

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1990-1991

28 AOÛT 1991

PROJET DE LOI

relatif au crédit hypothécaire

EXPOSE DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Cela fait plus de cinquante ans que le statut civil des prêts et des ouvertures de crédits hypothécaires, en abrégé du crédit hypothécaire, est régi par le Titre I^{er} de l'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936 réglementant les prêts hypothécaires et organisant le contrôle des entreprises de prêts hypothécaires; ce statut avait été élaboré essentiellement en vue de la protection des emprunteurs hypothécaires.

Le fait que cette législation soit demeurée inchangée si longtemps semble être la preuve de sa qualité quoique sur bien des points des problèmes d'interprétation se soient posés : par exemple son application au crédit à l'investissement.

En raison de la rapide évolution économique et financière de ces dernières années, qui s'est également manifestée par une internationalisation croissante, le besoin s'est fait sentir d'adapter notre législation afin d'offrir à nos entreprises la possibilité de maintenir leurs intérêts concurrentiels dans ce contexte international. En outre, l'initiative législative devient urgente en raison de l'application au secteur du crédit de la liberté d'établissement et de la libre prestation de services. Cette dérégulation sur le plan national prend, dès lors, la forme d'une réglementation souple qui attribue un rôle plus important à la liberté contractuelle, expression de la volonté des parties.

D'autre part, une plus grande liberté contractuelle réclame une modification de la manière de concevoir la protection des emprunteurs, où le rôle de l'information doit automatiquement devenir primordial.

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1990-1991

28 AUGUSTUS 1991

WETSONTWERP

op het hypothecair krediet

MEMORIE VAN TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Reeds meer dan vijftig jaar wordt het burgerrechtelijk statuut van de hypothecaire leningen en kredietopeningen, in het kort het hypothecair krediet, beheerst door Titel I 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 : dit statuut werd hoofdzakelijk uitgewerkt om de bescherming van de hypothecaire leners te verzekeren.

Dat deze wetgeving, onveranderd, zo lang heeft stand gehouden lijkt de degelijkheid ervan aan te tonen alhoewel over nogal wat punten uitleggingsproblemen gerezen zijn, bijvoorbeeld de toepassing ervan op het investeringskrediet.

Om reden van de versnelde economische en financiële evolutie der jongste jaren, ook gekenmerkt door een toenemende internationalisering, doet zich de noodzaak gevoelen onze wetgeving aan te passen zodat onze ondernemingen de mogelijkheid wordt geboden in deze internationale kontekst hun concurrentiekracht te behouden. Bovendien krijgt het wetgevend initiatief een hoogdringend karakter door de toepassing, op de kredietsector, van de vrijheid van vestiging en dienstverlening. Deze deregulering op nationaal vlak krijgt dan ook de vorm van een soepele reglementering waarbij aan de contractuele vrijheid, uitdrukking van de wens der partijen, een grotere rol toebedeeld wordt.

Anderzijds vraagt een grotere contractuele vrijheid een aangepaste zienswijze op de bescherming van de kredietnemers, waarbij de rol van de informatie automatisch aan belang moet winnen.

La nécessité d'une information claire et aussi complète que possible a entraîné l'interdiction, dans cette nouvelle législation, de l'usage de la technique de reconstitution par simple capitalisation des versements reconstitutifs. Il faut d'ailleurs faire observer que ce produit n'est justifié par aucune base ou nécessité financières et qu'il n'est même plus considéré, par certains, comme une technique de gestion; cette interdiction n'est donc pas de nature à troubler la concurrence.

Cette technique était réglée par l'article 7 de l'arrêté royal n° 225; elle consiste en la capitalisation de versements périodiques de sorte que le capital est reconstitué au terme du crédit et affecté à ce moment par compensation à un remboursement unique. Comme la capitalisation de ces versements s'effectue généralement à un taux d'intérêt autre que le taux d'intérêt du crédit, le système manque de transparence et l'emprunteur se trouve souvent dans l'impossibilité de comparer le coût d'un tel crédit avec celui d'un crédit avec amortissement du capital. L'introduction de la variabilité des taux d'intérêt aurait compliqué davantage cette situation.

Comme à l'avenir la reconstitution ne peut plus se faire que par un contrat adjoint, géré par une entreprise d'assurance ou de capitalisation ou un établissement de crédit soumis au contrôle financier d'une institution publique appropriée, la réglementation détaillée de l'arrêté royal n° 225 en matière de prêts hypothécaires par intervention est devenue superflue, et dès lors supprimée.

Enfin, il est donné suite à un avis du Conseil d'Etat du 13 juin 1985 relatif à un projet de loi modifiant le Titre I^{er} de l'arrêté royal n° 225; dans cet avis, le Conseil d'Etat formulait des objections concernant l'insertion de ces modifications dans l'actuel arrêté royal n° 225.

Par ailleurs, les modifications apportées à l'arrêté royal n° 225 par l'arrêté royal du 26 octobre 1984 portant mise en concordance de l'arrêté royal n° 225 avec les dispositions de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, devaient, selon le Conseil d'Etat, être confirmées par le législateur.

Le Conseil d'Etat invoquait à l'appui de ses observations, dans le premier cas, des raisons de clarté, de lisibilité et de coordination des textes et, dans le second cas, la force juridique différente d'articles contenus dans un même texte.

EXAMEN DES ARTICLES

Comme l'arrêté royal n° 225, le présent projet de loi est composé de deux grandes parties : le Titre I^{er} traite du statut civil du crédit hypothécaire et le Titre II organise le contrôle des entreprises hypothécaires. En outre, il est ajouté un Titre III dans lequel

De noodzaak aan een duidelijke en zo volledig mogelijke informatie heeft in deze nieuwe wetgeving geleid tot het verbod van het gebruik van de techniek van reconstitutie door eenvoudige kapitalisatie van de reconstitutiestortingen waarbij moet worden opgemerkt dat deze op geen enkele financiële achtergrond of noodzaak berust en dat zij door sommigen zelfs niet meer beschouwd wordt als een beheers-techniek; dit verbod werkt dus niet concurrentieverstorend.

Deze techniek werd geregeld in artikel 7 van het koninklijk besluit n° 225 en bestaat erin periodieke kapitaalstortingen op te renten zodat het kapitaal wedersamengesteld is bij het verstrijken van de looptijd van het krediet en op dat ogenblik door schuldvergelijking aangewend wordt voor een eenmalige terugbetaling. Daar de oprenting van de kapitaalstortingen over het algemeen gebeurt aan een andere interestvoet dan de rentevoet van het krediet, is het systeem ondoorzichtig en is het de kredietnemer dikwijls onmogelijk een vergelijking te maken tussen de kostprijs van zulk krediet en de kostprijs van een krediet dat afgelost wordt. De invoering van de veranderlijkheid der rentevoeten zou deze toestand nog meer ingewikkeld gemaakt hebben.

Doordat in de toekomst de reconstitutie nog slechts mag gebeuren door een toegevoegd contract, beheerd door een verzekerings- of kapitalisatieonderneming of een kredietinstelling die onder het financieel toezicht staat van een specifiek overheidsorgaan, wordt de uitvoerige reglementering van het koninklijk besluit n° 225 inzake de hypothecaire leningen met tussenkomst overbodig, en dus weggelaten.

Tenslotte wordt ingegaan op een advies van de Raad van State van 13 juni 1985 betreffende een wetsontwerp tot wijziging van Titel I van het koninklijk besluit n° 225; in dit advies maakte de Raad van State bezwaar tegen de inlassing van deze wijzigingen in het bestaande koninklijk besluit n° 225.

Overigens moesten volgens de Raad van State de wijzigingen aangebracht aan het koninklijk besluit n° 225 door het koninklijk besluit van 26 oktober 1984 houdende in overeenstemming brengen van het koninklijk besluit n° 225 met de bepalingen van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen door de wetgever worden bekrachtigd.

De Raad van State beriep zich voor zijn opmerkingen, in het eerste geval, op redenen van duidelijkheid, leesbaarheid en coördinatie van de teksten, in het tweede geval, op de verschillende rechtskracht van artikelen vervat in éénzelfde tekst.

ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Zoals het koninklijk besluit n° 225 bevat ook dit wetsontwerp twee grote gedeelten : Titel I behandelt het burgerlijk statuut van het hypothecair krediet en Titel II richt het toezicht in over de hypotheekondernemingen. Bovendien wordt een Titel III toegevoegd

est réglé la cession de créances hypothécaires et un Titre IV contient différentes dispositions relatives à la procédure.

*
* *
*

Le *Chapitre I^{er}* détermine le champ d'application du Titre I^{er} : à l'article I^{er}, il est expressément stipulé qu'il s'agit ratione materiae du 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. Les crédits à des fins professionnelles ne sont pas visés par le présent titre. De plus, lorsque le crédit a un objet double, la législation n'est pas d'application.

