van de rentevoeten dwingende voorwaarden, maar dan wel mits die voorwaarden zo goed mogelijk worden uitgebalanceerd opdat zij noodzakelijk en relevant kunnen blijven, zonder dat er een minder restrictief alternatief voor is, en men er tevens op zou toezien dat die voorwaarden evenredig blijven aan de beoogde bescherming van de consument. De Vice-Eerste Minister vraagt de commissieleden om die vier voorwaarden tijdens de komende bespreking niet uit het oog te verliezen en, in voorkomend geval, alle voorstellen en amendementen in het licht daarvan op hun deugdelijkheid te toetsen.

Indien het wettelijk instrument dat de regering u voorstelt, onder de door haar gesuggereerde voorwaarden wordt goedgekeurd, lijdt het geen twijfel

Europe à réglementer de manière législative les conditions de la variabilité des taux d'intérêt hypothécaires. Mais le Gouvernement s'est efforcé de le faire en respectant les conditions que la législation européenne impose au nom de la libre prestation de services. Il n'est toutefois pas exclu qu'à la lumière de la jurisprudence européenne, dans les années à venir, cette législation n'apparaisse trop restrictive ou dépassant des motifs d'intérêt général. Toutefois, le Gouvernement propose aujourd'hui d'accorder une protection maximale au consommateur, pour autant qu'elle soit compatible avec les conditions d'activité raisonnable pour les prêteurs.

3. La législation actuelle

Depuis 1936, cette matière est régie par l'arrêté royal n° 225, lequel ne prévoit pas la variabilité des taux d'intérêt.

La controverse a longtemps sévi pour savoir s'il fallait en déduire qu'elle ne l'interdisait pas ou qu'elle ne l'autorisait pas.

Toujours est-il que fin des années '60, la nécessité se fit sentir d'en assouplir l'interprétation et l'on autorisa l'inclusion dans les contrats de clauses de révisibilité quinquennale, laquelle revient à octroyer au prêteur, lorsque le contrat le prévoit, le droit d'exiger à l'expiration au minimum de la cinquième année ou à chaque date anniversaire de ces 5 ans, le remboursement total ou partiel de sa créance moyennant un préavis de trois mois. Soit le client rembourse sa dette et ne paiera alors aucune indemnité, soit il demande à conserver son prêt mais en acceptant les conditions de taux pratiquées pour les prêts de même nature à ce moment. La fixité du nouveau taux est alors garantie pour une nouvelle période de cinq ans au minimum.

Pendant longtemps, cette faculté offerte aux prêteurs ne trouva pas de contrepartie, de sorte qu'il n'était pas possible aux clients d'user du même mécanisme pour bénéficier d'une baisse du taux de son prêt. Progressivement toutefois, sous l'impact notamment de la grande concurrence sur le marché hypothécaire, les prêteurs leur ont octroyé cette possibilité et elle a été officiellement entérinée par l'autorité de contrôle en 1985.

Enfin, le Vice Premier Ministre mentionne les développements plus récents. En effet, par un arrêt du 15 février 1991, la Cour de Cassation a décidé que ni l'article 5 de l'arrêté royal n° 225, ni aucune autre disposition légale n'interdit d'insérer dans un acte de prêt hypothécaire de longue durée une clause par laquelle le prêteur se réserve le droit d'exiger, après un certain délai, le remboursement anticipé et de

dat België het enige Europese land zal zijn dat de voorwaarden op het stuk van de veranderlijkheid van de hypothecaire rente bij wet reglementeert. De Regering heeft gepoogd om daarbij de door de Europese regelgeving in naam van de vrije dienstverstrekking opgelegde voorwaarden na te leven. Het is evenwel niet uitgesloten dat die regelgeving de komende jaren, in het licht van de Europese rechtspraak, blijkbaar te restrictief zal zijn of het bestek van de redenen van algemeen belang te buiten zal gaan. Het voorstel van de regering bestaat erin de consument zoveel mogelijk te beschermen, mits die bescherming verenigbaar is met de voorwaarden waaronder de kredietgevers hun bedrijvigheid behoorlijk kunnen uitoefenen.

3. De huidige wetgeving

Sedert 1936 wordt deze aangelegenheid geregeld bij het koninklijk besluit n° 225. Daarin is geen sprake van enige veranderlijkheid van de rentevoeten.

De vraag of daaruit moet worden afgeleid dat de wet die veranderlijkheid niet verbiedt of ze niet toestaat, is lange tijd een twistpunt geweest.

In ieder geval bleek op het einde van de jaren zestig dat een soepeler interpretatie ervan noodzakelijk was. Daarom werd de mogelijkheid geschapen in de overeenkomsten een beding op te nemen dat voorziet in een vijfjaarlijkse herziening, waarbij aan de kredietverstrekker het recht wordt verleend, indien de overeenkomst zulks bepaalt, na verloop van ten minste één periode van vijf jaar of op elke verjaardag van die periode van vijf jaar de totale of gedeeltelijke aflossing van zijn schuldvordering te eisen, zulks met inachtneming van een voorafgaande kennisgeving van drie maanden. Ofwel lost de klant zijn schuld af en betaalt hij geen vergoeding, ofwel vraagt hij dat de lening blijft doorlopen, maar dan moet hij de rentevooraanvaarden die op dat tijdstip gelden voor gelijkaardige kredieten. De nieuwe rentevoet blijft dan gewaarborgd vast gedurende een nieuwe periode van ten minste vijf jaar.

Gedurende lange tijd had deze aan de kredietverstrekkers geboden mogelijkheid geen tegenhanger voor de kredietnemers, zodat het voor de klanten onmogelijk was hetzelfde mechanisme te gebruiken ten einde voordeel te halen uit een daling van de rentevoet van hun lening. Geleidelijk aan echter hebben de kredietverstrekkers, mede onder invloed van de zware concurrentie op de hypotheekmarkt, hun klanten die mogelijkheid wel geboden en in 1985 is zij door de toezichthoudende overheid officieel bekrachtigd.

Tot slot licht de Vice-Eerste Minister de laatste ontwikkelingen toe. In een arrest van 15 februari 1991 stelt het Hof van Cassatie immers dat het noch bij artikel 5 van het koninklijk besluit n° 225, noch bij enige andere wetbepaling is verboden om in een overeenkomst betreffende een hypothecair krediet op lange termijn een beding op te nemen waarbij de kredietverstrekker zich het recht voorbehoudt na

stipuler que, si l'emprunteur exige la continuation du prêt, le taux de l'intérêt sera adapté au taux généralement en cours à ce moment pour ce type prêt.

En conséquence de cet arrêt, par une circulaire du 20 février 1992, le Ministre précédent a accepté de procéder dans les contrats hypothécaires à l'inscription de clauses stipulant des périodes de 3 ans au moins et qui contiennent en sus de l'exigibilité en cas de hausse des taux d'intérêt, l'adaptation du taux d'intérêt en cas de baisse. En plus, le taux d'intérêt adapté devra s'aligner clairement sur l'évolution du marché, ce qui pourra inciter les entreprises hypothécaires à soumettre régulièrement leur tarif de taux d'intérêt à un examen critique et à communiquer les modifications éventuelles à l'autorité de tutelle.

En clair, cela signifie que la variabilité du taux d'intérêt est d'ores et déjà possible en Belgique selon la pratique du taux renégociable et ce en vertu de l'interprétation de l'arrêté royal n° 225 établie par la Cour de Cassation.

Force est toutefois de constater que ce n'est que par un détour indirect et après de nombreuses étapes jurisprudentielles que l'on est parvenu à ce résultat.

C'est pourquoi le Gouvernement a estimé qu'il était préférable, dans le cadre de la modernisation du droit en la matière de prévoir explicitement, à la fois la possibilité d'accorder des prêts à taux fixe ou à taux variable, et d'assortir cette éventuelle variabilité de certaines conditions.

4. *Le système proposé dans le projet de loi*

Le nouveau système proposé peut être résumé en trois axes :

— d'une part, il ne sera désormais plus possible de prévoir des contrats à taux d'intérêt renégociable;

— d'autre part, il sera désormais possible de prévoir des contrats incluant des taux variables selon la technique du taux référencé;

— enfin, ce nouveau régime est assorti d'un certain nombre de conditions.

Tout d'abord, bien que dans un certain nombre de pays concurrents, la formule des taux renégociables cohabite avec celle des taux révisables et celle des taux référencés, le Gouvernement propose, par un souci de simplification et d'homogénéité, de ne plus autoriser que la forme du taux d'intérêt référencé. C'est ainsi que l'article 26 stipule que les clauses d'exigibilité (...) ne peuvent pas résulter d'un fait du prêteur. En clair, on ne pourra plus prévoir de clauses d'exigibilité quinquennales ou triennales.

Par contre, l'article 7 stipule que « le taux d'intérêt est fixe ou variable ». Cet article est tout à fait fonda-

verloop van een bepaalde termijn vervroegde terugbetaling te eisen en waarbij wordt bepaald dat, indien de kredietnemer de voortzetting van het krediet vraagt, de rentevoet wordt aangepast aan de rentevoet die op dat tijdstip voor dat soort van krediet algemeen geldend is.

Als gevolg van dat arrest heeft de vorige Minister bij circulaire van 20 februari 1992 medegedeeld dat hij erin toestemde dat in hypothecaire overeenkomsten bedingen worden opgenomen waarbij voor herziening wordt uitgegaan van periodes van ten minste drie jaar en waarbij, afgezien van de terugvorderbaarheid in geval van stijging van de rente, tevens is voorzien in een aanpassing van de rente in geval van daling. Bovendien moet de aanpassing van de rentevoet duidelijk in de lijn van de marktontwikkeling liggen, wat de hypotheekmaatschappijen ertoe kan aanzetten hun tarieven regelmatig aan een kritisch onderzoek te onderwerpen en eventuele wijzigingen aan de toezichthoudende overheid mede te delen.

Duidelijk gesteld betekent zulks dat, overeenkomstig de interpretatie van het koninklijk besluit n° 225 door het Hof van Cassatie, in België nu al een veranderlijke rentevoet kan worden toegepast en wel in de vorm van een na overleg aanpasbare rentevoet.

Er moet evenwel worden vastgesteld dat dat resultaat slechts via een omweg en na talrijke stappen in de rechtspraak is bereikt.

Daarom is de Regering van oordeel dat het, in het kader van de modernisering van het recht ter zake, de voorkeur verdient uitdrukkelijk te voorzien in de mogelijkheid om zowel kredieten met een vaste rentevoet als kredieten met een veranderlijke rentevoet te verstrekken en die eventuele veranderlijkheid aan bepaalde voorwaarden te koppelen.

4. *In het wetsontwerp voorgestelde regeling*

De voorgestelde nieuwe regeling steunt op drie hoofdbeginselen :

— voortaan kan men geen overeenkomsten meer sluiten met een rentevoet die na overleg kan worden aangepast;

— voorts kan men voortaan overeenkomsten sluiten met een veranderlijke rentevoet, volgens de techniek van de spilrentevoet;

— tot slot gaat deze regeling met een aantal voorwaarden gepaard.

Om redenen van vereenvoudiging en homogeniteit stelt de regering om te beginnen voor nog alleen de spilrentevoet te hanteren, hoewel in een aantal concurrerende landen de formule van de na overleg aanpasbare rentevoet gepaard gaat met de formule van de eenzijdig aanpasbare rentevoet en met die van de spilrentevoet. Daarom bepaalt artikel 26 dat de « oorzaken van opeisbaarheid (...) niet mogen voortvloeien uit een toedoen van de kredietgever ». Een beding van vijf- of driejaarlijkse opeisbaarheid is met andere woorden voortaan uitgesloten.

Artikel 7 daarentegen bepaalt dat de « rentevoet vast of veranderlijk is ». Dat artikel is van echt we-

mental car d'une part il ouvre la porte à la variabilité officielle des taux d'intérêt, mais d'autre part il maintient la première et la plus fondamentale garantie pour le consommateur, à savoir la possibilité s'il le souhaite d'obtenir encore demain un contrat à taux fixe.

L'article 9 prévoit lui les conditions dans lesquelles le taux d'intérêt pourra varier. Le premier principe en est que le taux d'intérêt doit varier tant à la hausse qu'à la baisse. Il s'agit là d'une seconde garantie pour le consommateur, à savoir que contrairement à la clause d'exigibilité quinquennale qui pendant de nombreuses années, ne bénéficiait qu'aux prêteurs, la variabilité dans le nouveau système devra fonctionner dans les deux sens, y compris donc à la baisse en faveur du consommateur.

Outre la possibilité d'avoir un taux fixe et le fait que s'il choisit le taux variable, il pourra bénéficier d'une baisse des taux, le consommateur se voit offrir une troisième garantie fondamentale, à savoir que la variation du taux d'intérêt devra être liée aux fluctuations d'un indice de référence.

Contrairement à ce qui se passe dans la formule des taux variables, où ceux-ci évoluent en fonction de la variation des coûts de financement du prêteur, la formule choisie est celle du taux référencé, c'est-à-dire que la variabilité doit suivre celle d'un indice, qui sera publié et connu, et qui fournira donc une référence objective, mesurable et non manipulable. Pour garantir la qualité et l'objectivité de cet indice, le projet prévoit que l'indice retenu dans le contrat devra être choisi parmi une série d'indices de référence dont la liste et le mode de calcul seront déterminés par le Roi; en outre, il est évident que la variation du taux hypothécaire devra se faire dans la même proportion ni plus ni moins que l'indice de référence.

Une quatrième garantie fondamentale à l'égard du consommateur est proposée au § 2 de l'article 9, puisque celui-ci impose que tous les contrats de crédit hypothécaire prévoient une limite tant à la hausse qu'à la baisse, à la variation potentielle du taux hypothécaire. En clair, tous les contrats devront prévoir un plancher et un plafond à la variation du taux d'intérêt; c'est d'ailleurs le système « caps and floors » en vigueur outre atlantique. Il n'appartient bien sûr ni au Roi, ni au Ministre ni à l'OCA de déterminer quel est le niveau auquel doivent s'établir ces plafonds et planchers. Il n'est pas douteux que la concurrence soit suffisamment vive sur le marché, pour garantir qu'elle s'exercera aussi sur ce paramètre et que le consommateur sera attentif au niveau de ces limitations offertes par les différents prêteurs; précisons d'ailleurs que si l'écart à la hausse ne peut pas être supérieur à l'écart à la baisse, par contre l'écart à la baisse peut être supérieur à l'écart à la hausse et profiter donc au consommateur; en clair, si le contrat prévoit que la hausse ne peut pas

zenlijk belang omdat het enerzijds de officiële veranderlijkheid van de rentevoeten toestaat; anderzijds behoudt het voor de consument evenwel de eerste en meest essentiële garantie, met name de mogelijkheid dat hij, indien hij het wenst, in de toekomst nog een overeenkomst tegen vaste rentevoet kan sluiten.

Artikel 9 zijnerzijds bepaalt de grenzen waarbinnen de rentevoet kan schommelen. Het eerste principe is dat de rentevoet zowel « in meer als in min » moet kunnen variëren. Zulks is een tweede garantie voor de consument, met name dat in tegenstelling tot het vijfjaarlijkse opeisbaarheidsbeding dat jaren lang alleen de kredietgevers ten goede kwam, de veranderlijkheid van de nieuwe regeling in beide richtingen effect moet sorteren, dus ook kan verminderen, wat de consument ten goede zal komen.

De verbruiker krijgt naast de mogelijkheid over een vaste rentevoet te beschikken en, wanneer hij voor een veranderlijke rentevoet heeft gekozen, van een rentedaling te profiteren, nog een derde fundamentele waarborg, met name dat de veranderlijkheid van de rentevoet gekoppeld moet worden aan de schommelingen van een referte-index.

In tegenstelling tot wat bij de formule van de veranderlijke rentevoeten geschiedt, waarbij deze evolueren naar gelang van de schommelingen van de financieringskosten van de kredietgever, werd geopteerd voor de spilrentevoet. Zulks betekent dat de veranderlijkheid die van een bekendgemaakte en gekende spil moet volgen; deze zal derhalve een objectieve, meetbare en niet-manipuleerbare referentie zijn. Om de kwaliteit en objectiviteit van die spil te garanderen, bepaalt het ontwerp dat de spil waarvoor in het contract wordt geopteerd, gekozen moet worden uit een aantal referte-indexen waarvan de lijst en de berekeningswijze door de Koning worden bepaald; bovendien spreekt het voor zich dat de verandering van de hypothecaire rente in dezelfde verhouding, niet meer en niet minder, moet gebeuren als de referte-index.

Artikel 9, § 2, biedt de consument een vierde fundamentele garantie; het bepaalt immers dat alle overeenkomsten voor hypothecair krediet een beperking van de mogelijke verandering van de hypothecaire rente moeten bevatten, zowel in meer als in min. Anders gesteld : in alle overeenkomsten moet inzake renteschommelingen een boven- en een benedengrens worden bepaald, wat overigens de in de VS gehanteerde « caps and floors »-regeling is. Uiteraard kunnen noch de Koning, noch de Minister, noch de Controledienst voor de Verzekeringen die boven- en benedengrenzen vastleggen. Het lijkt geen twijfel dat de marktconcurrentie voldoende groot is om ook voor die parameter te gelden en dat de consument oog zal hebben voor die door de verschillende kredietgevers geboden beperkingen. Overigens zij aangegeven dat, indien de afwijking in meer niet groter mag zijn dan de afwijking in min, de afwijking in min evenwel groter mag zijn dan de afwijking in meer en de consument derhalve ten goede komen. Anders gesteld : wanneer in het contract is bepaald dat de

être de plus de 3 %, alors il devra prévoir que la baisse doit pouvoir être au moins de 3 % mais pourra même être d'un montant supérieur.

