

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1974

7 MAI 1974.

Proposition de loi modifiant l'article 5 de l'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936 réglementant les prêts hypothécaires et organisant le contrôle des entreprises de prêts hypothécaires, confirmé par l'article unique de la loi du 4 mai 1936.

DEVELOPPEMENTS

L'article 5 de l'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936 prévoit sans doute que l'acte constitutif du prêt ou de l'ouverture de crédit doit déterminer le taux de l'intérêt et c'est très généralement en considération de ce taux que les emprunteurs s'engagent envers telle société plutôt qu'envers telle autre. Mais il arrive très fréquemment que diverses conditions de l'acte aient pour effet d'imposer, *sans le chiffrer explicitement* et en conséquence sans que les emprunteurs puissent se rendre compte de son importance, un taux, non négligeable, d'intérêts supplémentaires, par exemple en imposant un taux d'intérêt de reconstitution inférieur au taux de l'intérêt du prêt ou de l'ouverture de crédit, ou bien le paiement de l'annuité par trimestres ou par mois, ou encore le paiement anticipé des intérêts, ou enfin un chargement pour frais de gestion et pour commission.

Cette pratique est de nature à égarer les demandeurs d'emprunts et à favoriser les sociétés les plus astucieuses au détriment des sociétés les plus franches. Dans cette dernière catégorie il y a lieu de ranger la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite qui depuis quelques mois fait régulièrement indiquer dans les prêts qu'elle consent par l'intermédiaire de sociétés d'habitations, en cas de fractionnement de l'annuité par mois, une clause très clairement rédigée, par exemple, dans le cas d'un prêt en vingt ans, au taux principal de 5,75 p.c. l'an : « Chacun de ces versements est égal au douzième de l'annuité remboursant un prêt de même import (sic), conformément au tableau d'amortissements ci-inclus. Ce fractionnement correspond à une charge supplémentaire de 0,367 p.c. l'an ».

BELGISCHE SENAAAT

BUITENCEWONE ZITTING 1974

7 MEI 1974.

Voorstel van wet tot wijziging van artikel 5 van 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, bekrachtigd bij het enige artikel van de wet van 4 mei 1936.

TOELICHTING

Artikel 5 van het koninklijk besluit n° 225 van 7 januari 1936 houdt zonder twijfel in dat de akte van lening of van kredietopening de rentevoet moet bepalen en het is over het algemeen op grond van die rentevoet dat de geldnemers de ene maatschappij boven de andere verkiezen. Maar het gebeurt zeer dikwijls dat de akte verscheidene voorwaarden bevat die de rente aanzienlijk verhogen, zonder dat die uitdrukkelijk in cijfers wordt omgezet en de schuldenaars er zich dus rekenschap van kunnen geven; dit is bijvoorbeeld het geval wanneer een reconstitutie-rentevoet wordt opgelegd die kleiner is dan de rentevoet van de lening of de kredietopening, wanneer de annuïteit per kwartaal of per maand moet worden betaald, wanneer de rente vervroegd moet worden voldaan of wanneer een vergoeding voor beheerskosten en commissie is bedongen.

Dit kan de leningaanvragers misleiden en begunstigt de gewiekste maatschappijen ten nadele van de oprechte. Tot de laatstgenoemde categorie behoort de Algemene Spaar- en Lijfrentekas die sedert enkele maanden, als de annuïteit per maand moet worden betaald, in de leningen toegestaan door bemiddeling van de woningbouwmaatschappijen, een zeer duidelijke clausule opneemt, die, bijvoorbeeld in het geval van een lening over 20 jaar tegen een hoofdretevoet van 5,75 pct. per jaar, luidt : « Elk van deze stortingen is gelijk aan een twaalfde van de annuïteit voor de terugbetaling van een lening van hetzelfde bedrag, overeenkomstig de hierbij ingesloten aflossingstabel. Deze deelsgewijze betaling betekent een bijkomende last van 0,367 pct. per jaar ».

Prenons un exemple : une société consent un prêt de 225.000 francs au taux déclaré de 9,40 p.c., remboursable en vingt ans par fractions mensuelles, avec un chargement, pour frais de gestion, d'un pour cent du capital prêté, et la reconstitution s'opérant au taux de 4 p.c. l'an.