Il s'agit en plus de crédits accordés à une personne physique.

Pour les associations sans but lucratif, il n'est pas facile de faire une distinction entre leurs opérations à caractère commercial et les autres. Pour cette raison, il a été décidé de ne pas reprendre les crédits accordés à ces associations dans le champ d'application.

Ratione personae, les règles de la Convention de Rome régissant le droit applicable aux relations contractuelles, approuvée par la loi du 14 juillet 1987, ont été reprises de façon explicite. Cela rend possible la coordination européenne et comble une lacune existant dans l'actuelle législation, l'arrêté royal n° 225. Comme un régime de protection présente un caractère lié à la personne, il a été pris comme point de départ la résidence habituelle de l'emprunteur et non la localisation du bien donné en hypothèque. Contrairement à la situation qui découlait de l'article I^{er} de l'arrêté royal n° 225, la législation belge peut également être d'application aux crédits dont le gage est situé à l'étranger. Les prêteurs étrangers sont soumis à cette législation quand l'emprunteur est sollicité en Belgique sur le plan commercial et lorsque l'emprunteur a accompli en Belgique les transactions précontractuelles.

Par l'extension de ce champ d'application au « crédit », non seulement les prêts à intérêt et les ouvertures de crédit sont soumis au Titre I^{er} comme c'était le cas dans l'arrêté royal n° 225, mais également toutes les autres formes de crédit.

L'article 2 détermine la portée du mot « hypothécaire ».

On peut remarquer qu'il n'y a plus de référence aux navires ou bateaux (d'autres embarcations ne sont pas susceptibles d'hypothèque).

Des crédits garantis par une inscription sur ces actifs tombent certainement dans la sphère commerciale et ne sont donc pas soumis à ce titre.

Les extensions contenues à l'article 2 sont nécessaires pour éviter que d'autres droits sur un immeuble que le simple droit hypothécaire ne soient pris en

waarin de overdracht van hypothecaire schuldvorderingen geregeld wordt en bevat een Titel IV allerlei bepalingen van procedurele aard.

*
* *
*

Hoofdstuk I bepaalt het toepassingsgebied van Titel I waarbij in *artikel 1* uitdrukkelijk gesteld wordt dat het ratione materiae gaat 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. Kredieten voor beroepsdoeleinden vallen niet onder deze titel. Wanneer het krediet een tweeledig doel heeft, is de wetgeving evenmin van toepassing.

Ook moet het gaan om kredieten toegekend aan een natuurlijke persoon.

Daar voor verenigingen zonder winstoogmerk moeilijk een onderscheid te maken is of hun handelingen al dan niet een handelskarakter hebben, werd geopteerd kredieten aan deze verenigingen niet in het toepassingsgebied op te nemen.

Ratione personae worden de regels vervat in artikel 5 van het Verdrag van Rome inzake het recht dat van toepassing is op verbintenissen uit overeenkomst, goedgekeurd door de wet van 14 juli 1987, uitdrukkelijk overgenomen. Dit maakt een coördinatie op Europees vlak mogelijk en vult een leemte op die in de huidige wetgeving, het koninklijk besluit n° 225, bestaat. Daar een beschermingsregeling een persoonsgebonden karakter heeft werd uitgegaan van de gewone verblijfplaats van de kredietnemer en niet van de plaats waar het in hypotheek gegeven goed gelegen is. In tegenstelling met wat het geval was volgens artikel 1 van het koninklijk besluit n° 225, kan de Belgische wetgeving ook van toepassing zijn voor kredieten waarvan het pand in het buitenland gelegen is. De buitenlandse kredietgevers zijn onderworpen aan deze wetgeving wanneer de kredietnemer in België commercieel wordt aangezocht en wanneer de precontractuele verrichtingen door de kredietnemer in België gedaan worden.

Door de uitbreiding van dat toepassingsgebied op het « krediet », worden niet alleen de leningen tegen interest en de kredietopeningen onderworpen aan Titel I zoals dat in het koninklijk besluit n° 225 het geval was, maar ook alle andere kredietvormen.

In *artikel 2* wordt de draagwijdte van het woord « hypothecair » bepaald.

Vooraf kan worden opgemerkt dat niet meer verwezen wordt naar de hypotheek op een zee- of binnenschip (andere vaartuigen komen overigens niet in aanmerking voor een hypotheek).

Kredieten gewaarborgd door een inschrijving op deze activa vallen duidelijk binnen de handelssfeer en zijn bijgevolg niet onderworpen aan deze titel.

De uitbreidingen vervat in artikel 2 zijn nodig om te voorkomen dat andere rechten op een onroerend goed dan het louter hypothecaire aangewend worden

garantie d'un crédit de sorte qu'ils tombent hors du champ d'application de la présente législation. Ainsi un crédit avec un mandat hypothécaire ou une promesse d'hypothéquer sont, dès le début, considérés comme un crédit hypothécaire.

Cette règle claire met fin à une ancienne discussion juridique qui existait sous la législation précédente, à savoir déterminer la réglementation applicable à un prêt sous seing privé avec un mandat qui est invoqué à un certain moment par le prêteur aux fins d'une inscription hypothécaire. Il ne serait pas justifié qu'un tel crédit échappe à la réglementation applicable au crédit hypothécaire.

Lorsque la garantie hypothécaire n'est pas prise par le prêteur lui-même, mais par un tiers qui se porte garant, par exemple par une banque, toute l'opération doit être considérée comme un crédit hypothécaire. Si le garant offre lui-même un bien immobilier en hypothèque, le point 1 de l'article 2 est applicable; le crédit est alors garanti directement par une hypothèque.

Le *Chapitre II* énonce une série de définitions et notions générales.

L'article 3 donne aux dispositions du Titre I^{er} un caractère impératif entraînant une nullité relative. Il s'agit, d'une part, de dispositions qui se fondent sur le droit de la consommation et, d'autre part, de dispositions qui, comme par exemple celles sur le taux d'intérêt variable, ont à l'évidence un caractère régulateur du marché.

La notion d'acte constitutif (*article 4, 5°*) couvre plus que l'acte authentique requis pour l'inscription hypothécaire.

Des contre-lettres contenant une convention spécifique, éventuellement temporaire, en font également partie : une réduction d'intérêts en fonction d'un effort d'épargne peut être convenue de telle manière. La convention complémentaire qui règle une reprise d'encours fait également partie de l'acte constitutif, pour autant que cette possibilité ait été stipulée dès l'origine.

Le contrat adjoint visé à l'article 5, 2° et le contrat annexé, tel que défini à l'article 6, ne font en eux-mêmes pas partie de l'acte constitutif. Il s'agit d'opérations ordinaires d'assurance ou d'épargne, qui sont en réalité tout à fait distinctes du crédit hypothécaire. Les clauses, reprises le plus souvent dans un avenant à l'acte, par lesquelles ces conventions sont adjointes ou annexées au crédit, tombent néanmoins dans la définition de l'acte constitutif.

Par ailleurs, le présent projet de loi fait une distinction nette entre les notions d'amortissement et de remboursement (*article 5*).

Le capital doit être remboursé à l'expiration du terme pour lequel le crédit a été accordé. Des versements en capital obligatoires et périodiques qui réduisent la dette en principal sont appelés amortissements. Par contre, des versements volontaires en capital constituent un mode de remboursement anticipé.

tot zekerheid van een krediet en aldus buiten het toepassingsgebied van deze wetgeving zouden vallen. Zo wordt een krediet met hypothecair mandaat of hypotheekbelofte van het begin af beschouwd als een hypothecair krediet.

Deze duidelijke regel beslecht een reeds oude juridische discussie die bestond onder de vorige wetgeving, te weten welke reglementering van toepassing was op een onderhandse lening met een volmacht die op een bepaald ogenblik gebruikt werd door de uitleener om een hypothecaire inschrijving te nemen. Het zou niet gerechtvaardigd zijn mocht dergelijk krediet ontsnappen aan de regeling die geldt voor het hypothecair krediet.

Wanneer de hypothecaire waarborg niet door de kredietgever zelf wordt genomen maar door een derde die borg staat, bijvoorbeeld door een bank, wordt de gehele verrichting als een hypothecair krediet beschouwd. Geeft de borg zelf een onroerend goed in hypotheek is punt 1 van artikel 2 van toepassing; dan is het krediet immers rechtstreeks door een hypotheek gewaarborgd.

Hoofdstuk II geeft een reeks algemene bepalingen en begripsomschrijvingen.

Artikel 3 geeft aan de bepalingen van titel I een dwingend karakter met een relatieve nietigheid tot gevolg. Het gaat enerzijds om bepalingen die hun grond vinden in het consumentenrecht, en anderzijds, zoals bijvoorbeeld deze over de veranderlijke rentevoet, om artikelen die duidelijk een marktregulend karakter hebben.