Une cinquième garantie fondamentale est également offerte au consommateur en ce qui concerne la périodicité des variations. Dans la formule du taux révisable, la variation du taux d'intérêt peut être immédiate et n'est influencée que par la variation du coût des ressources du prêteur. C'est le système en vigueur en Angleterre. Dans de nombreux autres pays, où le système des taux référencés a la préférence, la variation peut être mensuelle, bimensuelle, trimestrielle, semestrielle, etc. Le système qui est proposé prévoit une périodicité annuelle. Même si dans l'avenir le développement de cette pratique incitera à réduire cette périodicité, puisqu'elle s'exerce à la hausse, mais aussi à la baisse et que tôt ou tard certains consommateurs se fatigueront d'avoir à attendre aussi longtemps pour en bénéficier, le Gouvernement a jugé que la périodicité d'un an garantissait une variabilité raisonnable pour la gestion de trésorerie des prêteurs, tandis qu'elle garantissait à l'emprunteur, encore peu accoutumé à cette pratique, que les conditions de son contrat ne seraient pas trop fréquemment revues, même si pour cela il lui faudra également concéder qu'une éventuelle baisse ne pourrait se produire qu'au terme de 12 mois.

Une sixième garantie fondamentale est celle qui a probablement été la plus difficile à mettre au point et qui concerne le régime du début du contrat. A cet égard, le Gouvernement a voulu concilier deux impératifs : d'une part, si l'on introduit le taux variable, ça n'est pas pour le transformer indirectement en un taux fixe pendant une certaine période; le consommateur qui souhaite un taux fixe aura la possibilité de souscrire un contrat à de telles conditions; mais lorsque le contrat prévoit que le taux est variable, le Gouvernement a souhaité que cette variabilité s'exerce immédiatement.

Par ailleurs le Gouvernement a également voulu tenir compte d'une protection particulière du consommateur en début de contrat; en effet, en raison de la technique même des contrats de crédit hypothécaire, c'est souvent en début de contrat que les mensualités globales pèsent le plus lourd, et c'est généralement au moment où le ménage a d'autres charges à supporter, notamment de famille, qu'un tel contrat doit être souscrit.

C'est pourquoi, nonobstant le fait que la législation projetée prévoit déjà l'obligation d'incorporer un plafond à la variabilité dans les contrats, le Gouvernement a souhaité que ce plafond soit particulièrement bas lors des trois premières années du contrat. Ainsi, selon le système proposé, la mensualité sera bien entendu fixe la première année, tandis que le taux d'intérêt applicable aux contrats durant la seconde année ne pourra pas varier à la hausse de plus de 1 point par rapport au taux de départ et cette

stijging niet hoger dan 3 % mag liggen, moet die tevens bepalen dat de daling ten minste 3 % moet bedragen, en dat percentage zelfs mag overschrijden.

Op het stuk van de periodiciteit van de veranderlijkheid wordt de consument een vijfde garantie geboden. In de formule met aanpasbare rentevoet, kan deze onmiddellijk veranderen en wordt hij alleen beïnvloed door de wijzigingen in de kostprijs van de inkomsten van de kredietgever; dat is het in Engeland geldende stelsel. In tal van andere landen waar de voorkeur wordt gegeven aan de spilrentevoet kan de verandering per maand, per twee maanden, per kwartaal of per semester worden doorgevoerd. De thans voorgestelde regeling werkt met een jaarlijkse aanpassing. Zelfs als de verdere ontwikkeling van die praktijk ertoe mocht aanzetten die periodiciteit te verminderen omdat zulks in meer maar ook in min effect sorteert en sommige consumenten het vroeg of laat maar matig zullen appreciëren dat zij zolang moeten wachten om er gebruik van te kunnen maken, dan nog is de regering van oordeel dat een periodiciteit van een jaar het beheer van de fondsen van de kredietgevers een redelijke variabiliteit biedt. Tegelijk krijgt de nog maar weinig met die praktijk vertrouwde kredietnemer de waarborg dat de voorwaarden van zijn contract niet al te vaak zullen worden herzien, al moet hij in ruil daarvoor ook aanvaarden dat een mogelijke daling slechts na 12 maanden doorgang kan vinden.

De zesde fundamentele waarborg was wellicht het moeilijkst te concretiseren en heeft betrekking op de regeling in het begin van de overeenkomst. De regering heeft ter zake twee vereisten willen verzoenen. Wanneer de veranderlijke rentevoet wordt ingevoerd, is het niet de bedoeling dat hij gedurende een bepaalde periode onrechtstreeks in een vaste rentevoet wordt omgezet. De consument die een vaste rentevoet wil, kan een contract met dergelijke voorwaarden verkrijgen. Wanneer het contract daarentegen bepaalt dat de rentevoet veranderlijk is, wil de regering dat die veranderlijkheid onmiddellijk in werking zou treden.

De regering heeft de consument bij het sluiten van het contract overigens op bijzondere wijze willen beschermen. Door de bij het sluiten van hypothecaire leningen gevolgde techniek is het doorgaans precies bij het begin van de looptijd van het contract dat de totale maandelijkse afbetalingen het zwaarste wegen. Over het algemeen heeft een gezin bij het sluiten van een dergelijk contract nog andere gezinslasten.

Ofschoon in dit wetsontwerp reeds is bepaald dat in de contracten een bovengrens voor de aanpassing van de rentevoeten moet zijn vervat, dient dit maximum, naar de wens van de regering, gedurende de eerste drie jaar van de looptijd zeer laag te zijn. De voorgestelde regeling voorziet vanzelfsprekend in een maandelijkse afbetaling van een vast bedrag gedurende het eerste jaar, terwijl de rentevoet tijdens het tweede jaar van de looptijd in vergelijking met de aanvankelijke rentevoet niet meer dan met

variation maximale à la hausse est limitée à 2 points durant la troisième année. Donc, durant les trois premières années du contrat, d'une part l'entrée dans le système de la variabilité sera progressive et d'autre part elle sera limitée à un maximum de 2 % de hausse au terme des trois ans, tandis que la variation à la baisse elle n'est pas limitée.

Ce système offre une protection significative aux consommateurs. Ainsi, celui qui a souscrit un emprunt en 1989 a pu le faire à un taux moyen de 8,50 %. En 1990, le taux était déjà remonté à 11 %, soit une variation de 2,5 points.

S'il avait souscrit un contrat à taux variable et que le mécanisme projeté eût été en vigueur, la hausse applicable à son taux d'intérêt en 1990 n'eût pas été de 2,5 %, mais bien de 1 % maximum. A l'inverse, s'il avait souscrit son contrat en 1985, au taux moyen de l'époque soit 11,50 %, il aurait pu bénéficier dès 1986, suite à la baisse de ce taux à 8,80 % de 2,8 % de réduction de sa charge d'intérêts. On voit donc que le consommateur est avantagé à la baisse et protégé à la hausse durant la période initiale de son contrat.

Enfin, le projet prévoit une série de conditions pratiques quant à la détermination de l'indice de référence, quant aux mentions y relatives contenues dans le contrat, quant à la communication à l'emprunteur des modifications de taux d'intérêt qui lui sont applicables et du nouveau tableau d'amortissement que cela implique, etc.

Le ministre croit que ce système est à la fois simple, cohérent et raisonnable pour toutes les parties.

5. *Les avantages de la variabilité des taux*

Le Vice-Premier Ministre ne rappelle pas les recommandations de la Banque Nationale dès le milieu des années '70 pour introduire la variabilité des taux sur le marché hypothécaire, ni les 15 années de débat qui ont suivi à cet égard.

Il veut juste distinguer les principaux avantages qui en résultent pour le prêteur et pour l'emprunteur. Pour l'emprunteur tout d'abord, il est clair que la variabilité des taux ajoute un élément de risque à son contrat. Mais il est totalement libre de choisir ou non cet élément de risque; la pratique actuelle qui lui interdit pratiquement d'assumer ce risque s'il le souhaite et l'oblige à supporter dès lors, dans les taux qu'il paie, une prime de risque, exigée par le prêteur ne paraît plus justifiée.

Le premier avantage pour le consommateur est donc qu'il puisse arbitrer librement entre un taux

1 point, et pendant le troisième année pas plus de 2 points. D'où il suit que pendant les trois premières années du contrat, d'une part l'entrée dans le système de la variabilité sera progressive et d'autre part elle sera limitée à un maximum de 2 % de hausse au terme des trois ans, tandis que la variation à la baisse elle n'est pas limitée.

Ce système offre une protection significative aux consommateurs. Ainsi, celui qui a souscrit un emprunt en 1989 a pu le faire à un taux moyen de 8,50 %. En 1990, le taux était déjà remonté à 11 %, soit une variation de 2,5 points.

S'il avait souscrit un contrat à taux variable et que le mécanisme projeté eût été en vigueur, la hausse applicable à son taux d'intérêt en 1990 n'eût pas été de 2,5 %, mais bien de 1 % maximum. A l'inverse, s'il avait souscrit son contrat en 1985, au taux moyen de l'époque soit 11,50 %, il aurait pu bénéficier dès 1986, suite à la baisse de ce taux à 8,80 % de 2,8 % de réduction de sa charge d'intérêts. On voit donc que le consommateur est avantagé à la baisse et protégé à la hausse durant la période initiale de son contrat.

Enfin, le projet prévoit une série de conditions pratiques quant à la détermination de l'indice de référence, quant aux mentions y relatives contenues dans le contrat, quant à la communication à l'emprunteur des modifications de taux d'intérêt qui lui sont applicables et du nouveau tableau d'amortissement que cela implique, etc.

Le ministre croit que ce système est à la fois simple, cohérent et raisonnable pour toutes les parties.

5. *De voordelen van de veranderlijkheid van de rentevoeten*

De Vice-Eerste Minister laat de aanbevelingen die de Nationale Bank al medio de jaren 70 had geformuleerd om de veranderlijkheid van de rentevoeten op de hypotheekmarkt te introduceren hier buiten beschouwing en hij staat evenmin stil bij de discussies die daarover vijftien jaar lang zijn gevoerd.

Alleen wenst hij de aandacht te vestigen op de voornaamste voordelen die voor de kredietnemer en de kredietgever aan die veranderlijkheid vastzitten. Allereerst is het voor de kredietnemer duidelijk dat de veranderlijkheid van de rentevoeten zijn contract riskanter maakt. Het staat hem echter volkomen vrij al of niet voor dat risico te kiezen; het gangbare gebruik, dat hem verbiedt dat risico in de praktijk op zich te nemen indien hij dat wenst en waardoor hij derhalve verplicht wordt om in de rentevoeten die hij betaalt een door de kredietgever geëiste risicopremie mee te nemen, lijkt niet langer gerechtvaardigd.

Het eerste voordeel voor de consument is dus dat hij vrij kan kiezen tussen enerzijds een rentevoet die

élevé mais un risque faible de voir varier sa mensualité ou, un taux plus réduit mais un risque calculé de voir modifier sa charge mensuelle. Il est en effet évident que les prêts à taux variables seront moins chers que les prêts à taux fixes et l'on cite généralement un écart probable d'au moins 1 %.

Ce chiffre paraît pouvoir être atteint sans problème puisque d'ores et déjà on observe un écart de près de 1 % entre les prêts à taux fixe et les prêts assortis d'une clause d'exigibilité quinquennale. Puisque la variabilité sera plus souple demain et qu'elle réduira davantage encore le risque pour le prêteur, celui-ci pourra concéder une réduction de taux supérieure et du reste la concurrence est telle entre les prêteurs hypothécaires sur le marché belge qu'il ne pourra pas y échapper. Dès lors, le premier effet pour le consommateur devrait être une baisse substantielle de son taux d'intérêt. En clair, la prime de risque sur les taux diminuera drastiquement voire disparaîtra, et ce au bénéfice du consommateur.

En outre, en permettant aux prêteurs d'améliorer leur gestion actif-passif, la variabilité favorisera aussi une plus grande concurrence entre ces prêteurs et exercera donc une pression supplémentaire à la baisse des taux, au bénéfice du consommateur.

Enfin, le régime étant au moins symétrique, le consommateur en bénéficiera chaque fois que les taux diminueront. De même, dans le système transitoire, la baisse des taux dont il pourra bénéficier sera supérieure à la hausse de taux qu'il risquerait d'encourir. Par ailleurs, après la phase transitoire, les contrats pourront prévoir que l'écart à la baisse peut être supérieur à l'écart à la hausse. Pour ces mêmes raisons, le consommateur pourra demain bénéficier plus vite et davantage d'une baisse des taux.

A l'inverse, il n'est pas douteux qu'ils supporteront aussi le risque d'une hausse des taux, mais de manière plus limitée, l'appréciation de ce risque étant laissée à son libre arbitre.

Du côté des prêteurs, l'introduction de la variabilité des taux est également fondamentale. Tout d'abord, une réglementation belge notablement plus contraignante que les réglementations des autres pays européens aurait un impact extrêmement négatif au niveau de la compétitivité du secteur hypothécaire belge, puisqu'elle ne pourrait qu'inciter au développement de formules de prêts soumises, d'une façon ou d'une autre, aux réglementations étrangères dans le cadre de la libre prestation de services. Une telle incitation à « l'importation » de crédits hy-

weliswaar hoog is, maar een gering risico inhoudt dat zijn maandelijkse afbetalingen kunnen veranderen, en anderzijds een lagere rentevoet waaraan echter een berekend risico verbonden is dat de maandelijkse last kan schommelen. Het ligt immers voor de hand dat de leningen tegen veranderlijke rentevoeten goedkoper zullen zijn dan de leningen tegen vaste rentevoeten. Doorgaans is er sprake van een vermoedelijke afwijking van ten minste 1 %.

Dat percentage lijkt probleemloos te kunnen worden gehaald aangezien nu al een afwijking van ongeveer 1 % geconstateerd wordt tussen de leningen met een vaste rentevoet en de leningen die vergezeld gaan van een beding van vijfjaarlijkse invorderbaarheid. Aangezien de veranderlijkheid binnenkort soepeler wordt en ze het risico voor de kredietgever nog zal verkleinen, zal deze laatste gemakkelijk een hogere korting kunnen toestaan; de concurrentiestrijd tussen de hypothecaire kredietgevers op de Belgische markt is overigens al zo fel dat hij daar niet omheen zal kunnen. Een aanzienlijke daling van de rentevoet zou dan ook het eerste gevolg voor de consument kunnen zijn. Concreet betekent zulks dat de risicopremie op de rentevoeten drastisch zal dalen en zelfs zal verdwijnen en dat is iets waar de consument alleen maar wel bij kan varen.

Doordat ze de kredietgevers in staat stelt hun activa-passivabalans beter te beheren, bevordert de veranderlijkheid van de rentevoeten bovendien de concurrentie tussen die kredietgevers en een en ander zal een verlagende invloed hebben op de rentevoeten, wat nogmaals in het voordeel is van de consument.

Aangezien de regeling op zijn minst symmetrisch is, zal de consument daarvan profiteren telkens wanneer de rente daalt. Bovendien zal de daling van de rentevoeten die hij kan genieten in de overgangsregeling aanzienlijker zijn dan de stijging van de rentevoeten waaraan hij eventueel het hoofd zou moeten bieden. Overigens kunnen de contracten na de overgangsfase bepalen dat de neerwaartse afwijking groter kan zijn dan de opwaartse. Om dezelfde redenen zal de consument binnenkort sneller en in ruimere mate een daling van de rentevoeten kunnen genieten.

Anderzijds lijdt het geen twijfel dat hij ook zal blootstaan aan het risico van een, zij het meer beperkte, stijging van de rentevoeten, waarbij het hem vrij staat dat risico zelf te bepalen.

Voor de kredietverstrekken is de invoering van de veranderlijkheid van de rentevoeten eveneens van groot belang. Eerst en vooral zou een strengere Belgische regelgeving in vergelijking met de andere Europese landen een zeer negatieve weerslag hebben op het concurrentievermogen van de Belgische hypothecaire sector, aangezien zij slechts kan aanzetten tot het ontwikkelen van kredietformules die, op een of andere manier, in het kader van de vrije dienstverlening onderworpen zijn aan buitenlandse regelgevingen. Een dergelijke aanzetting tot het « invoeren »

pothécaires étrangers risquerait de se retourner contre le consommateur belge.