D'après les données des tables de Violeine, 12^e édition revue par Arnaudeau, le taux réel d'un prêt assorti de telles conditions est de 13,18 p.c., soit de 3,78 p.c. plus élevé que le taux spécifié en l'acte de prêt, ce dernier taux étant le seul que les emprunteurs connaissent et en considération duquel ils ont souscrit leur engagement.

Un tel emprunt se traduit en réalité par un remboursement de 619.440 francs, alors qu'un emprunt de la même somme, toujours en vingt ans, au taux réel de 9,40 p.c. « tout compris », se traduirait par un remboursement de 507.150 francs. Le surplus, de 112.290 francs, représente à peu près exactement la moitié du capital emprunté !

La moralité des affaires commande donc de prendre des dispositions qui évitent aux emprunteurs de minorer leurs engagements et aux sociétés sérieuses qui chiffreront avec précision le taux d'intérêt complet, d'être déforçées par des sociétés moins scrupuleuses.

J. GOFFART.



PROPOSITION DE LOI

ARTICLE 1^{er}.

Le littéra c) de l'article 5 de l'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936 réglementant les prêts hypothécaires et organisant le contrôle des entreprises de prêts hypothécaires, confirmé par l'article unique de la loi du 4 mai 1936, est remplacé par les mots :

« c) Le chargement éventuellement prévu, soit au profit du prêteur, soit au profit d'une partie intervenante, pour frais de gestion et pour commission, ou qui résulte éventuellement soit d'un taux d'intérêt de reconstitution, obligatoire ou facultative, inférieur au taux de l'intérêt du prêt ou de l'ouverture de crédit, soit du paiement de l'annuité par fractions anticipées, mensuelles, trimestrielles ou autres, soit du paiement anticipé des intérêts. »

ART. 2.

L'article 5 du même arrêté royal est complété par un littéra d) ainsi rédigé : « d) le taux d'intérêt supplémentaire que ce chargement représente. »

J. GOFFART.

R. BOURGEOIS.

F. LASSANCE-HERMANT.

J. WATHELET.

P. LEROY.

A. LAGNEAU.

Laten wij een voorbeeld nemen : een maatschappij staat een lening toe van 225.000 frank tegen een opgegeven rentevoet van 9,40 pct, terugbetaalbaar in 20 jaar door maandelijkse stortingen, met een vergoeding voor beheerskosten van 1 pct van het geleende kapitaal terwijl de reconstitutie gebeurt tegen 4 pct per jaar.

Volgens de tabellen van Violeine, 12^e uitgave herzien door Arnaudeau, belooft de werkelijke rentevoet van een lening tegen dergelijke voorwaarden 13,18 pct, of 3,78 pct meer dan de rentevoet bepaald in de akte van lening; de schuldenaars kennen alleen de laatstvermelde rentevoet en het is op grond daarvan dat zij de verbintenis hebben ondertekend.

Voor een dergelijke lening moet in feite 619.440 frank worden terugbetaald, terwijl een lening voor een zelfde bedrag, steeds over 20 jaar, tegen een werkelijke rentevoet van 9,40 pct « alles inbegrepen », aanleiding geeft tot een terugbetaling van 507.150 frank. Het verschil van 112.290 frank is nagenoeg de helft van het geleende kapitaal !

De zakenmoraal eist dus dat maatregelen worden genomen om te voorkomen dat de geldnemers hun verbintenissen onderschatten en dat de ernstige maatschappijen, die de volledige rentevoet nauwkeurig berekenen, gehinderd worden door minder gewetensvolle maatschappijen.



VOORSTEL VAN WET

ARTIKEL 1.

Artikel 5, lid c), van 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, bekrachtigd bij het enige artikel van de wet van 4 mei 1936 wordt vervangen als volgt :

« c) De eventuele vergoeding voor beheerskosten en commissieloon ten bate van de schuldeiser of van de tussenkomende partij, de vergoeding die eventueel het gevolg is hetzij van een al of niet verplichte reconstitutierente, die kleiner is dan de rentevoet van de lening of de kredietopening, hetzij van de vervroegde betaling van de annuïteit in maandelijks, trimestriële of andere delen, hetzij van de vervroegde betaling van de interesten. »

ART. 2.

Artikel 5 van hetzelfde koninklijk besluit wordt aangevuld met een lid d), luidende : « d) de bijkomende rentevoet ter vergoeding van die last ».