Het begrip vestigingsakte (*artikel 4, 5°*) is ruimer dan de eigenlijke authentieke akte vereist voor de hypothecaire inschrijving.

Tegenbrieven die een of andere bijzondere, eventueel tijdelijke regeling bevatten, maken er eveneens deel van uit : een rentevermindering in functie van een spaarinspanning kan op deze wijze overeengekomen worden. De bijkomende overeenkomst die een heropneming regelt, voor zover de mogelijkheid tot heropnemen bedongen werd, behoort ook tot de vestigingsakte.

Het toegevoegd contract bedoeld in artikel 5, 2° en het aangehecht contract zoals bepaald in artikel 6 maken op zichzelf geen deel uit van de vestigingsakte. Het gaat om normale verzekerings- of spaarverrichtingen die in feite losstaan van het hypothecair krediet. De clausules, meestal in een bijvoegsel van de akte genomen, waardoor deze overeenkomsten aan het krediet worden toegevoegd of aangehecht, vallen wel in de begripsomschrijving van de vestigingsakte.

Verder wordt in dit wetsontwerp een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de begrippen aflossing en terugbetaling (*artikel 5*).

Het kapitaal moet terugbetaald worden bij het verstrijken van de termijn voor dewelke het krediet toegestaan werd. Verplichte, periodieke kapitaalstortingen die de schuld in hoofdsom verminderen, worden aflossingen genoemd. Vrijwillige kapitaalstortingen daarentegen zijn een vorm van vervroegde terugbetaling.

Enfin, il convenait de régler dans cet article une troisième forme de versements en capital, c'est-à-dire celle par laquelle la dette en principal ne diminue pas immédiatement, à savoir la reconstitution.

Ce qui importe surtout est que la reconstitution du capital ne peut plus se faire que par un contrat d'assurance ou de capitalisation ou par une convention d'épargne. Les motifs de cette restriction ont déjà été exposés dans la partie générale.

Il n'a pas été tenu compte de la remarque du Conseil d'Etat à propos de l'article 5, 2°, deuxième alinéa, qui proposait que « la reconstitution est stipulée dans un contrat adjoint au contrat de crédit ». La reconstitution, comme il a déjà été dit plus haut, n'est pas stipulée dans un contrat adjoint, mais dans le contrat de crédit lui-même.

En outre, dans le souci d'être complet, le texte de l'article 5, 2°, quatrième alinéa a maintenu la distinction entre le capital assuré et la valeur de rachat. Il s'agit là de notions techniques d'assurance, qui ont leur signification propre. Pour l'article 5, 2°, sixième alinéa, le Conseil d'Etat aurait voulu rendre le « paiement » entre les mains d'un tiers libérateur vis-à-vis du prêteur. Ceci n'est pas souhaitable. Le paiement peut contenir des obligations envers le tiers-même. Il convient donc de prévoir qu'au moment où le crédit devient exigible ou doit être remboursé, l'emprunteur ne coure aucun risque en cas de faillite ou de déconfiture du tiers.

Ce but est sûrement atteint par la disposition de l'article 5, 2°, sixième alinéa. Il convient de remarquer également que, comme la reconstitution se fait nécessairement par un contrat adjoint, le créancier doit marquer son accord à ce que la reconstitution se fasse auprès d'un tiers.

L'article 6, § 1^{er} définit le contrat d'assurance annexé à un crédit.

Etant donné que le crédit doit être présenté comme un produit simple, la possibilité d'annexer un contrat d'assurance est limitée à l'assurance du solde restant dû, l'assurance incendie et risques assimilés et l'assurance caution. Un crédit ne peut en effet devenir l'occasion d'imposer « pour des raisons commerciales » toutes sortes d'assurances. L'emprunteur, sous prétexte qu'il est client d'une institution de crédit, ne peut se voir obligé de souscrire ses opérations d'assurances auprès de cette institution ou auprès d'entreprises d'assurances qui lui ont apparues.

Si la déspecialisation peut bien être admise en tant que donnée économique, il n'en demeure pas moins qu'une trop grande réduction du droit à la liberté contractuelle du consommateur doit être évitée, principalement dans le secteur de l'assurance où la relation de confiance entre assuré et assureur n'est pas sans importance. Le contenu et le prix du produit offert doivent suffire en soi pour choisir une compagnie déterminée, plutôt que le fait, souvent unique, d'avoir contracté son crédit hypothécaire auprès de tel ou tel prêteur.

Tout ceci n'empêche pas qu'un emprunteur puisse couvrir des risques complémentaires par une assu-

Voor het overige diende in dit artikel een derde vorm van kapitaalstortingen geregeld te worden, namelijk deze waarbij de schuld in hoofdsom niet onmiddellijk vermindert, de reconstitutie dus.

Belangrijk is hier vooral dat de wedersamenstelling van het kapitaal enkel nog mag gebeuren door een verzekerings- of kapitalisatiecontract of door een spaarovereenkomst. De redenen van deze beperking werden reeds in het algemene gedeelte uiteengezet.

Er werd niet ingegaan op de bemerking van de Raad van State voor artikel 5, 2°, tweede lid waar wordt voorgesteld « de reconstitutie te bedingen in een aan de kredietovereenkomst toegevoegd contract ». De reconstitutie wordt immers niet, zoals reeds hoger gezegd, in het toegevoegd contract bedongen, maar in de kredietovereenkomst zelf.

Ook wordt in de tekst van artikel 5, 2°, vierde lid, omwille van de volledigheid het onderscheid tussen afkoopwaarde en gevormd kapitaal gehandhaafd. Dit zijn verzekeringstechnische begrippen die hun betekenis en belang hebben. Voor artikel 5, 2°, zesde lid had de Raad van State de « betaling » in handen van de derde bevrijdend willen maken tegenover de kredietgever. Dit is niet wenselijk. De betaling kan immers ook verplichtingen tegenover de derde zelf bevatten. Er dient wel te worden voor gezorgd dat wanneer het krediet opeisbaar wordt of moet terugbetaald worden, de kredietnemer geen gevaar loopt bij onvermogen of faillissement van de derde.

Deze doelstelling wordt door de bepaling van artikel 5, 2°, zesde lid zeker bereikt. Ook moet worden opgemerkt dat, vermits de reconstitutie verplicht gebeurt door een toegevoegd contract, de schuldeiser door de toevoeging in de vestigingsakte zijn akkoord dient te geven met de reconstitutie bij een derde.

Artikel 6, § 1, geeft een definitie van het aan een krediet aangehecht verzekeringscontract.

Om het krediet als een eenvoudig produkt voor te stellen wordt de mogelijkheid een verzekering aan te hechten beperkt tot de schuldsaldoverzekering, de brandverzekering en aanverwante risico's en de borgtochtverzekering. Een krediet mag immers niet de aanleiding worden om « commercieel » allerlei verzekeringen op te leggen : het feit bij een kredietinstelling klant te zijn mag niet tot gevolg hebben dat de kredietnemer verplicht wordt al zijn verzekeringsverrichtingen te sluiten bij deze instelling of bij een aanverwante verzekeringsonderneming.

De branchevervaging mag dan wel een economisch gegeven zijn, voor de verbruiker moet een te grote inperking van zijn recht op contractuele vrijheid worden vermeden, zeker in de verzekeringssector waar de vertrouwensrelatie tussen verzekerde en verzekeraar niet onbelangrijk is. De inhoud en de prijs van het aangeboden produkt moeten op zichzelf volstaan om te kiezen voor een bepaalde maatschappij, meer dan het dikwijls eenmalige feit bij een bepaalde kredietgever zijn hypothecair krediet te hebben aangegaan.

Dit alles belet niet dat een kredietnemer bijkomende risico's langs een verzekering kan dekken,

rance. Cependant, cela doit se faire indépendamment de son crédit, de manière individuelle, selon ses propres besoins et désirs.

L'interdiction reprise au § 2 n'empêche pas que l'emprunteur doive veiller à maintenir la courverture contractuellement imposée par le prêteur, le cas échéant par une adaptation de la prime d'assurance.

Les dispositions figurant au § 3 précisent la définition de l'assurance du solde restant dû : il s'agit ici d'une opération par laquelle est assuré, en cas de décès de l'assuré, le remboursement du crédit et non sa continuation.

L'article 7 de la loi stipule expressément que le taux d'intérêt d'un crédit hypothécaire peut être fixe ou variable.

En effet, dans le cadre de l'intégration européenne, étant donné que la variabilité est d'un usage courant chez la plupart de nos partenaires C.E., il serait inacceptable du point de vue de la position concurrentielle de nos entreprises que la variabilité ne puisse être introduite dans notre pays que par des entreprises étrangères.

Les dispositions légales doivent maintenir un équilibre acceptable entre la liberté des techniques financières et le droit des consommateurs.