De même, le marché hypothécaire belge est d'ores et déjà extrêmement concurrentiel, davantage encore depuis la déréglementation des taux instaurés ces dernières années, et cette concurrence devrait encore s'accroître à partir du 1^{er} janvier 1993. Une telle concurrence permettra d'offrir un large choix de produits hypothécaires aux consommateurs et la réglementation ne doit pas entraver cette concurrence mais plutôt la favoriser. La législation doit aussi garantir que cette concurrence s'exerce de manière égale entre tous les prêteurs et c'est l'objet du présent texte. Enfin, le ministre estime qu'il ne faut pas être aveugle devant l'évolution de nos marchés financiers, dont les maîtres mots sont internationalisation, volatilité, concurrence, mobilité, etc. Dans ce cadre, il est extrêmement difficile pour un prêteur de demeurer solvable et rentable en octroyant à taux fixe des prêts à long terme et en se finançant presque inévitablement à court ou moyen terme. La récente déconfiture de l'OCCH prouve à quel point ce genre de pari devient difficilement tenable. C'est pourquoi, il est fondamental que la variabilité puisse être instaurée pour réduire le « mismatch » entre les actifs et passifs des prêteurs, afin d'accroître leur solvabilité. Cette solvabilité et cette santé financière sont bien entendu de l'intérêt du consommateur. A quoi sert-il au consommateur d'être le client d'une banque en déconfiture, puisque l'emprunteur hypothécaire est aussi toujours un épargnant ?

Le Vice-Premier Ministre présente ensuite deux amendements d'ordre technique. *L'amendement n° 7* tend à préciser, au § 1^{er}, 3°, que l'arrondi au demi décime pour cent doit se faire sur une base annuelle. Cette précision permet ainsi d'éviter tout malentendu.

L'amendement n° 8 tend à corriger une faute d'orthographe dans le texte français du § 4. Il y a lieu d'y remplacer, à la quatrième ligne, le mot « applicable » par le mot « applicable ».

MM. Dielens, Lisabeth et Schellens présentent ensuite un amendement (n° 25) tendant, au § 1^{er}, 2°, à remplacer la possibilité de choisir un indice de référence parmi une série d'indices de référence dont la liste et le mode de calcul sont déterminés par le Roi par une formule à un seul indice de référence dont le mode de calcul est déterminé par le Roi.

Les auteurs estiment que les avant-projets des années '70 et '80 partaient tous du principe que la variation du taux d'intérêt devait être semblable à celle d'un indice de référence fixé dans l'avant-projet même ou par le Roi, mais devant répondre à certains critères d'objectivité, de publicité et de contrôle.

van hypothécaire kredieten kan zich tegen de Belgische consument keren.

Op de Belgische hypotheekmarkt wordt bovendien nu al een grote concurrentieslag geleverd die nog in hevigheid is toegenomen na de deregulering van de tarieven welke de laatste jaren van kracht waren, en de concurrentie zal nog aangroeien vanaf 1 januari 1993. Een dergelijke concurrentie heeft het voordeel dat de consument een ruime keuze aan hypothecaire produkten wordt geboden en de regelgeving mag die concurrentie dan ook niet beletten maar moet haar eerder bevorderen. De wet moet er tevens voor zorgen dat die mededinging voor alle kredietverstrekkers op gelijke voet geschiedt; dat is het doel van dit ontwerp. Tot slot is de Minister van oordeel dat wij niet blind mogen zijn voor de ontwikkeling van onze financiële markten, die beheerst worden door tendensen als internationalisering, vluchtigheid, concurrentie, mobiliteit, enz. In dit kader is het voor een kredietverstrekker zeer moeilijk om solvabel en rendabel te blijven door aan een vaste rentevoet kredieten op lange termijn te verstrekken en tegelijk voor de eigen financiering onvermijdelijk middelen op korte of middellange termijn te moeten zoeken. De recente ongelukkige gang van zaken bij het CBHK bewijst hoe moeilijk die werkwijze wel is. Daarom is het van wezenlijk belang dat de veranderlijkheid kan worden ingesteld ten einde de « mismatch » tussen de activa en de passiva van de kredietverstrekkers te beperken en aldus hun solvabiliteit te vergroten. Die solvabiliteit en financiële gezondheid dienen natuurlijk het belang van de kredietverstrekker zelf, maar ook dat van de kredietnemer. Wat baat het de consument dat hij klant is bij een bank die in staat van kennelijk onvermogen verkeert, want degene die een contract voor hypothecair krediet sluit, is meestal ook spaarder bij de bank ?

De Vice-Eerste Minister dient vervolgens 2 amendementen in met technische strekking. *Amendement n° 7* verduidelijkt in § 1, 3°, dat de eventuele afronding van de rentevoet tot het dichtst bijzijnde halftiende percent dient te gebeuren op jaarbasis. Aldus worden eventuele misverstanden vermeden.

Amendement n° 8 verbetert een spelfout in de Franse tekst van § 4 : op de vierde regel dient « applicable » te worden vervangen door « applicable ».

Vervolgens dienen *de heren Dielens, Lisabeth en Schellens* een amendement (n° 25) in. Dit strekt ertoe de in § 1, 2°, voorziene mogelijke keuze uit een reeks van referte-indexen uit een door de Koning bepaalde lijst te vervangen door een systeem met slechts één referte-index, waarvan de berekeningswijze wordt bepaald door de Koning.

Volgens de indieners werd er in de voorontwerpen van de jaren 1970 en 1980 steeds van uitgegaan dat de verandering van de rentevoet diende te verlopen zoals één referte-index, bepaald in het voorontwerp zelf ofwel door de Koning, die moest voldoen aan bepaalde criteria van objectiviteit, publiciteit en controleerbaarheid.

Les auteurs proposent que le taux d'intérêt suive l'évolution du marché des crédits hypothécaires afférents aux biens immobiliers.

Le marché hypothécaire belge (crédits au logement en francs belges) est suffisamment homogène pour pouvoir garantir la variation du taux d'intérêt contractuel sur la base d'un seul indice de référence.

Ce système vise à rendre le marché plus transparent et à faciliter ainsi le choix du consommateur.

Les mêmes auteurs présentent ensuite un amendement (n° 26) visant à modifier le § 4. Cet amendement tend à prévoir au début du contrat une période de 3 ans, pendant laquelle le taux d'intérêt reste fixe.

Les auteurs estiment que la limitation que le Gouvernement entend imposer (une seule adaptation par an et à chaque fois limitée à un point pendant les trois premières années) ne représente en fait pas grand-chose. Ils prennent l'exemple suivant : un crédit de deux millions de francs à 0,75 % par mois en vingt ans se rembourse par mensualités de 17 995 francs. Une hausse du taux de 1 % par an fait passer ce montant à 19 258 francs pendant la deuxième année et une nouvelle hausse de 1 % par an le porte à 20 905 francs par mois au cours de la troisième année.

Il s'agit donc en l'occurrence d'une augmentation de 50 000 francs.

Les auteurs font observer que cela représente un montant important pour un ménage et que leur amendement s'inscrit dans le droit fil des avant-projets des années 1970 et 1980.

Selon le Vice-Premier Ministre les deux amendements n°s 25 et 26 durcissent très significativement le régime de variabilité prévu par le projet.

Pour ce qui concerne l'amendement n° 25, le Gouvernement n'est partisan de figer dans la loi l'obligation de se limiter à un seul indice de référence. Toutefois, ceci ressort plus de modalités pratiques d'application que d'une volonté politique particulière. En effet, lors de l'adoption de projet de loi en Conseil des Ministres, il a été convenu qu'à moins que la nécessité ne se fasse sentir d'élargir la gamme des indices, il n'y aurait qu'un seul indice de référence, très probablement basé sur le rendement des fonds d'Etat, puisqu'il s'agit là du principal taux directeur sur les marchés financiers belges. Si le texte prévoit donc une pluralité éventuelle d'indices de référence, l'intention est bien de se limiter à un seul indice tant que faire se peut. Toutefois, Le Vice-Premier Ministre plaide pour que l'on maintienne le texte du § 1^{er}, 2^o, tel quel, car en effet la pratique de la variabilité est une nouveauté dans notre pays et nul ne peut préjuger s'il faudra un ou plusieurs indices de référence pour rendre le marché efficace et concurrentiel.

De indiensers stellen voor dat de rentevoet de evolutie zou volgen van de markt der hypothecaire kredieten voor onroerende goederen.

De Belgische hypotheekmarkt (huisvestingskredieten in Belgische franken) vertoont voldoende homogeniteit om met één referte-index de veranderlijkheid van de contractuele rentevoet te kunnen verzekeren.

Dit systeem strekt ertoe de markt voor de verbruiker doorzichtiger te maken zodat hij gemakkelijker zijn keuze kan bepalen.

Hierop dienen *dezelfde auteurs* een amendement n° 26 in tot wijziging van § 4. Deze tekst strekt ertoe, bij de aanvraag van het contract, een initiële periode van 3 jaar te voorzien, waarin de rentevoet vast blijft.

De indiensers gaan ervan uit dat de beperking die de regering wil opleggen (slechts één aanpassing per jaar en telkens beperkt tot 1 procentpunt gedurende de eerste drie jaar) eigenlijk niet veel voorstelt. Ter illustratie geven de indiensers een voorbeeld. Een krediet van 2 miljoen frank aan 0,75 % per maand over 20 jaar wordt afbetaald met een mensualiteit van 17 995 frank. Een stijging van 1 procentpunt per jaar doet 19 258 frank per maand betalen gedurende het tweede jaar. Een volgende stijging met 1 procentpunt per jaar doet 20 905 frank per maand betalen gedurende het derde jaar.

Het gaat hier om een verhoging, gespreid over twee jaar, van 50 000 frank.

De auteurs wijzen erop dat dit voor een gezin een groot bedrag is en wijzen erop dat hun amendement in de lijn ligt van de voorontwerpen van de jaren 1970 en 1980.

Volgens de Vice-Eerste Minister behelzen de amendementen n°s 25 en 26 een aanzienlijke verscherping van de in het wetsontwerp vastgestelde regeling voor variabele rentevoeten.

Wat amendement n° 25 betreft, is de Regering er geen voorstander van dat de verplichting om zich tot slechts één referte-index te beperken in de wet wordt verankerd. Een en ander houdt niet zozeer verband met enige politieke wil, als wel met de vaststelling van nadere uitvoeringsbesluiten. Bij de goedkeuring van dit wetsontwerp in de Ministerraad is immers overeengekomen dat er slechts één referte-index zal worden aangehouden, tenzij mocht blijken dat er verschillende noodzakelijk zijn. Deze enige referte-index zal naar alle waarschijnlijkheid op de opbrengst van de overheidseffecten zijn gebaseerd, aangezien deze een van de bepalende percentages voor de Belgische financiële markten is. Ofschoon in de tekst in de mogelijkheid van verschillende referte-indices is voorzien, ligt het in de bedoeling dat zo lang mogelijk slechts één index wordt gehanteerd. Niettemin pleit de Vice-Eerste Minister voor de handhaving van de formulering van § 1, 2^o, aangezien de praktijk van de variabele rentevoeten voor ons land een nieuwigheid is, en dientengevolge niet van te voren kan worden bepaald hoeveel referte-indices met het oog op een doelmatige en concurrerende markt noodzakelijk zijn.

Quand bien même on se limiterait à un seul indice de référence, il faudrait une série d'autres indices similaires lui correspondant pour les différentes devises dans lesquelles les emprunts pourront être traités. Ainsi par exemple l'intention est d'avoir un seul indice de référence en franc belge basé sur les fonds d'Etat, mais pour les contrats libellés en Ecus, en DM ou en Dollars, ou d'autres devises européennes, qui sont appelés à se développer demain, il faudra également proposer un indice de référence correspondant à l'indice en franc belge mais basé sur l'indicateur de référence le plus pertinent pour la devise concernée.

En outre, il se peut que demain, pour certaines catégories de prêts, l'indice de référence basé sur les fonds d'Etat présente certaines faiblesses et qu'il faille proposer un autre indice de référence. Le but du texte est donc à la fois de permettre d'avoir plusieurs indices basés sur le même indicateur, mais correspondant à différentes devises, dont le franc belge, et par ailleurs de maintenir une certaine souplesse au cas où l'évolution de ce nouveau marché nécessiterait la mise au point d'autres indicateurs, ne serait-ce que pour des motifs de concurrence. C'est pourquoi, le Ministre demande le maintien de l'article tel quel, mais il répète qu'à moins d'y être forcé par les conditions du marché, le Gouvernement n'a pas l'intention de développer plusieurs indices de référence différents dans une même monnaie.

Quant à l'amendement n° 26, celui-ci remet fondamentalement en cause l'intérêt même du projet de loi et de la formule de variabilité qu'il contient. En effet, l'un des articles de base de ce projet est l'article 7 qui prévoit que le taux d'intérêt est fixe ou variable. Le Gouvernement ainsi permettra la coexistence de deux régimes. Si le taux est fixe, il doit être réellement fixe; s'il est variable, il doit être réellement variable. Le Gouvernement ne souhaite pas imposer des prêts à taux variables qui seraient *de facto* quasiment fixes. C'est pourquoi, le Gouvernement s'est basé sur deux principes qu'il souhaite voir respectés concomitamment : d'une part, un degré élevé de protection du consommateur, mais d'autre part, le prêt à taux variable doit être variable dès le début de la période couverte, même si au début de cette période la variabilité peut n'être que partielle.

Le Ministre estime qu'on peut d'ailleurs se demander qu'elle serait l'utilité de permettre dans notre législation un prêt à taux d'intérêt variable après une période initiale de fixité de 3 ans, alors même que sous l'empire de la législation actuelle, le même résultat peut être atteint suite à l'arrêt récent de la Cour de cassation et à la circulaire de son prédécesseur, qui a admis cette clause d'exigibilité au terme de 3 ans. Rien ne dit d'ailleurs que les développements de la jurisprudence ne pousseraient pas à réduire encore ce délai. Dès lors quelle serait l'utilité d'une variabilité figée pendant 3 ans si d'ores et déjà

Ofschoon het de bedoeling is dat slechts één referentie-index wordt gehanteerd, is voor de respectieve munten waarin kredieten kunnen worden verstrekt, een reeks andere soortgelijke indices noodzakelijk. Aldus zal bijvoorbeeld naast de op de overheidseffecten gebaseerde index in Belgische frank ook voor de in de toekomst in ECU, DM, dollar of andere Europese munten te sluiten overeenkomsten een referentie-index moeten worden voorgesteld. Deze index zal overeenstemmen met de index in Belgische frank, doch zal op de voor de respectieve munten meest relevante referentie-index zijn gebaseerd.

Bovendien is het niet uitgesloten dat in de toekomst de op de overheidseffecten gebaseerde referentie-index voor sommige categorieën van leningen een aantal tekortkomingen vertoont, en dat dientengevolge een andere index moet worden voorgesteld. Deze tekst heeft derhalve tot doel het mogelijk te maken verschillende indices te baseren op een zelfde variabele, die met verschillende valuta, waaronder de Belgische frank, overeenstemt, alsmede een zekere soepelheid te bewaren, mocht het op grond van de ontwikkelingen op deze nieuwe markt, zij het om redenen van mededinging, noodzakelijk blijken te zijn een aantal andere indices uit te werken. Daarom vraagt de Minister dat het artikel in zijn huidige redactie wordt gehandhaafd. Niettemin benadrukt hij nogmaals dat het niet in de bedoeling van de Regering ligt om verschillende referentie-indices voor een zelfde munt uit te werken, tenzij ze daartoe wordt gedwongen door de marktvoorwaarden.

Amendement n° 26 brengt op fundamentele wijze het belang zelf van het wetsontwerp en de daarin vervatte formule van veranderlijkheid opnieuw in het geding. Een van de essentiële artikelen van dit ontwerp is immers artikel 7 dat bepaalt dat de rentevoet vast of veranderlijk is. De Regering wil aldus beide regelingen naast elkaar laten bestaan. Als de rentevoet vast is, moet hij echt vast zijn; als hij veranderlijk is, moet hij echt veranderlijk zijn. De regering wenst geen leningen tegen veranderlijke rentevoet op te leggen die *de facto* haast vast zouden zijn. Daarom is de regering uitgegaan van twee principes die zij samen in acht genomen wenst te zien : naast een uitgebreide bescherming van de verbruiker moet de lening tegen veranderlijke rentevoet van in het begin van de gedekte periode veranderlijk zijn, al is het mogelijk dat de veranderlijkheid in het begin van die periode slechts gedeeltelijk is.

De Minister vindt dat men zich overigens kan afvragen wat het nut zou zijn van het toestaan in onze wetgeving van een lening tegen veranderlijke rentevoet na een aanvankelijke periode van 3 jaar tegen vaste rentevoet; men kan met de bestaande wetgeving immers hetzelfde resultaat halen ingevolge een recent arrest van het Hof van Cassatie en de circulaire van zijn voorganger, die een dergelijke opeisbaarheidsvoorwaarde na een termijn van 3 jaar heeft toegestaan. Het is overigens niet gezegd dat de ontwikkelingen in de rechtspraak er niet zullen toe aanzetten die termijn nog in te korten. Wat zou

les contrats peuvent prévoir des clauses d'exigibilité triennales sous la législation actuelle ? En outre, quand on examine l'évolution du marché hypothécaire, on peut se demander s'il serait vraiment fondé d'avoir obligé l'emprunteur hypothécaire qui a souscrit son contrat en 1985 au taux de 11,50 d'avoir encore à payer ce même taux pendant 3 ans, alors même que les taux étaient passés à 8,80 % en 1986, 8,24 en 1987 et 8,05 % en 1988.