Dans la loi, il a été opté pour une variabilité objective (au moyen d'un indice de référence), ce qui signifie que l'adaptation du taux d'intérêt doit suivre l'évolution du marché et non la situation ou la politique commerciale des prêteurs. Ceci garantit par ailleurs une plus grande égalité de l'ensemble des emprunteurs. Ce régime étant conçu comme une mesure de protection des consommateurs, il va de soi que les entreprises étrangères seront également obligées de se soumettre à la présente législation pour leurs crédits qui tombent sous son champ d'application. La distorsion de concurrence que pourraient subir nos propres entreprises est dès lors inexistante ou insignifiante.

Le taux d'intérêt ne peut varier qu'à l'expiration de périodes déterminées d'au moins un an, qui, par ailleurs, ne doivent pas nécessairement être de durées égales. Pour cette raison, la proposition de texte du Conseil d'Etat n'a pas été suivie. De plus, certaines limites peuvent être convenues.

L'indication dans l'acte constitutif de certaines restrictions, en fait d'un taux maximum, fait connaître à l'emprunteur l'impact maximal que peut avoir une hausse du taux d'intérêt sur le budget familial (article 9, § 2). Le Roi élabore à ce sujet la formulation technique (article 9, § 7). Il s'agit d'une méthode de calcul, c'est-à-dire d'une formule, et non du plafond-même de la limitation.

Si la première période de taux d'intérêt fixe a une durée inférieure à trois années, le législateur prévoit que la hausse du taux d'intérêt de la deuxième année doit être limitée à 1 point pour cent l'an et la troisième année à 2 points pour cent l'an, sans que la majoration totale sur les 3 premières années ne puisse dépasser 2 points pour cent l'an.

doch dit moet gebeuren los van het eigenlijke krediet, individueel, volgens zijn eigen inzicht en behoefte.

Het verbod opgenomen in § 2 belet niet dat de kredietnemer er moet voor zorgen dat de door de kredietgever contractueel opgelegde dekking steeds moet in stand worden gehouden, in voorkomend geval door een aanpassing van de verzekeringspremie.

De bepalingen die voorkomen in § 3 verduidelijken de definitie van de schuldsaldoverzekering : het gaat hier om een verrichting waardoor, bij het overlijden van de verzekerde, de terugbetaling van het krediet verzekerd wordt en niet de voortzetting ervan.

Artikel 7 van de wet zegt uitdrukkelijk dat de rentevoet van een hypothecair krediet vast of veranderlijk kan zijn.

Inderdaad, in het raam van de Europese eenmaking en daar de veranderlijkheid gangbaar is bij het merendeel van onze E.G.-partners, zou het onaanvaardbaar zijn voor de concurrentiemogelijkheden van onze ondernemingen dat de veranderlijkheid in ons land enkel kan worden ingevoerd door buitenlandse ondernemingen.

De wettelijke bepalingen moeten een aanvaardbare middenweg uitmaken tussen de vrijheid in het gebruik van financiële technieken en het consumentenrecht.

In de wet werd geopteerd voor een objectieve veranderlijkheid (door middel van een referteindex), dit wil zeggen dat de aanpassing van de rentevoet moet gebeuren volgens het marktgebeuren en niet volgens de toestand of commerciële politiek van de kredietgevers. Dit waarborgt trouwens een grotere gelijkheid voor het geheel der kredietnemers. Daar de regeling moet worden gezien als een consumenten-beschermende maatregel, zullen ook de buitenlandse ondernemingen, voor de kredieten die vallen binnen het toepassingsgebied van deze wetgeving, verplicht zijn zich hieraan te onderwerpen. De concurrentievervalsing voor onze eigen ondernemingen is dan ook onbestaande of onbelangrijk.

De rentevoet mag slechts veranderen bij het verstrijken van bepaalde periodes van minstens één jaar die overigens niet van gelijke duur moeten zijn. Om deze reden werd het tekstvoorstel van de Raad van State niet gevolgd. Ook mogen limieten worden gesteld.

De aanduiding in de vestigingsakte van bepaalde beperkingen, in feite van een maximum rentevoet, geeft aan de kredietnemers de maximale weerslag die een rentestijging op het gezinsbudget kan hebben (artikel 9, § 2). De Koning werkt hiertoe de werkwijze uit (artikel 9, § 7). Het gaat hier om een methode van berekening, de formule als het ware, niet om de hoogte zelf van de beperking.

Indien de eerste periode van vaste rentevoet korter is dan drie jaren wordt wettelijk voorzien dat de stijging van de rentevoet het tweede jaar beperkt moet worden tot 1 procentpunt per jaar en het derde jaar tot 2 procentpunten per jaar, zonder dat de totale verhoging de eerste drie jaar hoger mag zijn dan 2 procentpunten.

Suite à l'observation faite par le Conseil d'Etat, on peut remarquer d'une manière générale que l'intention de cette loi n'est pas de réglementer une possible variabilité du taux de reconstitution. En effet, la reconstitution doit se faire par une opération d'assurance sur la vie, de capitalisation ou d'épargne, modèles juridiques qui sont soumis dans leur ensemble à des règles propres également en ce qui concerne le taux applicable. Pour l'assurance sur la vie, le taux technique sera invariable et pour l'instant fixé par la réglementation à un maximum de 4,75 %.

L'article 10 interdit que le montant des intérêts obtenu par l'application du taux d'intérêt contractuel soit fractionné dans le but de faire payer des intérêts à des époques autres que l'échéance de la période couverte par ce taux d'intérêt. L'expression de la charge financière au moyen d'un taux d'intérêt périodique facilite considérablement la comparaison du coût des produits offerts. Le fractionnement ne constitue d'ailleurs qu'une modalité de paiement dont l'impact financier peut être répercuté sans la moindre difficulté dans le taux d'intérêt lui-même.

Toutefois, cette disposition ne porte pas préjudice à la possibilité pour l'emprunteur de payer contractuellement à un moment ultérieur tout ou partie des intérêts afférents à une période échue.

En outre, cet article dispose que le paiement contractuel des intérêts à un tiers est libératoire pour l'emprunteur envers le prêteur. Il en est également ainsi lorsque les paiements en vue d'un remboursement anticipé (article 27) doivent être effectués conventionnellement à une personne ou institution autre que le prêteur, alors que pour ce qui est du capital reconstitué, la compensation a été prévue (article 5).

Le Chapitre III énumère de façon limitative les frais pouvant être mis directement à charge de l'emprunteur. Par conséquent, ne seront plus traitées que des demandes de crédit ayant une chance raisonnable d'obtenir une suite favorable.

Par « frais légaux inhérents à l'hypothèque » et « ce qui pourrait être dû en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires », il faut entendre, en plus des droits dus, des frais et honoraires du notaire et du conservateur des hypothèques, les frais « tarifés » de procédure.

Les frais généraux de gestion, tels que les frais de correspondance, d'attestations fiscales et autres, font partie de la gestion financière globale du prêteur; ils doivent donc être supportés par le produit des intérêts, dont le taux est déterminé par le prêteur. Si dans le cours du crédit, l'emprunteur fait usage de certaines options ou demande certaines adaptations qui donnent lieu pour le prêteur à des frais, il est évident que ceux-ci peuvent, de commun accord, être mis à charge de l'emprunteur, sous réserve du présent chapitre.

Algemeen kan, naar aanleiding van de bemerking van de Raad van State, worden opgemerkt dat het niet de bedoeling is met deze wet een mogelijke verandering van de reconstitutievoet te regelen. Inderdaad moet de reconstitutie gebeuren door een levensverzekering, kapitalisatie of spaarverrichtingen, rechtsfiguren die in hun geheel aan eigen regels onderworpen zijn ook wat de toegepaste rentevoet betreft. Voor de levensverzekering zal de technische rentevoet vast zijn, momenteel wettelijk vastgelegd op maximum 4,75 %.

Artikel 10 verbiedt het bedrag aan interesten bekomen door de toepassing van de contractuele rentevoet op te splitsen met de bedoeling interesten te doen betalen op andere tijdstippen dan het einde van de periode waarop die rentevoet slaat. Door de financiële last te doen uitdrukken in een perioderentievoet wordt de kostprijsvergelijking der aangeboden producten aanzienlijk vergemakkelijkt. De fractionering is trouwens enkel een betalingsmodaliteit waarvan de financiële weerslag zonder enige moeilijkheid kan worden opgevangen in de rentevoet zelf.

Deze bepaling doet echter geen afbreuk aan de mogelijkheid van de kredietnemer om contractueel het geheel of een gedeelte van de interesten die betrekking hebben op een voorbije periode op een later tijdstip te betalen.

Bovendien wordt in dit artikel gesteld dat de contractuele betaling der interesten aan een derde bevrijdend is voor de kredietnemer tegenover de kredietgever. Dit is eveneens het geval wanneer de betalingen gedaan met het oog op een vervroegde terugbetaling (artikel 27) volgens de overeenkomst moeten gebeuren aan een andere persoon of instelling dan de kredietgever, terwijl voor het gereconstitueerd kapitaal de schuldvergelijking ingevoerd wordt (artikel 5).