Le Ministre répète que la variabilité joue dans les deux sens et que si le projet prévoit des garde-fou à la hausse, il laisse entièrement jouer la baisse des taux au bénéfice du consommateur.

Le Ministre ajoute que la période de fixité initiale est évidemment un des éléments fondamentaux du dispositif de la variabilité et c'est un des éléments de l'équilibre global du projet. En effet, le Gouvernement avait examiné d'autres formules. On aurait pu durcir encore le régime dans le sens souhaité par les auteurs de l'amendement, mais alors en contrepartie il eût fallu réduire davantage le champ d'application. Ainsi, le Gouvernement avait envisagé la possibilité d'instaurer une période de fixité initiale de trois ans, mais de la réserver exclusivement aux emprunteurs qui acquièrent leur premier logement d'une part et dont la mensualité dépasse un certain pourcentage du revenu disponible d'autre part.

De même, le Gouvernement a envisagé des formules où la périodicité de la variabilité pourrait être plus rapprochée, par exemple tous les 6 mois, mais où l'ampleur de la variation les premières années était plus limitée, soit qu'elle était reportée après les 3 premières années, soit qu'elle était convertie en allongement ou réduction de la durée du prêt.

Toutefois, toutes ces formules alternatives, que le Vice-Premier Ministre est prêt à discuter, présentent des inconvénients qui semblaient supérieurs à ceux de la formule contenue dans le projet de loi. Le report des échéances au-delà de 3 ans est un cadeau empoisonné qui risque de se cumuler avec une hausse supplémentaire des taux au-delà de ces trois années, tandis que le report des échéances risque de repousser le terme du contrat à l'infini en vertu des formules de calcul retenues.

De même, la distinction entre un champ d'application large, pour lequel les limitations à la variabilité seraient beaucoup plus souples que celles prévues dans le projet, et un champ d'application restreint à l'habitation principale lorsque la mensualité dépasse un certain pourcentage du revenu disponible, mais avec des conditions plus drastiques, était une source de complication énorme et risquait de provoquer l'incompréhension dans le public. En effet, cela multiplierait le nombre de formules coexistantes, au ris-

derhalve het nut zijn van een veranderlijkheid die gedurende 3 jaar niet geldt, wanneer de overeenkomsten krachtens de bestaande wetgeving al driejaarlijkse opeisbaarheidsvoorwaarden kunnen bepalen ? Wanneer we bovendien de evolutie van de hypothecaire markt nagaan, rijst de vraag of het echt gegrond zou zijn de nemer van een hypotheccair krediet die in 1985 zijn overeenkomst tegen een rentevoet van 11,50 % heeft gesloten, te verplichten diezelfde rentevoet nog 3 jaar lang te betalen, ofschoon de rentevoeten zijn gedaald tot 8,80 % in 1986, tot 8,24 % en tot 8,05 % in 1988.

De Minister herhaalt dat de veranderlijkheid beide kanten kan opgaan en ofschoon het ontwerp beschermende maatregelen heeft opgeworpen tegen een stijging, de daling van de rentevoeten helemaal in het voordeel van de verbruiker is.

De Minister stelt voorts dat de aanvankelijke periode van vaste rentevoeten vanzelfsprekend een van de wezenlijke aspecten van de veranderlijkeheidsregeling is, alsook een van de elementen van het algemene evenwicht van het ontwerp. De regering had immers nog andere formules overwogen. Het ware mogelijk geweest het stelsel te verstrakken in de door de indieners van het amendement gewenste zin; als tegenprestatie had men dan het toepassingsgebied moeten beperken. Zo had de regering gedacht aan de mogelijkheid om te voorzien in een aanvankelijke periode van 3 jaar tegen vaste rentevoet, maar ze te beperken tot kredietnemers die hun eerste woning kopen en wier maandelijkse afbetaling daarenboven een bepaald percentage van het beschikbare inkomen overschrijdt.

Voorts heeft de regering formules overwogen waarbij er voor de veranderlijkheid kortere periodes werden gehanteerd, bijvoorbeeld periodes van zes maanden, maar waarbij de omvang van de veranderlijkheid de eerste jaren beperkter was of werd omgezet in een verlenging of een inkrimping van de termijn van het krediet.

Aan al die alternatieve formules, die de Vice-Eerste Minister desgewenst wil bespreken, kleven echter nadelen die zwaarder bleken door te wegen dan degene van de formule die in de wet is uitgewerkt. Het uitstellen van de vervaldag voor meer dan drie jaar is een vergiftigd cadeau, aangezien zich na die drie jaar een bijkomende stijging van de rentevoeten kan voordoen, terwijl het uitstellen van de vervaldagen afhankelijk van de gebruikte berekeningsformules het einde van het contract tot in het oneindige kan verschuiven.

Het onderscheid tussen een breed toepassingsgebied, waarbij soepeler beperkingen van de veranderlijkheid konden worden toegepast dan degene die in het ontwerp zijn opgenomen, en een toepassingsgebied beperkt tot de hoofdverblijfplaats zodra de maandelijkse afbetaling een bepaald percentage van het beschikbare inkomen te boven gaat en waarbij drastischer voorwaarden worden gesteld, heeft bij het publiek voor een enorme verwarring en voor veel onbegrip gezorgd. Indien een groot aantal formules

que d'empêcher une bonne compréhension de ces formules par le public et donc un choix éclairé entre ces différentes formules.

C'est pourquoi, pour des raisons d'équilibre du projet, de simplicité de la formule des 0 % la première année, 1 % la deuxième année et 2 % la troisième année, et de comparabilité des formules offertes sur le marché, le Gouvernement souhaite maintenir le texte tel que proposé dans l'avant-projet.

Cela n'exclut d'ailleurs pas du tout que le marché aille dans le sens souhaité par les auteurs des deux amendements. Notre marché hypothécaire est en effet hyperconcurrentiel, ainsi qu'en témoigne l'écrasement actuel des marges sur ce produit, et il est clair que si le consommateur ne souhaite pas une trop grande variabilité, les produits lui donnant satisfaction se développeront inévitablement.

C'est ainsi qu'on observe qu'au Danemark ou qu'en Grèce, où la variabilité est permise, ces produits n'ont aucun succès auprès de la clientèle. Le marché propose donc des prêts à taux fixe. Inversement, dans des pays tels que la Hollande ou l'Angleterre, le prêt à taux variable est la formule plus répandue parce qu'elle convient à la clientèle.

Dès lors, on peut en tirer la conclusion que dans un marché aussi concurrentiel que le marché belge, toutes les formules de variabilité sont appelées à se développer et le public sélectionnera celle qui lui convient le mieux. Il est donc très probable que des formules de variabilité « ralenties » se développeront aussi, mais sur base volontaire.

Un des auteurs remercie le Vice-Premier Ministre pour sa réponse détaillée. Il comprend que le projet de loi soit le résultat de nombreux équilibres délicats et reconnaît qu'il offre déjà de nombreuses garanties au consommateur. L'amendement n° 26 tend toutefois à ajouter une garantie essentielle au cours de la période qui est la plus délicate pour un ménage. L'amendement n° 25 tend par ailleurs à assurer une plus grande transparence en faveur du consommateur.

Un membre fait observer que l'article 9 constitue en quelque sorte le « talon d'Achille » du projet. Si on y apporte l'une ou l'autre modification, l'ensemble de la construction est menacée. Il continue toutefois à se demander dans quelle mesure il s'agit d'un système ouvert pour le consommateur.

M. De Clerck, appuyé en cela par un autre membre, présente un amendement (n° 19) visant à supprimer le § 7 de l'article 9, qui dispose que le Roi détermine les modalités d'application de cet article, notamment en ce qui concerne le calcul de la variation maximale du taux d'intérêt par rapport au taux d'intérêt initial, visée au § 2, premier alinéa. L'intervenant estime que ce pouvoir conféré au Roi est excessif. Traditionnellement, cette Commission réduit les délégations excessives de pouvoirs au Roi. Le

naast elkaar bestaan, dreigt het gevaar dat het publiek ze niet goed begrijpt en derhalve geen weloverwogen keuze kan maken tussen de verschillende formules.

De evenwichtigheid van het ontwerp, de eenvoud van de formule (0 % het eerste jaar, 1 % het tweede jaar en 2 % het derde jaar) en de vergelijkbaarheid van de formules op de markt maken dat de Regering de tekst zoals voorgesteld in het voorontwerp wil behouden.

Dat sluit echter geenszins uit dat de markt in de door de indieners van de twee amendementen gewenste richting kan evolueren. Onze hypotheekmarkt is immers zeer concurrentieel, zoals blijkt uit de huidige ineenstorting van de marges op dit produkt, en het is duidelijk dat, indien de klant geen grote veranderlijkheid wenst, er zich onvermijdelijk produkten zullen ontwikkelen die de gebruiker wel voldoening schenken.

Zo zien wij dat die produkten in Denemarken of in Griekenland, waar de veranderlijkheid is toegestaan, bij de klanten geen enkel succes hebben. De markt stelt dan ook kredieten met een vaste rentevoet voor. Omgekeerd is het krediet met veranderlijke rentevoet in landen zoals Nederland of Groot-Brittannië de meest verspreide formule omdat ze de klanten het beste schikt.

Wij kunnen dan ook concluderen dat op een sterk concurrentiële markt zoals de Belgische markt alle veranderlijkhedenformules tot ontwikkeling zullen komen en dat het publiek de meest geschikte formule zal kiezen. Zeer waarschijnlijk zullen er ook formules met « vertraagde » veranderlijkheid tot ontwikkeling komen, maar dan alleen als de partijen daar vrijwillig voor kiezen.

Eén van de indieners dankt de Vice-Eerste Minister voor zijn omstandig antwoord. Hij begrijpt dat het wetsontwerp de delicate resultante is van allerlei evenwichten en geeft toe dat het reeds zeer vele waarborgen bevat ten gunste van de consument. Amendement n° 26 beoogt echter een essentiële waarborg toe te voegen in een periode, die voor een gezin de meest delicate is. Amendement n° 25 anderzijds beoogt meer transparantie voor de consument.

Een lid merkt op dat artikel 9 als het ware de « achillespees » van het wetsontwerp vormt. Indien ergens wordt aan geraakt, komt de ganse constructie in het gedrang. Hij blijft zich wel afvragen in hoeverre het hier gaat om een voor de consument open systeem.

Vervolgens dient *de heer De Clerck*, hierin gesteund door een ander lid, een amendement (n° 19) in. Dit amendement beoogt de schrapping van § 7 van artikel 9 waarin wordt bepaald dat de Koning de regels vastlegt welke voor de toepassing van dit artikel nodig zijn, onder meer voor de berekening van de in § 2, eerste lid, bedoelde maximale variatie van de rentevoet ten opzichte van de oorspronkelijke rentevoet. Spreker is immers van mening dat deze aan de Koning toegekende bevoegdheid veel te verregaand

§ 7 permet théoriquement de réformer et de vider de sa substance toute une construction qui, telle qu'elle est prévue par le projet de loi, est parfaitement équilibrée.

Le Vice Premier Ministre constate que l'amendement n° 19 de M. De Clerck vise à supprimer les pouvoirs accordés au Roi au § 7 de l'article 9. Pour bien comprendre cet amendement, il faut distinguer les deux phrases figurant dans le § 7. La première phrase donne au Roi la possibilité de déterminer les modalités d'application du présent article. En fait, on ne vise derrière ce pouvoir que la détermination des modes de publication des indices de référence.

Le Vice Premier n'a dès lors pas de problème à supprimer cette première phrase, pour autant que l'on complète l'article 9, § 1^{er}, 2° par le texte suivant : « les indices de référence sont publiés au *Moniteur belge* le quinzième jour de chaque mois civil ».

L'objet n'est donc pas de permettre au Roi de réécrire cette disposition mais uniquement de régler ce point.

Le Vice Premier Ministre dépose ensuite *un amendement n° 34* qui stipule, dans le § 1^{er}, 2° de l'article, que le Roi ne détermine pas seulement la liste et le mode de calcul des indices de référence, mais aussi les modalités de publication de ceux-ci.

L'amendement n° 35 du Gouvernement vise à remplacer le § 7 par la disposition suivante :

« Par arrêté délibéré en Conseil des Ministres, le Roi détermine comment l'écart visé au § 2, premier alinéa doit être calculé, *sans en fixer le plafond* ».

La nouvelle rédaction de ce paragraphe vise à rencontrer deux objectifs :

— d'une part, en complément de l'amendement n° 34, elle supprime l'habilitation royale générale figurant dans la première phrase du § 7 actuel;

— d'autre part, elle limite le nouveau § 7 à la seconde phrase de l'actuel § 7 et le complète pour confirmer — comme précisé dans l'exposé des motifs — que l'habilitation royale porte sans ambiguïté possible sur le mode de calcul de la limitation et non sur la fixation de la hauteur du plafond prévu au § 2, premier alinéa.

A titre d'alternative à l'amendement n° 35 et de complément à l'amendement n° 19 supprimant le § 7, le Gouvernement propose, par l'amendement n° 36, d'inscrire le mode de calcul directement dans le § 2.

A la suite de cette discussion, M. S. De Clerck présente l'amendement n° 38, qui vise à régler la

is. Deze Commissie heeft een traditie in het beperken van te verregaande delegatie van bevoegdheden aan de Koning. § 7 schept theoretisch de mogelijkheid om heel de evenwichtige constructie die het ontwerp momenteel is, later te herschrijven en uit te hollen.

De Vice-Eerste Minister stelt vast dat amendement n° 19 van de heer De Clerck ertoe strekt de in artikel 9, § 7, aan de Koning verleende bevoegdheden weg te laten. Om dit amendement naar behoren te begrijpen moet een onderscheid tussen de twee volzinnen van § 7 worden gemaakt. In de eerste volzin wordt aan de Koning de bevoegdheid verleend om de nadere uitvoeringsbepalingen van dit artikel vast te stellen. Deze machtiging behelst in feite niet meer dan de bevoegdheid tot het vaststellen van de wijze waarop de referte-indexen worden bekendgemaakt.

De Vice-Eerste Minister stemt dan ook in met de weglating van deze eerste volzin, met dien verstande dat artikel 9, § 1, 2°, aangevuld wordt met wat volgt : « De referte-indexen worden op de vijftiende dag van iedere kalendermaand in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakt. »

Het is derhalve niet de bedoeling de Koning ertoe te machtigen deze bepaling anders te formuleren, doch wel dit probleem te regelen.

Vervolgens dient de Vice-Eerste Minister *een amendement n° 34* in dat ertoe strekt in § 1, 2°, van dit artikel te stellen dat de Koning niet alleen de lijst en de berekeningswijze, doch tevens de wijze van bekendmaking van de referte-indexen bepaalt.

Amendement n° 35 van de Regering strekt ertoe § 7 te vervangen door de volgende bepaling :

« Bij een in de Ministerraad overlegd koninklijk besluit bepaalt de Koning hoe het verschil bedoeld in § 2, eerste lid moet worden berekend *zonder de hoogte van de beperking te bepalen* ».

De nieuwe opstelling van deze paragraaf beoogt aan twee doelstellingen te voldoen :

— enerzijds, ter aanvulling van het amendement n° 34, schaft zij de algemene koninklijke bevoegdverklaring, opgenomen in de eerste zin van de huidige § 7, af;

— anderzijds beperkt zij de nieuwe § 7 en geeft een aanvulling om te bevestigen — zoals verduidelijkt in de memorie van toelichting — dat de koninklijke bevoegdverklaring zonder mogelijke dubbelzinnigheid betrekking heeft op de berekeningswijze van de beperking en niet op de vaststelling van de hoogte voorzien in § 2, eerste lid.

Als alternatief op amendement n° 35, en ter aanvulling van amendement n° 19 dat § 7 opheft, stelt de regering voor, door amendement n° 36, de berekeningswijze rechtstreeks in § 2 op te nemen.

Na deze bespreking dient de heer S. De Clerck echter het amendement n° 38 in dat ertoe strekt de

délégation donnée au Roi pour l'exécution de cet article par le biais du nouveau texte suivant du § 7 :

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

Le Vice-Premier Ministre n'y voit pas d'objection et retire les amendements n^{os} 34, 35 et 36.

M. De Clerck présente un amendement (n^o 20) concernant le § 5, qui prévoit qu'une modification du taux d'intérêt doit être communiquée à l'emprunteur et doit être le cas échéant accompagnée, sans frais, d'un nouveau tableau d'amortissement tel que visé à l'article 21, § 1^{er}. L'amendement vise à limiter le tableau d'amortissement à la période allant jusqu'à la prochaine date de révision éventuelle du taux d'intérêt. Pour les années ultérieures, il y a lieu de communiquer uniquement, par année, le montant à verser à titre d'intérêts et d'amortissement du capital.

L'auteur souhaite donc éviter la paperasserie et les formalités administratives inutiles. Dans un contexte de taux variables, il est sans intérêt pour le consommateur de recevoir d'interminables listes lui indiquant le détail d'intérêts et amortissements mensuels qui, de toute façon, se modifieront encore. En revanche, il est essentiel de donner au consommateur un avis annuel relatif au capital et aux intérêts restant dus.

Le Vice-Premier Ministre est disposé à accepter cet amendement pour autant que la Commission marque son accord.

Un membre se demande comment on connaîtra à l'avance la date de la prochaine révision. Il est en outre préférable que le consommateur puisse comparer en détail les modifications pendant toute la durée de l'amortissement. Il sera ainsi au courant des conséquences budgétaires de la modification, même à long terme.

L'auteur fait observer que le § 3 prévoit que le délai minimum pour une (prochaine) modification est d'un an. L'amendement vise donc la communication d'un tableau d'amortissement détaillé pour l'année suivante (au maximum).

*
* *

Les amendements n^{os} 25 et 26 de MM. Dielens, Lisabeth et Schellens ainsi que les amendements n^{os} 34, 35 et 36 du Gouvernement et l'amendement n^o 19 de M. De Clerck sont retirés.

Les amendements n^{os} 7 et 8 du Gouvernement sont adoptés à l'unanimité.

Les amendements n^{os} 20 et 38 de M. De Clerck sont adoptés par le même vote.

L'article 9 ainsi modifié est adopté à l'unanimité.

delegatie aan de Koning voor de uitvoering van dit artikel te regelen door de volgende nieuwe tekst van § 7 :

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

De Vice-Eerste Minister heeft geen bezwaar en trekt de amendementen n^{rs} 34, 35 en 36 in.

Vervolgens dient de heer De Clerck een amendement n^o 20 in. Dit heeft betrekking op § 5 van het artikel waarin wordt bepaald dat een wijziging van de rentevoet dient te worden meegedeeld aan de kredietnemer, waarbij kosteloos een nieuw aflossingsplan dient te worden bijgevoegd, zoals bedoeld in artikel 21, § 1. Het amendement beoogt de in het aflossingsplan opgenomen gegevens te beperken tot de periode die loopt tot de volgende datum van eventuele herziening van de rentevoet. Voor de daaropvolgende jaren van het contract dient dan enkel het te betalen bedrag aan interesten en aan kapitaalaflossing per jaar te worden medegedeeld.

De indiener wenst aldus rompslomp en zinloze administratie te vermijden. De consument heeft immers weinig aan vellen papier met maandelijks interesten en aflossingen die toch nog zullen wijzigen, de rentes zijn immers variabel. Het is wel essentieel dat de consument jaarlijks bericht krijgt van het nog verschuldigd kapitaal en van de nog verschuldigde interesten.

De Vice-Eerste Minister is bereid dit amendement te aanvaarden voor zover de Commissie het erover eens is.

Een lid vraagt zich af hoe men vooraf kan weten wanneer de volgende herziening zal plaatsvinden. Het is bovendien wenselijk dat de consument de wijzigingen over de ganse looptijd van de aflossing in detail kan vergelijken. Aldus blijft hij op de hoogte van alle budgettaire gevolgen van de wijziging, ook op lange termijn.

De indiener wijst erop dat § 3 bepaalt dat de minimumtermijn vooraleer een (volgende) wijziging kan intreden, één jaar belooft. Het amendement beoogt aldus de mededeling van een gedetailleerd aflossingsplan voor (maximaal) het komende jaar.

*
* *

De amendementen n^{rs} 25 en 26 van de heren Dielens, Lisabeth en Schellens, evenals de amendementen n^{rs} 34, 35 en 36 van de regering en het amendement n^o 19 van de heer De Clerck worden ingetrokken.

De amendementen n^{rs} 7 en 8 van de regering worden eenparig aangenomen.

De amendementen n^{rs} 20 en 38 van de heer De Clerck worden met dezelfde stemming aangenomen.

Het aldus gewijzigde artikel 9 wordt eenparig aangenomen.

Art. 10

Cet article ne donne lieu à aucune observation et est adopté à l'unanimité.

Art. 11

Le Vice-Premier Ministre présente un amendement n° 9 visant à remplacer, dans l'intitulé du Titre 1^{er}, Chapitre III, le mot « indemnité » par le mot « indemnités ». L'article 12 prévoit en effet que deux types d'indemnités peuvent être réclamées à l'emprunteur.

L'amendement n° 10 du Gouvernement est également d'ordre technique. Il vise à améliorer la concordance du texte français du premier alinéa de cet article avec le texte néerlandais, de manière à ce qu'il apparaisse clairement que les deux catégories de frais visées à l'alinéa premier peuvent être mises en même temps à la charge de l'emprunteur. Il s'agit plus précisément des frais de constitution de dossier et des frais d'expertise des biens offerts en garantie.

*
* *

Un membre propose de mettre le texte de l'article 11, dernier alinéa, en concordance avec celui du dernier paragraphe de l'article 48.

L'article 48, § 3, dispose que lorsque le candidat-emprunteur s'oblige à payer des frais de dossier ou d'expertise, ceux-ci doivent être mentionnées dans un formulaire de demande signé par lui. Or, l'article 11 prévoit, en son troisième alinéa, que si les frais d'expertise sont mis à la charge du demandeur de crédit, ils doivent lui être communiqués au préalable.

L'intervenant propose de mentionner également dans cet article qu'« il doit avoir introduit préalablement un formulaire de demande signé par lui. »

Le Vice-Premier Ministre répond que le Titre 1^{er} du projet à l'examen, dont l'article 11 fait partie, règle le statut civil du crédit hypothécaire. Ce titre est applicable à tous les acteurs qui interviennent dans ce cadre (emprunteur, entreprise hypothécaire, etc.)

C'est la raison pour laquelle l'article 11 ne prévoit pas de formulaire de demande.

L'article 48 fait partie du Titre II qui s'applique uniquement aux entreprises hypothécaires, auxquelles il est demandé d'utiliser des formulaires de demande préimprimés.

Les amendements n°s 9 et 10 du Gouvernement sont adoptés à l'unanimité.

L'article 11, ainsi modifié, est adopté par 15 voix et 2 abstentions.

Art. 10

Bij dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt. Het wordt eenparig aangenomen.

Art. 11

De Vice-Eerste Minister dient een amendement n° 9 in. Het strekt ertoe, in het opschrift van Hoofdstuk III van titel I, het woord « vergoeding » te vervangen door « vergoedingen ». Immers, artikel 12 voorziet 2 soorten vergoedingen die aan de kredietnemer kunnen worden gevraagd.

Amendement n° 10 van de regering heeft eveneens een technische strekking. De Franse tekst van het eerste lid van het artikel wordt aldus beter in overeenstemming gebracht met de Nederlandse tekst, zodat duidelijk blijkt dat de beide soorten kosten vermeld in het eerste lid, tegelijkertijd ten laste van de kredietnemer mogen worden gelegd. Meer bepaald gaat het om de kosten voor de samenstelling van het dossier en de kosten voor de schatting der in waarborg aangeboden goederen.

*
* *

Een lid stelt voor om de tekst van artikel 11, laatste lid, in overeenstemming te brengen met die van de laatste paragraaf van artikel 48.

In artikel 48, § 3, wordt bepaald dat, wanneer de kandidaat-kredietnemer zich verbindt tot de betaling van dossier- of schattingskosten, deze moeten worden vermeld in een door hem ondertekend aanvraagformulier. Welnu, luidens artikel 11, derde lid, moeten de schattingskosten vooraf aan de kredietnemer worden medegedeeld, indien zij ten zijner laste worden gelegd. Spreker stelt voor ook hier te vermelden : « Hij moet vooraf een ondertekend aanvraagformulier hebben ingediend ».

De Vice-Eerste Minister antwoordt dat Titel I van het wetsontwerp, waarvan artikel 11 deel uitmaakt, het burgerlijk statuut van de hypothecaire lening regelt. Deze titel is op iedereen toepasselijk (kredietnemer, hypotheekonderneming, ...)

Daarom is in artikel 11 geen sprake van een aanvraagformulier.

Artikel 48 maakt deel uit van Titel II, die alleen toepasselijk is op de hypotheekondernemingen. Aan deze laatste wordt gevraagd voorgedrukte formulieren te gebruiken.

De amendementen n°s 9 en 10 van de regering worden eenparig aangenomen.

Het aldus gewijzigde artikel 11 wordt aangenomen met 15 stemmen en 2 onthoudingen.

Artt. 12-16

Ces articles ne donnent pas lieu à discussion et sont adoptés à l'unanimité.

Art. 17

Le Vice-Premier Ministre signale qu'il y a lieu d'apporter une correction au texte néerlandais du § 2. Afin d'assurer la concordance avec le texte français, il convient de faire précéder le mot « In geval » par les mots « In geval van wettelijke of gerechtelijke ontbinding of ».

Un membre renvoie à l'exposé des motifs. Cet article concerne manifestement le cas d'un prêt dont l'emprunteur ne prélève pas directement la totalité. L'intervenant cite le cas d'une construction nouvelle, où les prélèvements s'effectuent à mesure que les travaux progressent. le § 1^{er} prévoit que la partie du capital non prélevée par l'emprunteur porte intérêt au profit de ce dernier au même taux que le crédit. Le membre demande des précisions technico-financières sur ce point.

Le Vice-Premier Ministre fait observer que cet article concerne uniquement le prêt et non l'ouverture de crédit. Dans le cas évoqué par le membre, l'emprunteur ne paie des intérêts que sur le capital prélevé. Dans le cas d'un contrat d'emprunt, le capital doit cependant être remis intégralement à la signature. Dans ce cas, la garantie du prêteur est constituée par la mise en gage d'une partie du capital par l'emprunteur. Le prêteur restitue progressivement ce gage en fonction de l'avancement des travaux. Il est indemnisé par les intérêts dus sur le gage.

Le Vice-Premier Ministre conclut que la compensation dont il est question dans la deuxième phrase du § 1^{er} ne s'applique pas en cas d'ouverture de crédit.

*
* *

La correction de texte et l'article 17, tel qu'il a été modifié, sont adoptés à l'unanimité.

*
* *

Art. 18

Le Vice-Premier Ministre déclare qu'une modification doit également être apportée au second alinéa du texte néerlandais de l'article 18. Il y a lieu en effet de remplacer, à la deuxième ligne, le mot « aandelen » par le mot « deelbewijzen ».

*
* *

Artt. 12-16

Deze artikelen, die geen aanleiding geven tot bespreking, worden eenparig aangenomen.

Art. 17

De Vice-Eerste Minister signaleert een tekstcorrectie in de aanhef van § 2 van de Nederlandse tekst. Om de overeenstemming met de Franse tekst te waarborgen, dienen de woorden « In geval van wettelijke of gerechtelijke ontbinding of » te worden ingevoegd.

Een lid verwijst naar de memorie van toelichting. Blijkbaar slaat dit artikel op het geval dat een lening werd afgesloten, zonder dat het geleende bedrag meteen integraal wordt opgenomen door de kredietnemer. Spreker vermeldt het geval van nieuwbouw, waarbij het krediet wordt opgenomen naarmate de bouwwerken vorderen. Welnu, luidens § 1, brengt het nog niet door de kredietnemer opgenomen gedeelte van het kapitaal interest op voor deze laatste en wel tegen dezelfde rentevoet als die van het krediet. Het lid wenst hierbij enige financieel-technische toelichting.

De Vice-Eerste Minister merkt op dat door dit artikel alleen de lening wordt geviséerd, niet de kredietopening. In het door het lid aangehaalde voorbeeld betaalt de kredietnemer alleen interesten op het opgenomen deel van het kapitaal. Bij een leningcontract moet het kapitaal bij ondertekening echter integraal worden overhandigd. In dat geval bestaat de waarborg voor de kredietgever in de inpandgeving van een deel van het kapitaal door de kredietnemer. Naargelang de vordering van de werken geeft de kredietgever het pand geleidelijk terug. Door de interest op het pand wordt hij vergoed.

De Vice-Eerste Minister besluit dat de schuldvergelijking, waarvan sprake in de tweede zin van § 1, niet van toepassing is ingeval van kredietopening.

*
* *

De tekstcorrectie en het aldus gewijzigde artikel 17 worden eenparig aangenomen.

*
* *

Art. 18

Ook in het tweede lid van de Nederlandse tekst van artikel 18 dient een tekstwijziging te worden aangebracht, aldus de *Vice-Eerste Minister*. Met name dient, op de tweede regel, het woord « aandelen » te worden vervangen door « deelbewijzen ».

*
* *

L'article 18, ainsi modifié, est adopté à l'unanimité.

Art. 19

Par suite de l'adoption de l'amendement n° 33 du Gouvernement à l'article 6, qui est identique, M. De Clerck et consorts retirent leur amendement n° 30 (possibilité pour l'emprunteur de choisir librement la compagnie et, éventuellement, les intermédiaires lors de la souscription de son contrat d'assurance, en cas d'application des articles 5 et 6 en ce qui concerne le contrat d'assurance annexé).

L'article 19 est adopté à l'unanimité.

Artt. 20-24

Ces articles ne donnent lieu à aucune discussion et sont adoptés à l'unanimité.

Art. 25

M. De Clerck présente les amendements (n°s 21 et 39) visant à supprimer cet article. Il estime que la procédure devant le juge de paix en vue de l'obtention de facilités de paiement n'est pas indiquée, et ce pour plusieurs raisons. L'argumentation à ce sujet a déjà été développée au cours de la discussion générale. Premièrement, eu égard à l'importance des sommes en jeu, le juge de paix n'est pas ce que l'on pourrait appeler le juge « naturel », comme il l'est en ce qui concerne le crédit à la consommation. Deuxièmement, cette matière mathématique-financière est trop technique, de sorte que l'octroi de facilités de paiement par le juge de paix entraînera souvent une augmentation du risque et, partant, du coût pour le prêteur.

Enfin, il y a un risque réel de concurrence entre la procédure engagée devant le juge de paix et la procédure quant au fond engagée devant le juge des saisies.

L'intervenant fait observer que les articles 25 et 60 sont indissociables et doivent être examinés conjointement. L'article 60 insère dans le Code judiciaire de nouveaux articles réglant la procédure qui doit être engagée devant le juge de paix pour obtenir des facilités de paiement en matière de crédit hypothécaire. Il propose d'ailleurs également la suppression de l'article 60.

Le Vice-Premier Ministre marque son accord sur la suppression de l'article 25. Il ressort en effet de plusieurs avis recueillis par le Gouvernement après l'élaboration du projet de loi que l'instauration d'une nouvelle procédure devant le juge de paix aura sans doute, en fin de compte, plus d'inconvénients que d'avantages pour le consommateur.

Het aldus aangepaste artikel 18 wordt eenparig aangenomen.

Art. 19

Tengevolge van de aanneming van het identieke amendement n° 33 van de regering op artikel 6, trekken de heer De Clerck c.s. hun amendement n° 30 in (vrije keuze van de kredietnemer inzake maatschappij en eventueel tussenpersoon bij het sluiten van zijn verzekeringsovereenkomst, ingeval van toepassing van de artikelen 5 en 6 met betrekking tot het aangehechte verzekeringscontract).

Artikel 19 wordt eenparig aangenomen.

Artt. 20-24

Deze artikelen, die geen aanleiding geven tot bespreking, worden eenparig aangenomen.

Art. 25

De heer De Clerck dient de amendementen n°s 21 en 39 in, strekkende tot de schrapping van dit artikel. Hij is van mening dat hier de procedure voor de vrederechter met het oog op het bekomen van betalingsfaciliteiten om verschillende redenen niet aangewezen is. De argumentatie hieromtrent werd reeds ontwikkeld tijdens de algemene bespreking. Ten eerste is, gezien de hoogte van de betwiste bedragen, de vrederechter hier niet, zoals bij het consumentenkrediet wel het geval is, wat men de « natuurlijke » rechter zou kunnen noemen. Ten tweede is deze financieel-wiskundige materie te technisch, zodat het verlenen van betalingsfaciliteiten door de vrederechter vaak een risico - en dus kostprijsverhoging zal betekenen voor de kredietgever.

Tot slot is er een zeer reëel risico voor tegenstrijdigheden tussen de procedure voor de vrederechter en de procedure over de grond van de zaak voor de beslagrechter.

Spreker merkt nog op dat de artikelen 25 en 60 onlosmakelijk verbonden zijn en samen moeten worden besproken. Artikel 60 voegt een aantal nieuwe artikelen in in het Gerechtelijk Wetboek, die de procedure regelen van betalingsfaciliteiten inzake hypothecair krediet voor de vrederechter. Hij stelt trouwens eveneens de weglating van artikel 60 voor.

De Vice-Eerste Minister is het ermee eens om artikel 25 weg te laten. Uit een aantal adviezen die de regering heeft ontvangen na de totstandkoming van het wetsontwerp is immers gebleken dat het invoeren van een nieuwe procedure voor de vrederechter per saldo uiteindelijk wellicht meer negatieve dan positieve gevolgen zou kunnen hebben voor de consument.