Hoofdstuk III somt op een limitatieve wijze de mogelijke, rechtstreeks aan de kredietnemer aan te rekenen kosten op. Bijgevolg zullen slechts kredietaanvragen worden behandeld die een redelijke kans hebben op een positief resultaat.

« De wettelijke kosten behorend bij de hypotheek » en « wat krachtens andere wettelijke en reglementaire bepalingen kan verschuldigd zijn » omvatten in feite, benevens de verschuldigde rechten, de kosten en erelonen van de notaris en de hypotheekbewaarder, ook de « getarifeerde » procedurekosten.

Allerlei beheerskosten zoals kosten van briefwisseling, fiscale attesten en andere, maken deel uit van de algemene financiële kost van de kredietgever die gedragen wordt door de interestopbrengsten waarvan de rentevoet vastgesteld wordt door de kredietgever. Wanneer in de loop van de kredietovereenkomst de kredietnemer gebruik maakt van bepaalde opties of wanneer hij aanpassingen vraagt en hierbij voor de kredietgever kosten ontstaan, kunnen deze uiteraard bij onderling akkoord ten laste van de kredietnemer worden gelegd, mits eerbiediging van dit hoofdstuk.

Il est à noter enfin qu'aucune rémunération de négociation ne peut plus être mise à charge de l'emprunteur.

Le Chapitre IV fixe un certain nombre de règles se rapportant au contrat de crédit proprement dit, et en tout premier lieu à l'information du demandeur de crédit ou de l'emprunteur.

Le prêt étant un contrat réel, il n'est formé que lorsque le capital est mis à la disposition de l'emprunteur. Ce n'est qu'à ce moment que se trouve lié l'emprunteur.

De manière schématique, cette information peut être présentée ainsi :

1. *La publicité* qui émane du prêteur et s'adresse au public en vue du démarchage (article 48, § 1^{er}).

2. *Le prospectus* qui émane également du prêteur, mais qui s'adresse au consommateur intéressé; pour donner suite à ce qui lui est proposé, le consommateur utilise une demande de crédit (article 48, § 2).

3. *L'offre* qui est une communication personnelle des conditions particulières et générales auxquelles le prêteur accorde concrètement un crédit (*article 14*).

4. *Le contrat* qui confirme le crédit (*article 15*).

Un particulier qui accorde occasionnellement un prêt ne fait pas de publicité, ne distribue pas de prospectus ni ne fait remplir de formulaire de demande de prêt; il doit néanmoins faire une offre écrite contenant les conditions du crédit. Par contre, une entreprise hypothécaire doit fournir l'information complète suivant les règles fixées dans la présente loi.

L'article 15 ne porte évidemment pas préjudice au droit des parties de prévoir dans l'acte constitutif des droits ou obligations dont l'exercice est facultatif.

L'article 16 stipule que le capital doit être mis à la disposition de l'emprunteur en espèces ou en monnaie scripturale. Par cette expression générale, cet article permet d'utiliser tous les moyens modernes de paiement.

Si le capital est mis à disposition au moyen d'un compte de l'emprunteur, la dette naît au moment où ce compte sera crédité.

Le deuxième alinéa de cet article interdit de lier le capital à un index. Sinon, en effet, les règles impératives concernant la variabilité du paiement périodique d'intérêts pourraient être contournées. Par une indexation du capital, la charge globale périodique pourrait varier suivant l'index choisi, ce qui est contraire aux règles de protection de l'emprunteur stipulées aux articles 7 et suivants de cette loi.

Il est dérogé à cette règle lorsque le crédit est accordé sous forme de prêt sans stipulation d'intérêt, en raison dans nombre de cas du lien personnel ou familial entre le prêteur et l'emprunteur.

Ten slotte wordt opgemerkt dat een bezoldiging van bemiddeling niet meer ten laste van de kredietnemer mag worden gelegd.

Hoofdstuk IV legt een aantal regels vast die betrekking hebben op de kredietovereenkomst zelf, in de eerste plaats op de informatie van de kredietaanvrager of kredietnemer.

De lening is een reëel contract dat slechts tot stand komt wanneer het kapitaal ter beschikking van de kredietnemer is gesteld. Het is pas op dat ogenblik dat de lener verbonden is.

Deze informatie kan schematisch als volgt voorgesteld worden :

1. De *reclame* die uitgaat van de kredietgever en het publiek zoekt te bereiken met het doel aan klantenwerving te doen (artikel 48, § 1).

2. De *prospectus* die eveneens uitgaat van de kredietgever, maar die gericht is naar de belangstellende gebruiker; de gebruiker die ingaat op hetgeen hem voorgesteld wordt, doet dit door middel van een kredietaanvraag (artikel 48, § 2).

3. Het *aanbod* dat een persoonsgerichte mededeling is van de bijzondere en algemene voorwaarden waartegen de kredietgever een concreet krediet aanbiedt (*artikel 14*).

4. De *overeenkomst* die het krediet bezegelt (*artikel 15*).

Een particulier, die eens een lening toestaat, maakt geen reclame, geeft geen prospectus uit of doet geen leningaanvraagformulier invullen; wel dient deze persoon een schriftelijk aanbod te doen waarin de kredietvoorwaarden voorkomen. Een hypotheekonderneming daarentegen, moet de volledige informatie ter beschikking stellen volgens de in deze wet vastgelegde regels.

Artikel 15 doet natuurlijk geen afbreuk aan de mogelijkheid voor partijen om in de vestigingsakte rechten en verplichtingen op te nemen waarvan de uitoefening facultatief is.

Artikel 16 stelt dat het kapitaal in gereed geld of op girale wijze moet ter beschikking worden gesteld. Door deze algemene uitdrukking maakt dit artikel alle moderne betaalmiddelen mogelijk.

Wanneer het kapitaal ter beschikking wordt gesteld langs een rekening van de lener ontstaat de schuld bij de creditering.

Het tweede lid van dit artikel stelt een verbod in het kapitaal aan een index te koppelen. Inderdaad zouden anders de dwingende regels die gelden voor de veranderlijkheid van de periodieke interestbetaling kunnen worden ontweken. Door een indexering van het kapitaal kan men inderdaad de totale periodieke last volgens de gekozen index laten schommelen wat indruist tegen de beschermingsregels van de kredietnemer voorzien in artikel 7 en volgende van deze wet.

Wel is er een beperkte uitzondering voor de leningen zonder interest omwille van de veelal persoonlijke of familiale band tussen kredietgever en kredietnemer.

L'article 17 met en place un système en cas de prêt à la construction. En effet, en raison de la nature juridique du prêt, la convention n'est valable qu'à concurrence du capital qui a été remis à l'emprunteur.

Si le prêteur ne veut libérer ce capital qu'au fur et à mesure de l'avancement des travaux de construction, on peut procéder en trois phases :

- 1° Remise du capital prêté;
- 2° Restitution, à titre de gage, de la partie qui doit couvrir les travaux de construction;
- 3° Libération du gage en fonction de cet avancement des travaux.

De plus, l'article 17 accorde à l'emprunteur un intérêt calculé au même taux que celui du crédit, sur les fonds qui ne sont pas utilisés immédiatement.

Il est également procédé à une compensation entre ces sommes et le capital dans les cas de fin anticipée du crédit et de faillite du prêteur. Bien que jusqu'à présent peu de difficultés se soient produites en pratique, une confirmation légale doit apporter une sécurité juridique totale sur ce plan.

L'article 18 interdit de subordonner le crédit à l'obligation d'acquiescer certains effets.

Une dérogation limitée a été prévue en faveur de la souscription de parts de sociétés coopératives ou mutuelles en raison du statut spécifique de ces entreprises. En effet, le principe de ces institutions fait que le client devient membre de la société et donc, par la souscription d'actions, fait état de sa participation dans la société. La limitation à 2 % du capital se rapporte à la totalité de « l'obligation » même si le montant des actions souscrites ne doit pas être immédiatement versé.

L'article 19 interdit de subordonner le crédit à la souscription d'assurances, de contrats de capitalisation ou d'opérations d'épargne autre que des contrats annexés ou adjoints. Cette disposition découle du contenu limité donné à ces notions.

Une infraction à cette disposition est sanctionnée par la nullité de l'obligation d'annexer ou d'adjointer ces opérations complémentaires. Ceci implique que, par exemple, le paiement des primes ne peut plus être imposé sous peine d'exigibilité du crédit. Il va de soi que la convention de base n'est pas affectée par cette nullité, sans préjudice, toutefois, des articles 1109 et suivants du Code civil réglant les vices de consentement en matière de convention.

Des conventions existantes peuvent toutefois être affectées à titre de garantie complémentaire, mais uniquement pour leur valeur au moment de la mise en gage, de sorte qu'il ne peut y avoir obligation de payer les primes ou cotisations ultérieures.

Par ailleurs, ces dispositions n'interdisent pas d'accorder des réductions du taux d'intérêt en fonction du maintien en vigueur d'un contrat d'assurance ou de capitalisation ou de la constitution d'une épar-

Artikel 17 regelt een systeem bij een lening voor bouwwerken. Inderdaad, door de juridische aard van de lening is de overeenkomst slechts rechtsgeldig tot beloop van het kapitaal dat aan de kredietnemer overhandigd werd.

Indien de kredietgever het kapitaal slechts wil vrij maken naargelang de vordering van de bouwwerken kan in drie fasen worden gewerkt :

- 1° Overhandiging van het geleende kapitaal;
- 2° Teruggave, in pand, van het gedeelte dat de bouwwerken moet dekken;
- 3° Vrijmaking van het pand naar mate deze werken vorderen.

Artikel 17 kent bovendien aan de kredietnemer een interest toe op de niet-onmiddellijk gebruikte gelden, berekend aan de rentevoet van het krediet.

Tevens wordt een schuldvergelijking ingesteld van deze sommen met het kapitaal wanneer het krediet vervroegd ten einde komt en bij faillissement van de kredietgever. Alhoewel in de praktijk tot nu toe weinig moeilijkheden gekend zijn, moet een wettelijke bevestiging volledige juridische zekerheid brengen op dit vlak.

Artikel 18 verbiedt de binding van het krediet aan de verplichting bepaalde effecten aan te schaffen.

Een beperkte afwijking werd voorzien, omwille van het bijzonder statuut van deze ondernemingen, voor de inschrijving op aandelen van samenwerkende vennootschappen of onderlinge maatschappijen. Inderdaad, het principe van deze instellingen is dat de cliënt deelgenoot wordt van de onderneming en dus door de inschrijving op aandelen zijn deelneming kenbaar maakt. De beperking tot 2 % van het kapitaal omvat het geheel van de « verplichting » zelfs al moet de inschrijving op aandelen niet onmiddellijk worden volstort.

Artikel 19 bevat het verbod het krediet afhankelijk te stellen van het onderschrijven van andere verzekeringen, kapitalisatieovereenkomsten of spaarverrichtingen, dan aangehechte of toegevoegde contracten. Deze bepaling is een uitvloeisel van de beperkte inhoud die aan deze begrippen gegeven werd.

De sanctie voor een inbreuk op deze bepaling is de nietigheid van de verplichting van de aanhechting of toevoeging van de bijkomende verrichtingen. Dit houdt in dat bijvoorbeeld de premiebetaling niet meer kan geëist worden op straf van opeisbaarheid van het krediet. De basisovereenkomst is zeker niet aangetast door deze nietigheid, dit zonder echter afbreuk te doen aan de artikelen 1109 e.v. van het Burgerlijk Wetboek die de wilsgebreken bij overeenkomst regelen.

Bestaande overeenkomsten kunnen evenwel als bijkomende waarborg in pand worden gegeven, maar dan slechts voor hun waarde op het ogenblik van inpandgeving, zodat niet mag verplicht worden de latere premies of bijdragen te betalen.

Deze regelingen beletten overigens niet rentevoetverminderingen toe te staan in functie van het in stand houden van een verzekerings- of kapitalisatiecontract of in functie van het vormen van een spaar-

gne. Il va de soi que, dans ces cas, l'acte constitutif doit déterminer de façon précise les droits et obligations des parties.

L'article 20 interdit la représentation d'un crédit hypothécaire par des lettres de change ou des billets à ordre.

L'existence autonome de la lettre de change, indépendamment du déroulement du crédit, présente en effet le danger pour l'emprunteur de devoir payer deux fois la même somme, une première fois en exécution de l'acte et une seconde lors de la présentation de la lettre de change.

De plus, le caractère international de la réglementation de la lettre de change ne permet pas d'instaurer, par voie légale, des limitations contrôlables de son usage. En effet, la loi belge du 31 décembre 1955 sur la lettre de change dispose qu'elle contient une injonction pure et simple de payer un montant déterminé. Cette législation ne peut être modifiée car une Convention de Genève du 7 juin 1930, approuvée par loi du 16 août 1932, a introduit dans les pays contractants une loi uniforme en matière de lettres de change et de billets à ordre, sans modification ni complément.

L'interdiction énoncée à l'article 20 n'empêche pas, bien entendu, que la grosse puisse être stipulée au porteur.

Pour permettre la mobilisation de crédits hypothécaires, sous certaines conditions, une alternative valable à l'interdiction d'employer la lettre de change à cette fin a été prévue au Titre III.

Sur la proposition du Conseil d'Etat, une sanction civile a été prévue à l'article 33, en cas de non-respect de cette interdiction. La sanction est comparable à ce qui est prévu en matière de crédit à la consommation.

L'article 24 n'énonce pas de règles spéciales relatives à l'exercice de la cession de salaire. La législation sur la protection de la rémunération est donc applicable dans sa totalité. Ceci implique que les formalités sont réduites au minimum en cas d'acte authentique.

Toutefois, il est imposé que les montants perçus par le prêteur par le biais de la cession de salaire, soient affectés au moment de leur encaissement au remboursement de la dette exigible; lorsque cette dette se limite aux arriérés, l'exécution de la cession de salaire doit être arrêtée au moment de l'apurement des arriérés.

Lorsque le crédit est totalement exigible, ces montants doivent être affectés, au moment de leur perception, au remboursement du crédit, suivant les règles civiles en matière d'imputation.

Dans la pratique, cela revient à diminuer immédiatement des sommes versées la dette totale vis-à-vis du prêteur, en capital, intérêts et frais.

L'article 25 donne au juge de paix du domicile de l'emprunteur la possibilité d'accorder des facilités de paiement, selon la procédure simplifiée introduite dans le Code judiciaire par l'article 60 de la présente

tegoed. In dit geval moet de vestigingsakte uiteraard duidelijk de rechten en verplichtingen der partijen bepalen.

Artikel 20 verbiedt de vertegenwoordiging van het hypothecair krediet door wissels of orderbriefjes.

Het autonoom bestaan van de wisselbrief, los van het verloop van het krediet, houdt immers voor de kredietnemer het gevaar in dat hij tweemaal dezelfde sommen dient te betalen, éénmaal in uitvoering van de akte en éénmaal wanneer de wisselbrief aangeboden wordt.

Bovendien laat het internationale karakter van de reglementering van de wisselbrief niet toe langs wettelijke weg controleerbare beperkingen in het gebruik in te voeren. Inderdaad, de Belgische wisselwet van 10 juli 1964 bepaalt dat een wissel een onvoorwaardelijke opdracht tot betaling van een bepaalde som bevat. Hieraan kan niets gewijzigd worden daar bij wet van 16 augustus 1932 een Verdrag van Geneve van 7 juni 1930 goedgekeurd werd waarbij een eenvormige wet op de wisselbrieven en het orderbriefje, zonder wijziging noch aanvulling, ingevoerd werd in de verdragsluitende staten.

Het verbod van artikel 20 belet uiteraard niet dat de grosse aan toonder kan bedongen worden.

Om de mobilisering van hypothecaire kredieten mogelijk te maken wordt in Titel III onder bepaalde voorwaarden een geldig alternatief geboden voor het verbod van gebruik van de wisselbrief tot dit doel.

Op suggestie van de Raad van State werd in artikel 33 een burgerlijke sanctie voorzien bij inbreuk op dit verbod. De sanctie is vergelijkbaar met wat is voorzien in het consumentenkrediet.

Artikel 24 voorziet niet in speciale regels wat de uitoefening van de loonafstand betreft. De wetgeving op de bescherming van het loon is dus in haar totaliteit van toepassing. Dit houdt in dat de formaliteiten bij gebruik van een authentieke akte tot een minimum worden herleid.

Wel wordt opgelegd dat de bedragen die de kredietgever toekomen uit de afstand van loon, op het ogenblik dat zij hem overgemaakt worden, aangewend worden om de opeisbare schuld te delgen; wanneer deze schuld beperkt is tot achterstallen moet de uitvoering van de afstand van loon beëindigd worden zodra de achterstallen aangezuiverd zijn.

Wanneer het krediet helemaal opeisbaar gesteld werd, moeten die bedragen bij hun inning aangewend worden voor de terugbetaling van het krediet, volgens de burgerlijke regels die de aanrekening beheersen.

In de praktijk komt het erop neer dat de gehele schuld tegenover de kredietgever zowel in kapitaal, interesten en kosten door de geïnde sommen onmiddellijk wordt verminderd.

Artikel 25 geeft aan de vrederechter van de woonplaats van de kredietnemer, volgens de eenvoudige procedure in het Gerechtelijk Wetboek ingelast door artikel 60 van deze wet, de mogelijkheid betalingsfa-

loi, lorsque des circonstances exceptionnelles ont amené l'emprunteur dans des difficultés financières.