Le Vice-Premier Ministre donne ensuite lecture de l'avis que le Président de l'Union royale des juges de paix lui a adressé le 19 novembre 1991 :

« ... La nécessité d'instaurer une procédure distincte pour obtenir des facilités de paiement n'est absolument pas motivée dans l'Exposé des motifs. Il aurait été opportun de le faire étant donné que l'article 1244 du Code civil prévoit déjà un règlement de droit commun pour l'obtention de facilités de paiement, dont la procédure est organisée par les articles 1333 à 1337 du Code judiciaire. Cette innovation semble inexplicable à première vue. Je ne veux pas prendre position sur des aspects tels que le nouvel article 1337 *sexies* du Code judiciaire, par lequel le Gouvernement fait supporter par le prêteur une partie des frais encourus à la suite de l'octroi de facilités de paiement — il s'agit enfin de compte d'un choix politique —, mais on peut assurément s'inquiéter de voir s'enchevêtrer deux procédures diamétralement opposées.

Il y aura inévitablement des conflits entre le juge de paix et le juge des saisies. L'intervention du juge de paix va beaucoup plus loin que ce que prévoit l'article 1244 du Code civil; le délai de 15 jours dont il est question à l'article 1334 du Code judiciaire est implicitement ignoré.

Le risque d'abus de droit est dès lors très réel; le débiteur demande un sursis de paiement alors que la procédure de saisie — exécution immobilière est déjà bien entamée. Il peut en effet le faire à n'importe quel moment; il suffit qu'il demande, par lettre recommandée motivée, des facilités de paiement au créancier et que ce dernier refuse d'y donner suite dans le mois du dépôt de la demande (nous présumons que l'on vise ici la date du cachet de la poste) pour que la procédure soit introduite devant le juge de paix (article 1337*bis*, deuxième et troisième alinéas (*nouveau*), Code judiciaire). Ainsi, surgiront des conflits avec le juge des saisies dont les jugements et ordonnances, en vertu de l'article 1624, 2°, du Code judiciaire, ne peuvent être attaqués par la voie de l'appel en tant qu'ils statuent sur des difficultés d'exécution, tandis que l'ordonnance du juge de paix peut l'être (cf. article 1337 *octies* (*nouveau*) du Code judiciaire).

On peut dès lors s'interroger sur l'utilité de permettre la coexistence de deux procédures parallèles. Je concède que le délai de 15 jours prévu par l'article 1334 du Code judiciaire est très court mais il serait possible de prolonger ce délai et d'adapter cet article ou l'article 1244 du Code civil (en le rendant moins sévère afin de donner à l'emprunteur-preneur d'hypothèque en difficulté de meilleures chances d'obtenir un sursis de paiement. »

La Fédération royale des Notaires de Belgique, dans son avis du 9 juin 1991, estime que « Le nouveau rôle attribué au juge de paix en matière de demande de facilités de paiement va perturber une

De Vice-Eerste Minister geeft vervolgens lezing van het advies van de Voorzitter van de Koninklijke Vrederechtersbond van 19 november 1991 :

« ... De noodzakelijkheid van een *afzonderlijke* procedureregeling om betalingsfaciliteiten te bekomen, werd in de Memorie van Toelichting hoegenaamd niet gemotiveerd. Dat had wel gemogen want er bestaat in artikel 1244 van het Burgerlijk Wetboek reeds een gemeenrechtelijke regeling om betalingsfaciliteiten te bekomen, waarvan de procedure georganiseerd wordt door artikelen 1333 tot 1337 van het Gerechtelijk Wetboek. Die innovatie komt op het eerste gezicht als onverklaarbaar voor. Ik wil me niet uitspreken over aspecten als het nieuwe artikel 1337 *sexies* van het Gerechtelijk Wetboek waar de Regering een deel van de door de betalingsfaciliteiten ontstane kosten ten laste legt van de uitlener — dat is tenslotte een politieke optie — maar men kan zich wel zorgen maken over een wirwar van twee procedures die haaks op elkaar gaan staan.

Er gaan onvermijdelijk conflicten ontstaan tussen de vrederechter en de beslagrechter. Het optreden van de vrederechter gaat een heel stuk verder dan wat is bepaald in artikel 1244 van het Burgerlijk Wetboek; de termijn van 15 dagen waarvan sprake is in artikel 1334 van het Gerechtelijk Wetboek wordt impliciet opgedoekt.

Het rechtsmisbruik zal niet uit de lucht zijn : de schuldenaar vraagt uitstel van betaling terwijl de procedure van uitvoerend beslag op onroerend goed reeds ver gevorderd is. Hij kan dit immers op gelijk welk ogenblik doen; het volstaat dat hij per gemotiveerd aangetekend schrijven betalingsfaciliteiten aan de schuldeiser vraagt en deze laatste binnen de maand van afgifte van dat schrijven (wij veronderstellen dat men hiermee de datum van afstempeling op het postkantoor bedoelt) weigert daarop in te gaan, om de procedure voor de vrederechter te starten (artikel 1337*bis*) tweede en derde lid (*nieuw*) van het Gerechtelijk Wetboek). Zo zullen er conflicten rijzen met de beslagrechter wiens vonnissen of beschikkingen naar luid van artikel 1624, 2°, Gerechtelijk Wetboek, voor zover ze uitspraak doen over moeilijkheden omtrent de tenuitvoerlegging, niet vatbaar zijn voor hoger beroep terwijl de beschikking van de vrederechter dat wel is (cf. artikel 1337 *octies* (*nieuw*) van het Gerechtelijk Wetboek).

Men kan zich dan ook terecht vragen stellen over het nut van twee naast elkaar lopende procedures. Akkoord dat de termijn van 15 dagen voorzien in artikel 1334 van het Gerechtelijk Wetboek vrij kort is, maar men zou die termijn kunnen optrekken en dat artikel of artikel 1244 van het Burgerlijk Wetboek aanpassen (dit laatste van zijn strengheid ontdoen, om aan de zich in moeilijkheden bevindende ontlener-hypotheeksteller ruimere kansen op uitstel van betaling te verlenen. »

In haar advies van 9 juni 1991 oordeelt de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen dat « de nieuwe taak die de vrederechter wordt toebedeeld inzake het verlenen van betalingsfaciliteiten de uit-

organisation subtilement et savamment mise en place par le Code judiciaire tout spécialement dans sa partie relative aux saisies et voies d'exécution qui commence par définir la place et le rôle du juge des saisies.

Par l'insertion de cet article, on va créer des conflits de compétence immanquables entre les deux magistrats (juge de paix et juge des saisies) et un imbroglio de procédure qui risque de rendre toute exécution forcée impossible et par là incliner les prêteurs à une grande prudence lors de l'octroi d'un crédit et à une sévérité draconienne au moindre manquement. C'est finalement un effet négatif qui s'en suivra pour l'emprunteur.

Les articles 1244 du Code civil et 1334 du Code judiciaire existent. On peut imaginer qu'ils soient modifiés pour augmenter les possibilités d'octroi de délai de grâce aux emprunteurs qui le demandent. »

Enfin, le *Vice-Premier Ministre* annonce que pour contrebalancer la suppression de la procédure devant le juge de paix, il présentera des amendements à l'article 60. Le tribunal (de première instance) du domicile de l'emprunteur sera compétent pour tous les litiges en matière de crédit hypothécaire et le délai de 15 jours prévu à l'article 1334 du Code judiciaire, au cours duquel l'emprunteur est en droit de demander le sursis de paiement, sera doublé.

Un membre objecte que quoiqu'une maison constitue également un bien d'investissement, il s'agit pour l'immense majorité des emprunteurs d'un besoin vital primaire. Par conséquent, son groupe estime normal et souhaitable que des facilités de paiement puissent être consenties en matière de crédit hypothécaire. Dans cette optique, il va de soi que le consommateur s'adressera plus facilement au juge de paix qu'au juge en première instance. Il considère par conséquent que c'est à juste titre que les articles 25 et 60 instaurent une procédure parallèle à celle qui est prévue pour le crédit à la consommation.

L'auteur de l'amendement partage pleinement la préoccupation de l'intervenant précédent. Etant donné qu'il s'agit d'un besoin vital, il importe qu'en cas de difficultés temporaires, une solution raisonnable puisse être apportée. La procédure supplémentaire devant le juge de paix va toutefois à l'encontre d'autres procédures fréquemment utilisées, ainsi qu'il ressort de la lecture des avis des juges de paix et notaires.

La procédure existante de la saisie-exécution immobilière devant le juge des saisies est déjà très longue et si l'emprunteur se voit offrir dans l'intervalle différentes possibilités de règlement, c'est précisément en raison de la situation particulière d'un bien immobilier.

L'intervenant conclut en précisant que la procédure supplémentaire devant le juge de paix ne peut donner lieu qu'à des complications, des confusions et des imprécisions. Si, par exemple, le juge de paix

gekiende regeling van het Gerechtelijk Wetboek — vooral dan het gedeelte over het beslag en de middelen tot tenuitvoerlegging waarin eerst en vooral de positie en de rol van de beslagrechter wordt gedefinieerd — op de helling zal zetten.

Dit artikel zal onvermijdelijk tot bevoegdheidsconflicten tussen de beide magistraten (vrederechter en beslagrechter) leiden en een ingewikkelde procedure in het leven roepen die elke gedwongen tenuitvoerlegging onmogelijk dreigt te maken. Dat zal de leninggevers bij het toekennen van een lening tot meer terughoudendheid en bij het geringste probleem tot draconische maatregelen aanzetten.

Wel kunnen we ons voorstellen dat de artikelen 1244 van het Burgerlijk Wetboek en 1334 van het Gerechtelijk Wetboek worden gewijzigd en de mogelijkheden om kredietnemers die dit wensen, uitstel van betaling te verlenen op die manier worden uitgebreid. »

Ten slotte kondigt de *Vice-Eerste Minister* als tegenwicht voor de schrapping van de procedure voor de vrederechter, amendementen aan op artikel 60. De rechtbank (van eerste aanleg) van de woonplaats van de kredietnemer zal bevoegd zijn voor alle geschillen inzake hypothecair krediet en de in artikel 1334 van het Gerechtelijk Wetboek voorziene termijn van 15 dagen, tijdens welke de kredietnemer het recht heeft om uitstel van betaling te vragen, wordt verdubbeld.

Een lid werpt op dat, hoewel een huis ook een investeringsgoed is, het voor de overgrote meerderheid van ontleners gaat om een primaire levensbehoefte. Bijgevolg vindt zijn fractie het normaal en wenselijk dat de mogelijkheid van betalingsfaciliteiten inzake hypothecair krediet bestaat. In dat licht is het vanzelfsprekend dat de consument zich gemakkelijker zal wenden tot de vrederechter dan tot de rechter in eerste aanleg. Bijgevolg voeren de artikelen 25 en 60 volgens hem terecht een parallelle procedure in met die voor het consumentenkrediet.

De auteur van het amendement deelt ten volle de bezorgdheid van de vorige spreker. Aangezien het om een levensnoodzakelijke behoefte gaat, is het essentieel dat ingeval van tijdelijke moeilijkheden een redelijke oplossing mogelijk is. De bijkomende procedure voor de vrederechter staat echter haaks op andere veel gebruikte procedures zoals blijkt uit de voorlezing van de adviezen van de vrederechters en notarissen.

De bestaande procedure van uitvoerend onroerend beslag voor de beslagrechter duurt reeds zeer lang en er worden aan de kredietnemer, juist omwille van de typische situatie van een onroerend goed, tussentijds verschillende mogelijkheden tot een regeling geboden.

Spreker besluit dat de bijkomende procedure voor de vrederechter alleen kan leiden tot complicaties, verwarring en onduidelijkheid. Indien bijvoorbeeld de vrederechter 3 maand betalingsuitstel zou toe-

accorde un délai de paiement de trois mois, il y a fort à parier que le prêteur, en réaction à cette décision et bien plus rapidement qu'il ne l'aurait fait autrement, mettra en route la procédure de saisie-exécution immobilière.

Un autre membre partage ce point de vue. Dans la pratique, la procédure de vente par voie parée du bien hypothécaire dure au minimum six mois et en moyenne un an. Il craint que la procédure devant le juge de paix ne donne de faux espoirs aux consommateurs. Tout ce que le juge de paix pourrait d'ailleurs faire, c'est établir un plan de remboursement. Or, cela se fait déjà aujourd'hui, dans le cadre de la procédure de voie parée en première instance. Dans la pratique, on constate pour le moment qu'en cas de difficultés de paiement, le courtier établit un plan de remboursement avec la société de crédit. De trop grandes facilités sont en fin de compte préjudiciables au consommateur, car il ne faut pas oublier que l'hypothèque, ou le risque de voir vendre son bien, le menace toujours comme une épée de Damoclès.

Un membre objecte que dans les procédures existantes, il est toujours exercé des pressions dès le début, par le biais de la menace de saisie. C'est d'autant plus vrai que les problèmes de paiement se produisent souvent lors de procédures en divorce.

Un autre membre confirme que le juge de paix est, en effet, déjà fréquemment confronté à ce problème dans le cadre des procédures en divorce. Pour l'instant, le juge de paix décide de façon autonome quelle partie du remboursement du crédit chacune des deux parties doit supporter. L'imputation est ensuite fixée dans le jugement définitif de divorce.

Un autre membre souhaite que si l'on supprime la procédure devant le juge de paix, l'on apporte au moins les deux modifications à l'article 60 qui ont été annoncées par le Vice-Premier Ministre. Il estime que les deux avis dont le Ministre a donné lecture sont partiels. Il y a sans doute également des avis qui vont dans un autre sens. Il souhaite qu'il en soit également donné lecture. Il constate enfin que les difficultés de rembourser les emprunts hypothécaires constituent une partie importante des problèmes financiers des ménages. Les problèmes ne sont toutefois pas dus uniquement aux divorces mais également aux pertes d'emploi, à la maladie, etc. L'importance de la médiation dans ce domaine est capitale. Il existe d'ailleurs encore d'autres solutions que l'octroi d'un sursis de paiement.

Un membre déplore également que la Commission ne puisse pas prendre connaissance d'autres avis, à savoir ceux des organisations de consommateurs.

Le Vice-Premier Ministre souligne que l'on ne dispose pas d'un temps suffisant pour demander des avis complémentaires. Tous les avis que le Gouvernement a reçus étaient négatifs sur ce point. Les notaires et les juges de paix peuvent d'ailleurs difficilement être considérés comme partie dans cette affaire; ils sont plutôt arbitre.

staan, is de kans groot dat de kredietgever vooralsnog uit reactie en veel sneller dan anders het geval zou geweest zijn, de procedure van uitvoerend onroerend beslag in gang zet.

Een ander lid deelt deze mening. In de praktijk duurt de zogenaamde dadelijke uitwinning van de hypotheek minimum 6 maanden en gemiddeld één jaar. Hij vreest dat de procedure voor de vrederechter valse hoop zal wekken bij de consument. Al wat de vrederechter trouwens zou kunnen doen is een aflossingsplan opstellen. Welnu, dit gebeurt nu ook al, bij de uitwinningsprocedure in eerste aanleg. In de praktijk is het momenteel zo dat, ingeval van betalingsmoeilijkheden, de makelaar samen met de kredietmaatschappij een aflossingsplan opstelt. Teveel faciliteiten zijn uiteindelijk nadelig voor de consument, want men vergeet niet dat de hypotheek of het gevaar voor de verkoop van zijn eigendom hem nog altijd onafwendbaar boven het hoofd hangt.

Een lid werpt tegen dat in de bestaande procedures steeds *ab initio* druk wordt uitgeoefend, met name via de dreiging met beslag. Dat is des te meer het geval aangezien de betalingsproblemen zich vaak voordoen tijdens echtscheidingsprocedures.

Een ander lid bevestigt dat de vrederechter inderdaad, ook vandaag al, vaak met deze problematiek wordt geconfronteerd via echtscheidingsprocedures. Momenteel beslist de vrederechter autonoom welk gedeelte beide partijen moeten bijdragen voor de terugbetaling van het krediet. De verrekening gebeurt dan in het definitieve echtscheidingsvonnis.

Een ander lid wenst, ingeval van schrapping van de procedure voor de vrederechter, in elk geval minimaal de 2 door de Vice-Eerste Minister aangekondigde wijzigingen aan te brengen aan artikel 60. Volgens haar zijn de 2 door de Minister voorgelezen adviezen eenzijdig. Waarschijnlijk zijn er ook adviezen met een andere strekking. Graag kreeg zij ook daarvan lezing. Tenslotte stelt zij vast dat betalingsmoeilijkheden van hypothecaire kredieten een belangrijk deel uitmaken van de financiële problemen van gezinnen. De oorzaken ervan zijn echter niet alleen echtscheidingen, maar ook verlies van werk, ziekte enz ... Bemiddeling is hier essentieel. Er bestaan trouwens nog andere mogelijkheden dan alleen het verlenen van uitstel van betaling.

Een lid betreurt eveneens dat de Commissie geen kennis kan nemen van andere adviezen, met name van de consumentenorganisaties.

De Vice-Eerste Minister wijst op het gebrek aan tijd voor het vragen van bijkomende adviezen. Alle adviezen die de Regering heeft ontvangen waren negatief op dit punt. Men kan trouwens de notarissen en de vrederechters bezwaarlijk als partij beschouwen in deze zaak; zij zijn veeleer scheidsrechter.

Le Vice-Premier Ministre est en tout cas disposé à prolonger la phase de médiation préjudiciaire ainsi qu'il l'a annoncé.