Une possibilité quasi analogue figure à l'article 38 de la loi relative au crédit à la consommation. La différence est que, par cet article 25, le juge de paix peut disposer également, en faveur de la caution, en ce qui concerne les éventuels frais supplémentaires. La terminologie a été adaptée à l'opération de crédit hypothécaire. Il faut en outre remarquer que la notion de frais ne comprend pas la charge d'intérêt.

L'article 26 interdit dans l'acte constitutif les clauses par lesquelles le prêteur se réserve le droit d'exiger le remboursement du crédit selon sa propre volonté ou pour des raisons économiques. Les clauses dénommées « clauses d'exigibilité quinquennale » ne seront dès lors plus possibles. Il n'est d'ailleurs pas logique que ces clauses subsistent dans un système de taux variable.

Les cas de force majeure en revanche pourront, parce qu'ils ne trouvent pas leur cause dans un fait du prêteur, donner lieu à l'exigibilité du crédit. Dans la plupart des cas, ces situations s'accompagnent d'une dégradation du bien hypothéqué.

L'article 27 accorde expressément à l'emprunteur le droit de rembourser son crédit par anticipation.

Seules quelques limites très restrictives pourront être opposées à ce droit, pour des raisons de gestion.

Le § 4 rend les remboursements anticipés effectués contractuellement auprès du tiers reconstituant libératoires à l'égard du prêteur. Cette disposition ne vise donc pas les versements périodiques, mais le remboursement total ou partiel du capital, y compris l'indemnité de remploi éventuelle.

Le Chapitre V contient les sanctions civiles.

On peut remarquer à ce sujet que l'application des sanctions prévues aux articles 33 et 34 ne libère pas l'emprunteur de l'obligation de rembourser le capital au terme du crédit. La base du contrat de crédit, à savoir la mise à disposition ou le prêt du capital à un prix déterminé, c'est-à-dire l'intérêt, n'est pas atteinte par cette disposition.

La possibilité que la nullité d'une clause entraîne la résiliation du contrat de crédit, par un vice de consentement, n'est pas regardée comme souhaitable. Ceci reste une question de fait.

Le Chapitre VI contient les dispositions pénales.

Ces articles n'appellent pas de commentaire supplémentaire.

Le Titre II du projet de loi contient l'organisation du contrôle des entreprises qui exercent l'activité hypothécaire, ainsi que la possibilité d'instaurer un contrôle limité de certaines activités des intermédiaires. Dans ce cadre, les principes généraux de contrôle contenus dans la loi du 9 juillet 1975, qui ont cours

ciliteiten te verlenen wanneer uitzonderlijke omstandigheden de kredietnemer in financiële moeilijkheden hebben gebracht.

Een nagenoeg analoge mogelijkheid vinden we in artikel 38 van de wet op het verbruikerskrediet. Verschil is wel dat door artikel 25 de vrederechter ook voor de aangesproken borg een beslissing kan nemen voor wat betreft de mogelijke bijkomende kostenlast. De terminologie werd eveneens aan de verrichting van het hypothecair krediet aangepast. Hierbij kan worden opgemerkt dat het begrip kosten niet de interestlast bevat.

Artikel 26 verbiedt clausules in de vestigingsakte waardoor de kredietgever zich het recht voorbehoudt om het krediet naar goeddunken of bijvoorbeeld om economische redenen op te zeggen. De zogenaamde clausules van vijfjaarlijkse opeisbaarheid zijn dan ook niet meer mogelijk. Het is trouwens niet logisch dat deze clausules zouden blijven voortbestaan samen met een systeem van veranderlijke rentevoet.

Gevalen van overmacht daarentegen zullen, vermits zij hun oorsprong niet vinden in een toedoen vanwege de kredietgever wel tot opeisbaarheid van het krediet aanleiding kunnen geven. Meestal gaat dit ook gepaard met een aanzienlijke waardevermindering van de gehypothekeerde zekerheid.

Artikel 27 kent aan de kredietnemer uitdrukkelijk het recht toe zijn krediet vervroegd terug te betalen.

Hieraan kunnen slechts, en dit om administratieve redenen, geringe beperkingen contractueel worden aangebracht.

§ 4 maakt de vervroegde terugbetalingen die contractueel aan de reconstituerende derde werden gedaan bevrijdend tegenover de schuldeiser. Die bepaling beoogt niet de periodieke stortingen doch de gehele of gedeeltelijke terugbetaling van kapitaal met inbegrip van de mogelijke wederbeleggingsvergoeding.

Hoofdstuk V bevat de burgerlijke sancties.

Hierbij moet worden opgemerkt dat het toepassen van de sancties voorzien in de artikelen 33 en 34 de kredietnemer niet ontslaat van de verplichting het kapitaal terug te betalen op de einddatum van het krediet. De grondslag van de kredietovereenkomst namelijk het ter beschikking stellen of uitlenen van het kapitaal tegen een bepaalde prijs, de interest, wordt hierbij zeker niet aangetast.

De mogelijkheid dat de nietigheid van een beding ook de ontbinding van de kredietovereenkomst met zich brengt omdat er een wilsgebrek zou bestaan, is gezien de gevolgen die dit met zich brengt niet gewenst. Het blijft echter een feitenkwestie.

Hoofdstuk VI bevat de strafbepalingen.

Deze artikelen behoeven geen nadere commentaar.

Titel II van het wetsontwerp bevat de regeling van het toezicht op de ondernemingen die het hypotheekbedrijf beoefenen evenals de mogelijkheid een beperkte controle in te richten op bepaalde activiteiten van de tussenpersonen. Hierbij worden de algemene controleprincipes die gelden voor de verzekeringson-

pour les entreprises d'assurances, ont été conservés en tenant compte du caractère spécifique du crédit hypothécaire.

Le Chapitre I^{er} détermine le champ d'application de ce titre.

L'article 38 contient en d'autres termes les principes qui déterminent actuellement le champ d'application du contrôle. Il s'agit des personnes, tant physiques que morales, qui exercent l'activité de crédit « à titre professionnel », que ce soit de manière principale ou accessoire. Ainsi, une compagnie d'assurances ou un fonds de pensions qui dans le cadre de ses placements accorde, même de manière accessoire, des crédits hypothécaires, tombe sous le champ d'application de ce titre.

Le caractère professionnel est une donnée de fait, où il y a lieu de prendre en considération par exemple le nombre d'opérations, l'usage d'une publicité ou la nature de l'entreprise. Le créancier qui n'a pas accordé lui-même le crédit, mais l'a obtenu par une reprise de portefeuille ou par une titrisation, tombe également sous le champ d'application de ce titre.

Le Chapitre II traite de l'organisation du contrôle et comporte des dispositions relatives à l'organisme de contrôle, « l'Office de Contrôle des Assurances » et à l'organe consultatif, « la Commission des Assurances ».

Le fonctionnement est comparable au contrôle des entreprises d'assurances comme établi par la loi du 9 juillet 1975, évidemment sans le volet financier de cette législation. Quelques articles de cette loi ont d'ailleurs été rendus applicables par *l'article 40*. Il s'agit essentiellement des dispositions pénales et de la désignation de fonctionnaires de l'Office de Contrôle comme officiers de police judiciaire. On peut remarquer que l'Office de Contrôle, dans ses règlements, ne peut faire référence, comme en assurance, à l'équité (*article 40, § 2*). En effet, il s'agit, plus qu'en assurances, de l'intérêt des emprunteurs et non d'une équité générale.

L'article 40, § 3, donne à l'Office de Contrôle la possibilité, comme c'est le cas pour la Commission bancaire et financière, de prévenir ou d'informer le public de sa propre initiative au moyen de publications dans les médias.

D'une façon générale, on peut remarquer que la Commission des Assurances (*article 41*), contrairement à l'actuelle Commission des Assurances privées et des Prêts hypothécaires, n'émet pas d'avis sur les dossiers d'inscription. Elle est cependant compétente pour connaître de toutes questions réglementaires générales relatives aux opérations de crédit hypothécaire.

L'article 43 accorde au Roi le pouvoir, comme en assurances, d'élaborer le statut des intermédiaires.

Le Chapitre III énonce une série d'obligations et de conditions à remplir par les entreprises hypothécaires.

dernemingen en die vervat zijn in de wet van 9 juli 1975, behouden, rekening houdend met het specifiek karakter van het hypothecair krediet.

Hoofdstuk I omschrijft het toepassingsgebied van deze titel.

Artikel 38 herneemt, zij het in andere bewoordingen, in feite de principes die ook op dit ogenblik de werkingssfeer van de controle bepalen. Het gaat om de personen die als vennootschap of als natuurlijke persoon « beroepsmatig » kredietverrichtingen beoefenen. Dit kan hoofdzakelijk of aanvullend zijn. Zo zal een verzekeringsonderneming of een pensioenfonds dat in het kader van zijn beleggingen zelfs bijkomstig hypothecaire kredieten toestaat onder deze titel vallen.