Un membre fait observer qu'en cas de suppression de l'article 25, il y a lieu de prévoir clairement que le juge du tribunal de première instance du domicile de l'emprunteur est compétent pour connaître tous les litiges en matière de crédit hypothécaire sans quoi ceux-ci seront presque toujours portés devant le tribunal de Bruxelles puisque la plupart des sociétés ont leur siège à Bruxelles.

Un autre membre fait observer que le juge de paix accorde également des facilités en matière de baux à loyer. Dans un certain sens, c'est donc bien le juge de paix qui est le juge compétent dans ce domaine, bien souvent, le montant d'un loyer n'est en effet pas beaucoup moins élevé que celui d'une mensualité d'un emprunt hypothécaire.

L'article 25 est rejeté par 13 voix contre 3.

Artt. 26-27

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation et sont adoptés à l'unanimité.

Art. 28

Le Vice-Premier Ministre fait observer qu'au 3° de cet article, il convient de remplacer, dans le texte néerlandais, le mot « die » par le mot « de ». Il s'agit d'une erreur d'ordre linguistique.

*
* *

L'article 28 ainsi modifié est adopté à l'unanimité.

Artt. 29-34

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation et sont adoptés à l'unanimité.

Art. 35

Le Vice-Premier Ministre fait observer que dans le texte néerlandais du § 1^{er} de l'article 35, il convient de remplacer les mots « met slechts één van deze straffen » par les mots « met één van deze straffen alleen ».

*
* *

Cette correction technique et l'article 35 ainsi modifié sont adoptés à l'unanimité.

De Vice-Eerste Minister is in elk geval bereid om, zoals aangekondigd, de « voor-gerechtelijke » bemiddelingsfase te verlengen.

Een lid merkt op dat bij schrapping van artikel 25, duidelijk dient bepaald dat de rechter (rechtbank van eerste aanleg) van de woonplaats van de kredietnemers bevoegd is om kennis te nemen van alle geschillen inzake hypothecair krediet. Zo niet zal dit nagenoeg altijd de rechtbank van Brussel zijn, aangezien de meeste maatschappijen hun zetel hebben in Brussel.

Een ander lid wijst erop dat de vrederechter ook inzake huurwetgeving faciliteiten toestaat. In zekere zin is de vrederechter dus wel degelijk de terzake bevoegde rechter, de huurprijs is immers vaak niet veel lager dan één mensualiteit van een hypothecaire lening.

Artikel 25 wordt verworpen met 13 tegen 3 stemmen.

Artt. 26-27

Deze artikelen geven geen aanleiding tot bespreking en worden eenparig aangenomen.

Art. 28

De Vice-Eerste Minister wijst erop dat in het 3° van dit artikel het woord « die » dient vervangen door het lidwoord « de ». Het gaat om een taalfout.

*
* *

Het aldus aangepaste artikel 28 wordt eenparig aangenomen.

Artt. 29-34

Deze artikelen leiden niet tot opmerkingen. Ze worden eenparig aangenomen.

Art. 35

In de Nederlandse tekst van § 1 van artikel 35 dienen, aldus *de Vice-Eerste Minister*, de woorden « met slechts één van deze straffen » te worden vervangen door « met één van deze straffen alleen ».

*
* *

De tekstcorrectie en het aldus aangepaste artikel 35 worden eenparig aangenomen.

Art. 36

Cet article ne donne lieu à aucune observation et est adopté à l'unanimité.

Art. 37

Afin d'assurer la concordance des textes français et néerlandais, il y a lieu d'insérer, à la quatrième ligne du texte français, le mot « coupables » après le mot « associés ».

L'article 37, ainsi adapté, est adopté à l'unanimité.

Artt. 38-43

Ces articles ne font l'objet d'aucune observation et sont adoptés à l'unanimité.

Art. 44

Le Vice-Premier Ministre signale qu'il convient d'apporter deux corrections de nature linguistique. Au § 1^{er}, dernier alinéa, du texte néerlandais, le mot « schrijven » doit être remplacé par le mot « brief », et la même correction doit être apportée au § 3, troisième alinéa.

*
* *

L'article 44, ainsi adapté, est adopté à l'unanimité.

Art. 45

Cet article est adopté à l'unanimité sans discussion.

Art. 46

M. De Clerck propose par voie d'amendement (n° 23) de limiter l'article 46, qui oblige le prêteur, en cas de défaut de paiement, à envoyer un avertissement par lettre recommandée à l'emprunteur, au premier défaut de paiement, d'une série interrompue ou non. Ce n'est que si l'interruption est de trois ans ou plus que le défaut de paiement éventuel doit de nouveau être considéré comme un premier défaut de paiement.

Les avertissements envoyés ultérieurement, au cours de la période de trois ans, pourraient alors être adressés par lettre ordinaire.

Le Vice-Premier Ministre est disposé à accepter l'amendement, pour autant qu'il soit complété par la disposition suivante :

Art. 36

Dit artikel geeft geen aanleiding tot bespreking en wordt eenparig aangenomen.

Art. 37

Om de overeenstemming met de Nederlandse tekst te garanderen dient, op de vierde regel van de Franse tekst, het woord « coupables » te worden ingevoegd na « associés ».

Artikel 37, aldus aangepast, wordt eenparig aangenomen.

Artt. 38-43

Bij deze artikelen worden geen opmerkingen gemaakt. Ze worden eenparig aangenomen.

Art. 44

De Vice-Eerste Minister wijst op 2 taalkundige correcties. In § 1, laatste lid, dient het woord « schrijven » te worden vervangen door « brief ». In § 3, derde lid, dient dezelfde correctie te worden aangebracht.

*
* *

Het aldus aangepaste artikel 44 wordt eenparig aangenomen.

Art. 45

Dit artikel wordt zonder bespreking eenparig aangenomen.

Art. 46

De heer De Clerck stelt, bij amendement n° 23, voor om artikel 46, dat handelt over de verwittiging bij aangetekend schrijven door de kredietgever ingeval van wanbetaling, te beperken tot de eerste wanbetaling van een al dan niet onderbroken reeks. Slechts indien de onderbreking drie jaar of meer bedraagt, dient de eventuele wanbetaling opnieuw beschouwd te worden als eerste wanbetaling.

De volgende verwittigingen, binnen de 3 jaar, kunnen dan gebeuren bij gewone brief.

De Vice-Eerste Minister is bereid het amendement te aanvaarden, voor zover het wordt aangevuld met de volgende zin :

« Pour chacun des défauts de paiement ultérieurs, l'entreprise hypothécaire doit envoyer à l'emprunteur une lettre précisant l'état de remboursement du crédit et les sommes restant dues ».

Un membre déclare pouvoir comprendre que l'on veuille limiter les formalités administratives. Par ailleurs, l'envoi de lettres ordinaires demeure nécessaire. Or, une lettre ordinaire peut toujours s'égarer et n'offre donc aucune garantie. Par conséquent, son groupe politique ne peut marquer son accord sur l'amendement (n° 23) de M. De Clerck.

Ce dernier fait observer qu'il souhaite uniquement éviter l'envoi d'un « torrent » de lettres recommandées, dont l'effet serait anihilé en raison de leur abondance.

M. Lisabeth présente ensuite un amendement (n° 37) tendant à compléter l'article 46 par un troisième alinéa prévoyant que le remboursement anticipé ne peut être exigé qu'après l'expiration d'un délai de deux mois au moins à compter de l'avertissement.

Cette disposition vise à donner plus de latitude à l'emprunteur en proie à des difficultés financières pour solliciter des facilités de paiement, avant que l'arriéré puisse être réclamé par exploit d'huissier et qu'une procédure soit engagée devant le juge des saisies.

*
* *

Le sous-amendement n° 41 du Gouvernement est adopté par 6 voix contre 2 et 7 abstentions.

L'amendement n° 23 de M. De Clerck, tel qu'il a été modifié, est rejeté par 8 voix contre 7 et une abstention.

L'amendement n° 37 de M. Lisabeth est rejeté par 10 voix contre 3 et 2 abstentions.

L'article 46, ainsi modifié, est adopté à l'unanimité.

Art. 47

Au dernier alinéa du texte néerlandais de cet article, il y a lieu de remplacer le mot « vastlegt » par le mot « vaststelt ».

Le Vice-Premier Ministre présente un amendement (n° 11) visant, pour les catégories de personnes qui peuvent consulter la banque centrale de données, et qui exercent l'activité d'assurance-crédit en application de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, à ne plus exiger l'agrément par le Roi :

Des assureurs-crédit d'autres Pays-membres de la CE peuvent travailler en libre prestation de services sans être agréés en Belgique de façon explicite.

L'amendement n° 27 du Gouvernement est présenté en réponse aux amendements n°s 2 et 3 de M. De Vlieghere. L'auteur a expliqué la portée de son amen-

« Bij iedere verdere wanbetaling moet de hypotheekonderneming aan de kredietnemer een brief doen toekomen waarin de stand van de terugbetaling en de nog verschuldigde sommen worden vermeld ».

Een lid kan begrijpen dat men administratieve formaliteiten wil beperken. Anderzijds blijft het nodig gewone brieven te zenden. Een gewone brief kan echter altijd verloren gaan en biedt dus geen enkele waarborg. Bijgevolg kan zijn fractie amendement n° 23 van de heer De Clerck niet aanvaarden.

Die merkt op dat hij enkel een stroom van aangetekende brieven wil vermijden, wat het effect ervan zou tenietdoen.

Hierop dient *de heer Lisabeth* een amendement (n° 37) in. Het strekt ertoe aan artikel 46 een derde lid toe te voegen waardoor vervroegde terugbetaling slechts na het verstrijken van een termijn van minstens twee maanden volgend op de verwittiging mag worden geëist.

Daardoor krijgt de kredietnemer die in financiële moeilijkheden verkeert iets meer ruimte om vooraf om betalingsfaciliteiten te verzoeken, alvorens het achterstallige bedrag bij deurwaardersexploot kan worden gevorderd en een procedure via de beslagrechter wordt ingezet.

*
* *

Subamendement n° 41 van de regering wordt aangenomen met 6 tegen 2 stemmen en 7 onthoudingen.

Het aldus gewijzigde amendement n° 23 van de heer De Clerck wordt verworpen met 8 tegen 7 stemmen en 1 onthouding.

Amendement n° 37 van de heer Lisabeth wordt verworpen met 10 tegen 3 stemmen en 2 onthoudingen.

Artikel 46, zoals gewijzigd, wordt eenparig aangenomen.

Art. 47

In de Nederlandse tekst dient in het laatste lid van artikel 47, het woord « vastlegt » te worden vervangen door « vaststelt ».

De Vice-Eerste Minister dient een amendement (n° 11) in. Het strekt ertoe, voor de categorieën van personen die de centrale gegevensbank kunnen raadplegen en die kredietverzekeringsverrichtingen uitvoeren met toepassing van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsverrichtingen, niet langer de toelating door de Koning te eisen.

Kredietverzekeraars uit andere EG-Lid-Staten mogen immers werken in vrije dienstverlening, zonder hiervoor in België expliciet te zijn erkend.

Amendement n° 27 van de regering is een antwoord op de amendementen n°s 2 en 3 van de heer De Vlieghere. De auteur heeft de strekking van zijn

dement au cours de la discussion générale. L'amendement du Gouvernement vise à préciser, à l'avant-dernier alinéa, que la communication de données rectifiées par la Banque nationale doit se faire immédiatement. Elle doit également être faite à tous ceux qui ont eu communication des données erronées au cours de la période précédant la rectification. Le Roi détermine la longueur de cette période sans qu'elle puisse excéder 12 mois.

*
* *

Les amendements n^{os} 2 et 3 de M. De Vlieghe sont retirés.

Les amendements n^{os} 11 et 27 du Gouvernement et l'article 47, ainsi modifié, sont adoptés à l'unanimité.

Art. 48

Dans le texte néerlandais de la deuxième phrase du premier paragraphe, il convient de remplacer le mot « het » par le mot « zulks ».

L'article 48, ainsi rectifié, est adopté à l'unanimité.

Artt. 49-51

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation et sont adoptés à l'unanimité.

Art. 52

Le Vice-Premier Ministre présente un amendement (n^o 12) visant à octroyer également la priorité et la garantie du privilège ou de l'hypothèque à une créance cédée, en l'occurrence une avance consentie dans le cadre d'une ouverture de crédit privilégié ou hypothécaire.

Cet amendement tend à rendre la cession de créances également possible en cas de prêts consentis dans le cadre d'une ouverture de crédit globale garantie par un privilège ou une hypothèque.

*
* *

L'amendement n^o 12 du Gouvernement de même que l'article 52 ainsi modifié sont adoptés à l'unanimité.

amendementen toegelicht bij de algemene bespreking. Het regeringsamendement strekt ertoe te bepalen, in het voorlaatste lid, dat de mededeling door de Nationale Bank van gecorrigeerde gegevens uit de centrale gegevensbank onmiddellijk dient te gebeuren. De mededeling dient eveneens te gebeuren aan diegenen die van de verkeerde gegevens mededeling hebben gekregen, gedurende een door de Koning te bepalen tijdperk dat de verbetering voorafgaat. De lengte van dit tijdperk mag maximaal 12 maanden belopen.

*
* *

De amendementen n^{rs} 2 en 3 van de heer De Vlieghe werden ingetrokken.

De amendementen n^{rs} 11 en 27 van de regering, en het aldus gewijzigde artikel 47, worden eenparig aangenomen.

Art. 48

In de Nederlandse tekst van de tweede zin van de eerste paragraaf dient het woord « het » te worden vervangen door « zulks ».

Het aldus gecorrigeerde artikel 48 wordt eenparig aangenomen.

Artt. 49-51

Deze artikelen worden zonder opmerkingen eenparig aangenomen.

Art. 52

De Vice-Eerste Minister dient een amendement (n^o 12) in. Dit strekt ertoe om een overgedragen schuldvordering, bestaande uit een voorschot toegestaan in het raam van een bevoorrechte of hypothecaire kredietopening eveneens de voorrang en de waarborg te verlenen van het voorrecht of de hypotheek.

Het amendement beoogt de overdracht van schuldvorderingen eveneens mogelijk te maken ingeval leningen toegestaan worden in het raam van een globale kredietopening die gewaarborgd is door een voorrecht of hypotheek.

*
* *

Het amendement n^o 12 van de regering evenals het aldus gewijzigde artikel 52 worden eenparig aangenomen.

Art. 53

Le Vice-Premier Ministre présente un amendement (n° 13) qui tend à prévoir qu'en cas de cession de créances hypothécaires soumises au Titre I^{er} de la présente loi par une entreprise soumise au Titre II de la présente loi le cessionnaire est également soumis au Titre II.

Par suite de l'amendement n° 28 du Gouvernement, qui tend à remplacer l'article 54 par une nouvelle disposition, le deuxième alinéa est supprimé et le contrôle sur le cessionnaire en cas de fusion ou de scission est mis en cause. Ce problème est à présent résolu à l'article 53.

*
* *

L'amendement n° 13 du Gouvernement, ainsi que le nouveau texte de l'article 53, sont adoptés à l'unanimité.

Art. 54

*Le Vice-Premier Ministre présente un amendement (n° 28) qui tend à prévoir qu'en cas de cession de créances visées à l'article 51, dans le cadre d'une fusion, absorption ou scission d'entreprises ou dans le cadre de l'apport de l'activité hypothécaire, par une entreprise soumise au Titre II, cette cession est opposable à tous les tiers par sa publication au *Moniteur belge* par les soins de l'Office de Contrôle.*

Cet amendement tend à éviter qu'en cas d'une interprétation stricte de la loi, l'application de l'article 54 soit limitée aux cas de fusion ou de scission à l'exclusion de l'absorption ou des cas où une entreprise met fin à son activité hypothécaire par l'apport des actifs correspondants.

*
* *

L'amendement n° 28 du Gouvernement, qui tend à remplacer le texte de l'article 54 par une nouvelle disposition, est adopté à l'unanimité.

Art. 55

M. De Clerck présente un amendement (n° 24) tendant à supprimer l'article 55. L'auteur estime que cet article accorde trop de pouvoir au Roi en lui permettant d'adapter les dispositions légales en fonction des obligations européennes de la Belgique. Des dispositions d'habilitation analogues ont du reste déjà été supprimées dans d'autres projets de loi.

Art. 53

De Vice-Eerste Minister dient een amendement (n° 13) in. Dit strekt ertoe om ingeval van overdracht van hypothecaire schuldvorderingen onderworpen aan Titel I van deze wet door een onderneming onderworpen aan Titel II van deze wet de overnemer eveneens te onderwerpen aan Titel II.

Door de nieuwe tekst van artikel 54 vervalt het tweede lid van amendement n° 28 van de regering en wordt het toezicht op de overnemer in geval van fusie of splitsing in vraag gesteld. Dit probleem wordt nu geregeld in artikel 53.

*
* *

Amendement n° 13 van de regering, en de nieuwe tekst van artikel 53, worden eenparig aangenomen.

Art. 54

*De Vice-Eerste Minister dient een amendement (n° 28) in. Dit strekt ertoe om in geval van een overdracht van schuldvorderingen zoals bedoeld in artikel 51, in het raam van een fusie, overneming of splitsing van ondernemingen of in het raam van de inbreng van de hypothecaire bedrijvigheid, door een onderneming onderworpen aan Titel II, deze overdracht tegenstelbaar te maken aan alle derden door haar bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad* door toedoen van de Controledienst.*

Aldus moet worden vermeden dat, omwille van een strikte interpretatie van de wet, de toepassing van artikel 54 beperkt blijft tot de gevallen van fusie of splitsing met uitsluiting van de opslorping of wanneer een onderneming een einde stelt aan haar hypotheekbedrijvigheid door de inbreng van de overeenkomstige activa.

*
* *

Amendement n° 28 van de regering, dat artikel 54 vervangt door een nieuwe tekst, wordt eenparig aangenomen.

Art. 55

De heer De Clerck dient een amendement (n° 24) in strekkende tot de schrapping van artikel 55. Spreker vindt de bevoegdheid van de Koning om wetsebepalingen aan te passen in functie van Europese verplichtingen te verregaand. Analoge machtigingsbepalingen werden trouwens ook reeds in andere wetsontwerpen geschrapt. Ten slotte reikt de mach-

Enfin, l'habilitation ne valant que jusqu'au 1^{er} janvier 1993, cette disposition n'aurait de toute façon d'effet que durant quelques mois.

Le Vice-Premier Ministre ne voit aucune objection à l'adoption de cet amendement.

*
* * *

L'article 55 est ensuite rejeté à l'unanimité.

Art. 56

Le Vice-Premier Ministre propose, pour des raisons de correction linguistique, de remplacer le deuxième alinéa du texte néerlandais de cet article par la disposition suivante :

« Deze overgangsmaatregel verstrijkt twee jaar na de datum van inwerkingtreding van deze wet ».

*
* * *

L'article 56, ainsi modifié, est adopté à l'unanimité.

Art. 57

Cet article ne donne lieu à aucune observation et est adopté à l'unanimité.

Art. 57bis (nouveau)

Le Vice-Premier Ministre présente un amendement (n° 14) visant à insérer un article 57bis (nouveau) rendant le Chapitre IV du Titre II et le Titre III de la présente loi applicables aux contrats soumis à l'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936 réglementant les prêts hypothécaires et organisant le contrôle des entreprises de prêts hypothécaires, et, partant, aux contrats existants, et ce afin d'uniformiser les procédures en matière de défaut de paiement.

*
* * *

L'amendement n° 14 du Gouvernement visant à insérer un article 57bis (nouveau) est adopté à l'unanimité.

Art. 58

Le Vice-Premier Ministre présente un amendement (n° 29) visant à compléter cet article par un

tiging slechts tot 1 januari 1993, zodat deze bepaling in elk geval maar enkele maanden geldig zou zijn.

De Vice-Eerste Minister heeft geen bezwaar tegen het amendement.

*
* * *

Artikel 55 wordt vervolgens eenparig verworpen.

Art. 56

De Vice-Eerste Minister stelt voor, om taalkundige redenen, het tweede lid van artikel 56 te vervangen door de woorden :

« Deze overgangsregel verstrijkt twee jaar na de datum van inwerkingtreding van deze wet ».

*
* * *

Het aldus aangepaste artikel 56 wordt eenparig aangenomen.

Art. 57

Bij dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt. Het wordt eenparig aangenomen.

Art. 57bis (nieuw)

De Vice-Eerste Minister dient een amendement n° 14 in. Dit beoogt de invoeging van een artikel 57bis (nieuw) waardoor Hoofdstuk IV van titel II en titel III van deze wet van toepassing worden op de overeenkomsten onderworpen aan het koninklijk besluit n° 225 van 7 januari 1936 tot reglementering van de hypothecaire leningen en tot inrichting van de controle op de ondernemingen van hypothecaire leningen en dus op de bestaande contracten, om de procedures inzake wanbetalingen te uniformiseren.

*
* * *

Amendement n° 14 van de regering tot invoeging van een artikel 57bis (nieuw) wordt eenparig aangenomen.

Art. 58

De Vice-Eerste Minister dient een amendement n° 29 in. Dit strekt ertoe het artikel aan te vullen met

deuxième alinéa modifiant l'article 25 de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances de manière à mettre cette loi en concordance avec l'article 54 du projet de loi tel qu'il a été modifié par l'amendement du Gouvernement. Cette adaptation est en outre inspirée par le souci de traiter les cessions partielles au sein d'un groupe d'entreprises d'assurances de la même façon que les fusions, absorptions ou scissions, étant entendu que dans ce cas, qui n'est pas entouré de la même publicité, la notification aux assurés reste obligatoire.

*
* *

L'amendement n° 29 du Gouvernement et l'article 58 ainsi modifié sont adoptés à l'unanimité.

Art. 59

Cet article ne donne lieu à aucune observation et est adopté à l'unanimité.

Art. 60

M. De Clerck présente un amendement n° 22 visant à supprimer l'article 60. L'intervenant renvoie à la discussion de l'article 25, qui a été rejeté. Il convient en effet de combiner ces deux articles.

Plusieurs membres souhaitent que la procédure de facilités de paiement devant le juge de paix prévue à l'article 60 soit maintenue.

Le Vice-Premier Ministre se réfère une nouvelle fois aux avis des notaires et juges de paix (voir article 25) : ceux-ci s'accordent à dire qu'il s'agit d'une mesure inacceptable qui se retournera contre le consommateur.

Le créancier risque aussi d'être tenté de saisir immédiatement le juge des saisies sans essayer de conclure au préalable à une transaction. Cette procédure est en effet gratuite en ce qui le concerne, mais pourrait s'avérer très onéreuse pour le consommateur, qui devrait notamment supporter les frais de justice.

Un autre membre répète que son souci premier est de protéger le consommateur. Si l'article 60 est supprimé, il convient pour le moins que les deux modifications à l'article 25 annoncées par le Vice-Premier Ministre y soient apportées, sans préjudice évidemment des dispositions du Code civil.

Le Vice-Premier Ministre présente ensuite l'amendement n° 42, qui vise à remplacer l'article 60 par la disposition suivante :

« § 1^{er}. L'article 628 du Code judiciaire est complété comme suit :

een tweede lid, zodat artikel 25 van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen wordt gewijzigd en een eenvormige regeling bereikt wordt met artikel 54 van het wetsontwerp zoals gewijzigd door een amendement van de regering. Deze aanpassing wordt bovendien ingegeven door de zorg om gedeeltelijke overdrachten binnen een groep van verzekeringsondernemingen op dezelfde wijze te behandelen als de fusies, overnemingen of splitsingen, met dien verstande dat in dat geval, waarrond niet dezelfde publiciteit bestaat, de kennisgeving aan de verzekerden wel verplicht blijft.

*
* *

Amendement n° 29 van de regering evenals het aldus gewijzigde artikel 58 worden eenparig aangenomen.

Art. 59

Bij dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt. Het wordt eenparig aangenomen.

Art. 60

De heer De Clerck dient een amendement n° 22 in. Het beoogt de weglating van artikel 60. Spreker verwijst naar de discussie bij artikel 25 dat werd verworpen. Beide artikelen dienen samengelezen te worden.

Verscheidene leden pleiten ervoor de door artikel 60 ingevoerde procedure van betalingsfaciliteiten voor de vrederechter te behouden.

De Vice-Eerste Minister verwijst nogmaals naar de adviezen van de notarissen en de vrederechters (zie artikel 25) : dezen zijn het erover eens dat het om een verwerpelijke innovatie gaat die zich tegen de consument zal keren.

Het gevaar bestaat ook dat de schuldeiser zal worden aangespoord om onmiddellijk naar de beslagrechter te stappen, zonder vooraf te proberen tot een minnelijke schikking te komen. Deze procedure kost hem immers niets, maar zou veel duurder kunnen worden voor de consument, die onder meer voor de gerechtskosten zou moeten opdraaien.

Een ander lid herhaalt dat haar eerste bekommernis de bescherming van de consument is. Indien artikel 60 wordt geschrapt, dienen minimaal de 2 door de Vice-Eerste Minister bij artikel 25 aangekondigde wijzigingen te worden ingevoerd. Daarnaast blijft uiteraard ook het Burgerlijk Wetboek van kracht.

Hierop dient de Vice-Eerste Minister amendement n° 42 in, dat beoogt artikel 60 te vervangen door de volgende bepaling :

« § 1. Artikel 628 van het Gerechtelijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« 17° Le juge du domicile de l'emprunteur lorsqu'il s'agit d'une demande relative à un crédit régi par la loi du ... relative au crédit hypothécaire. »

§ 2. A l'article 1334 du Code judiciaire, remplacer les mots « quinze jours » par les mots « trente jours ».

Le Vice-Premier Ministre précise que le droit positif prévoit déjà à l'article 1244 du Code civil, que le juge compétent peut accorder au consommateur des facilités de paiement.

En outre, le chapitre XIV du Code judiciaire règle les modalités d'octroi de ces facilités.

L'amendement proposé modifie deux éléments du droit positif en faveur du consommateur :

— en son § 1^{er}, il transfère la compétence au juge du domicile de l'emprunteur; il faut noter que ce transfert vaut pour tous les litiges afférents à un crédit hypothécaire, et pas seulement pour l'octroi de facilités de paiement;

— en son § 2, il double le délai durant lequel l'emprunteur a le droit de demander les délais prévus à l'article 1244 du Code civil, en le portant à 30 jours, il faut ici aussi noter que ce doublement vaudra non seulement pour l'emprunteur hypothécaire, mais également pour tous les cas où un consommateur demande des délais en grâce dans le cadre de n'importe quel litige.

Le Gouvernement présente, en ordre subsidiaire, l'amendement n° 43 qui tend vers le même objectif.

M. S. De Clerck présente un amendement (n° 40) tendant à remplacer l'article 60 par une nouvelle disposition qui va dans le même sens que les amendements du Gouvernement et qui est libellée comme suit :

« § 1^{er}. Toute exécution ou saisie à laquelle il est procédé en vertu d'un jugement ou d'un autre acte authentique doit, dans le cadre de la présente loi, être précédée, à peine de nullité, d'une tentative de conciliation devant le juge de saisies, qui doit être actée à la feuille d'audience.

Toute demande de facilités de paiement par l'emprunteur, la caution et, le cas échéant, la personne qui constitue une sûreté personnelle est adressée au juge des saisies.

Les articles 732 et 733 du Code judiciaire sont d'application.

Par dérogation aux articles 2032, 4°, et 2039 du Code civil, la caution et, le cas échéant, toute personne qui constitue une sûreté personnelle doivent respecter le plan de facilités de paiement octroyé par le juge des saisies à l'emprunteur.

§ 2. L'article 629 du Code judiciaire est complété comme suit :

« 6° d'une demande de facilités de paiement prévue par la loi du ... relative au crédit hypothécaire. »

« 17° De rechter van de woonplaats van de kredietnemer, wanneer het gaat om een vordering betreffende een kredietovereenkomst geregeld bij de wet van ... op het hypothecair krediet ».

§ 2. In het artikel 1334 van het Gerechtelijk Wetboek, de woorden « vijftien dagen » vervangen door de woorden « dertig dagen ».

De Vice-Eerste Minister voert aan dat het positieve recht reeds in artikel 1244 van het Burgerlijk Wetboek voorziet dat de bevoegde rechter aan de consument betalingsfaciliteiten kan toekennen.

Bovendien regelt hoofdstuk XIV van het Gerechtelijk Wetboek de toekenningsmodaliteiten van deze faciliteiten. »

Het voorgestelde amendement wijzigt twee elementen van het positieve recht ten gunste van de consument :

— in § 1 draagt het de bevoegdheid over aan de rechter van de woonplaats van de kredietnemer; men merke op dat deze overdracht geldt voor alle geschillen betreffende een hypothecair krediet, en niet alleen voor de toekenning van de betalingsfaciliteit;

— in § 2 verdubbelt het de termijn tijdens welke de kredietnemer het recht heeft om uitstel te vragen als bepaald in artikel 1244 van het Burgerlijk Wetboek en brengt deze op 30 dagen; er dient hier ook te worden opgemerkt dat deze verdubbeling niet alleen zal gelden voor de hypothecaire kredietnemer, maar ook voor alle gevallen waarin een consument uitstel van betaling vraagt in het kader van welk geschil ook.

In bijkomende orde dient de regering amendement n° 43 in dat dezelfde doelstelling nastreeft.

De heer S. De Clerck dient een amendement n° 40 in. Het strekt ertoe artikel 60 te vervangen door een nieuwe tekst luidend als volgt en die dezelfde doelstelling nastreeft als de regeringsamendementen :

« § 1. Elke tenuitvoerlegging of beslag dat plaats heeft krachtens een vonnis of een andere authentieke akte, moet in het kader van deze wet, op straffe van nietigheid, worden voorafgegaan door een poging tot minnelijke schikking, die op het zittingsblad wordt aangetekend, voor de beslagrechter.

Elke aanvraag tot het verkrijgen van betalingsfaciliteiten door de kredietnemer, de borg en in voorkomend geval, de steller van een persoonlijke zekerheid, wordt gericht aan de beslagrechter.

De artikelen 732 en 733 van het Gerechtelijk Wetboek zijn van toepassing.

In afwijking van de artikelen 2032, 4°, en 2039 van het Burgerlijk Wetboek, moet de borg, en, in voorkomend geval, elke steller van een persoonlijke zekerheid, zich houden aan het door de beslagrechter aan de kredietnemer toegestaan betalingsfaciliteitenplan.

§ 2. Artikel 629 van het Gerechtelijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« 6° Wanneer het gaat om een vordering tot het verkrijgen van betalingsfaciliteiten zoals geregeld bij de wet van ... op het hypothecair krediet. »

L'article 569 du Code judiciaire est complété comme suit :

« 24° des demandes de facilités de paiement prévues par l'article 60 de la loi du... relative au crédit hypothécaire. »

Le Vice-Premier Ministre retire ensuite les amendements du Gouvernement n^{os} 42 et 43.

Un membre annonce qu'il n'approuvera pas le projet de loi. Son groupe était en effet disposé à supprimer la procédure devant le juge de paix à condition que l'amendement n^o 40 de M. De Clerck à l'article 60 soit adopté.

Ces modifications faisaient l'objet des amendements n^{os} 42 et 43.

*
* *

Les amendements n^{os} 42 et 43 du Gouvernement sont retirés.

L'amendement n^o 40 de M. De Clerck, visant à remplacer le texte de l'article 60, est adopté par 12 voix contre 4, l'amendement n^o 22 du même auteur et l'amendement n^o 15 du Gouvernement deviennent dès lors sans objet.

Artt. 61-63

Ces articles ne donnent lieu à aucune observation et sont adoptés à l'unanimité.

Art. 64

Le Vice-Premier Ministre présente un amendement (n^o 16) visant à faire entrer la loi en vigueur le 1^{er} janvier 1993 au lieu du 1^{er} janvier 1992.

Dans le texte néerlandais, il y a lieu de remplacer le mot « gestelde » par le mot « bepaalde ».

*
* *

L'amendement n^o 16, qui remplace le texte de l'article 64, est adopté à l'unanimité.

*
* *

L'ensemble du projet de loi, tel qu'il a été modifié et figure dans le document n^o 375/9, est ensuite adopté par 12 voix et 4 abstentions.

Le Rapporteur,

S. DE CLERCK

Le Président,

Ch.-F. NOTHOMB

Artikel 569 van het Gerechtelijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« 24° van de vorderingen tot het verkrijgen van betalingsfaciliteiten zoals geregeld in artikel 60 van de wet van ... op het hypothecair krediet. »

Hierop trekt *de Vice-Eerste Minister* de regeringsamendementen n^{rs} 42 en 43 in.

Een lid kondigt aan het wetsontwerp niet te zullen goedkeuren. Immers, zijn fractie was bereid de schrapping van de procedure voor de vrederechter te aanvaarden, voor zover amendement n^o 40 van de heer De Clerck op artikel 60 werd aangenomen.

Deze wijzigingen waren vervat zowel in amendement n^o 42 als in n^o 43.

*
* *

De amendementen n^{rs} 42 en 43 van de regering worden ingetrokken.

Amendement n^o 40 van de heer De Clerck dat een nieuwe tekst van artikel 60 invoegt wordt aangenomen met 12 tegen 4 stemmen, bijgevolg vervallen de amendementen n^o 22 van dezelfde auteur en n^o 15 van de Regering.

Artt. 61-63

Deze artikelen leiden niet tot bespreking. Ze worden eenparig aangenomen.

Art. 64

De Vice-Eerste Minister dient een amendement n^o 16 in. Dit strekt ertoe onderhavige wet in werking te doen treden op 1 januari 1993 in plaats van op 1 januari 1992.

In de Nederlandse tekst dient het woord « gestelde » te worden vervangen door « bepaalde ».

*
* *

Amendement n^o 16, dat de tekst van artikel 64 vervangt, wordt eenparig aangenomen.

*
* *

Het gehele wetsontwerp zoals het werd gewijzigd en is opgenomen in stuk n^o 375/9 wordt vervolgens aangenomen met 12 stemmen en 4 onthoudingen.

De Rapporteur,

S. DE CLERCK

De Voorzitter,

Ch.-F. NOTHOMB