Het beroepsmatig karakter is een feitenkwestie waarbij rekening kan worden gehouden bijvoorbeeld met het aantal verrichtingen, het voeren van publiciteit of de aard van de onderneming. Ook wanneer de schuldeiser zelf het krediet niet heeft toegestaan maar het door een overname van portefeuille of effectisering heeft verkregen, valt hij onder de toepassing van deze titel.

Hoofdstuk II behandelt de inrichting van de controle en bevat bepalingen in verband met het controleorganisme, de « Controledienst voor de Verzekeringen », en het adviesorgaan, « de Commissie voor Verzekeringen ».

De werking is te vergelijken met de controle van de verzekeringsondernemingen zoals uitgewerkt in de wet van 9 juli 1975, uiteraard zonder het financiële luik ervan. Enkele artikelen van die wet werden trouwens in *artikel 40* van toepassing verklaard. Het gaat hoofdzakelijk om de strafbepalingen en de aanduiding van ambtenaren van de Controledienst als gerechtelijk officier. Wel moet worden opgemerkt dat de Controledienst bij haar verordeningen (*artikel 40, § 2*) niet kan verwijzen, zoals dit in de verzekeringen het geval is, naar de billijkheid. Het gaat immers, meer dan in de verzekeringen om het specifieke belang van de kredietnemers en niet om een globale billijkheid.

Artikel 40, § 3, geeft aan de Controledienst de mogelijkheid om zoals de Commissie voor het Bank- en Financieel wezen op eigen initiatief het publiek langs de media te waarschuwen of voor te lichten.

Algemeen kan worden opgemerkt dat de Commissie voor Verzekeringen (*artikel 41*), in tegenstelling met de huidige Commissie voor private verzekeringen en hypothecaire leningen, geen advies verstrekt over de inschrijvingsdossiers. Zij is echter wel bevoegd voor algemene vraagstukken van reglementaire aard in verband met de verrichtingen van hypothecair krediet.

Artikel 43 kent aan de Koning de bevoegdheid toe om, zoals voor de verzekeringen, het statuut der tussenpersonen verder uit te werken.

Hoofdstuk III legt een reeks verplichtingen en voorwaarden op aan de hypotheekondernemingen.

Au préalable, en vertu de l'article 44, celles-ci doivent obtenir une inscription octroyée, non plus par le Ministre, mais par l'Office de Contrôle des Assurances. L'inscription doit être considérée comme un enregistrement administratif d'un avis donné par l'entreprise hypothécaire, après contrôle du respect de toute obligation réglementaire. Elle ne comporte pas de décision politique ni d'appréciation d'opportunité. En outre, la loi précise que le Roi fixe, dans un arrêté d'exécution, les conditions auxquelles le dossier d'inscription doit satisfaire. Les documents exigés doivent évidemment tenir compte des nouvelles dispositions civiles qui seront d'application au crédit hypothécaire.

A ce sujet, les entreprises hypothécaires visées à l'article 38, même si elles étaient dispensées du contrôle en vertu de l'arrêté royal n° 225, sont tenues d'introduire un nouveau dossier.

Si elles veulent continuer normalement leurs activités, ceci doit être réalisé avant la fin de la période transitoire de deux ans prévue par la loi.

Pour les entreprises qui exerceraient l'activité de crédit hypothécaire sans avoir obtenu l'inscription requise, une sanction est prévue à l'article 40, par référence à l'article 53 de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances.

CHAPITRE IV

Retard de paiement

L'article 46 oblige les entreprises hypothécaires à envoyer à l'emprunteur, en cas de défaut de paiement, un avertissement recommandé avec indication des conséquences d'un non-paiement.

Cette règle a pour but d'avertir l'emprunteur avant qu'un arriéré considérable ne le surprenne au point tel que des mesures financières de redressement deviennent difficiles ou même impossibles et que la réalisation de l'immeuble reste la seule solution. En outre, cette obligation est de nature à orienter la gestion du contentieux en fonction du client plutôt qu'en fonction de la valeur de l'immeuble hypothéqué.

Parce que cette obligation ne peut être imposée à des non-professionnels il a été opté, contrairement à la suggestion du Conseil d'Etat, pour le maintien de cette disposition au Titre II. Pour indiquer qu'il ne s'agit pas d'une simple disposition de contrôle, un chapitre distinct a été prévu.

L'article 47 institue auprès de la Banque Nationale de Belgique, une centrale de risques négative pour le crédit hypothécaire. Même si cette centrale n'est pas en soi indispensable en matière de crédit hypothécaire, elle est de nature à procurer aux entreprises de crédit à la consommation un instrument plus adapté afin d'éviter en temps utile la surconsommation de crédit.

Vooraf dienen zij krachtens artikel 44 een inschrijving te bekomen die verleend wordt door de Controledienst voor de Verzekeringen en niet meer door de Minister. De inschrijving moet beschouwd worden als een administratieve registratie van een door de hypotheekonderneming gegeven bericht, na nazicht of aan elke reglementaire verplichting is voldaan. Zij omvat geen beleidsbeslissing of enige opportuiniteitsbeoordeling. De wet bepaalt verder dat de Koning in een uitvoeringsbesluit de voorwaarden vastlegt waaraan het inschrijvingsdossier moet voldoen. De gevraagde documenten dienen uiteraard rekening te houden met de nieuwe burgerlijke bepalingen die op het hypothecair krediet van toepassing zullen zijn.

Hiertoe moeten de hypotheekondernemingen die vallen onder artikel 38, zelfs indien zij waren ingeschreven of vrijgesteld in toepassing van het koninklijk besluit n° 225 een nieuw dossier indienen.

Indien zij hun activiteiten normaal zullen verderzetten, moet dit gebeuren voor het einde van de in de wet voorziene overgangperiode van twee jaar.

Voor ondernemingen die de activiteit van het hypothecair krediet zouden uitoefenen zonder de vereiste inschrijving is een strafsancie voorzien in artikel 40 dit door de verwijzing naar artikel 53 van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen.

HOOFDSTUK IV

Betalingsachterstand

Artikel 46 legt aan de hypotheekondernemingen de verplichting op bij betalingsachterstand de kredietnemer een aangetekende verwittiging toe te sturen waarin de gevolgen van niet-betaling worden aangeduid.

Deze regel heeft tot doel de kredietnemer voor de verrassing te behoeden van een onverwacht grote achterstand zodat financiële begeleidingsmaatregelen moeilijk of onmogelijk worden en een uitwinning van het goed als enige oplossing rest. Het verplicht ook de ondernemingen het contentieux-beheer te richten naar de cliënt en minder naar de waarde van het in hypotheek gegeven goed.

Daar deze verplichting niet kan opgelegd worden aan niet-beroepslui werd in tegenstelling met de suggestie van de Raad van State toch geopteerd de bepaling van dit artikel in titel II te handhaven. Om aan te duiden dat het niet om een zuivere controlebepaling gaat, werd wel een afzonderlijk hoofdstuk ingelast.

Artikel 47 voert ook voor het hypothecair krediet een negatieve risicocentrale in bij de Nationale Bank van België. Alhoewel voor het hypothecair krediet alsdusdanig misschien niet onmisbaar, moet deze centrale de ondernemingen van verbruikerskrediet een meer volledig instrument geven om de overconsumptie van kredieten tijdig te voorkomen.

Pour des raisons techniques, les mesures d'exécution relatives à ce principe seront prises par le Roi, en étroite collaboration avec la Banque Nationale de Belgique.

La centrale de risques positive existant pour les banques, les banques d'épargne et les entreprises soumises à la loi du 10 juin 1964 est supprimée à l'article 62.

Alors que pour le crédit à la consommation le Roi peut, sous certaines conditions, organiser une centrale de risques positive, cette possibilité n'a pas été reprise pour le crédit hypothécaire.

Le Chapitre V règle l'information de l'emprunteur et établit quelques normes en matière de publicité. Il règle aussi la question des frais dans la relation candidat-emprunteur/intermédiaire. Cette réglementation forme un ensemble avec les dispositions du Titre I^{er}.

Ainsi, l'article 48, § 1^{er} a pour but de compléter et de préciser le contenu de l'information fournie au candidat-emprunteur par la publicité.

Cette disposition doit refréner le contenu parfois trompeur des « petites annonces » bien connues. En outre, pouvoir est donné au Roi d'élaborer certaines règles en la matière.

Le Roi peut par conséquent imposer que certaines informations figurent ou ne figurent pas dans la publicité. On peut envisager, dans le premier cas, la relation entre la forme de crédit et l'intérêt, des conditions spéciales ou restrictives d'obtention du crédit, des obligations d'assurances complémentaires et, éventuellement un taux d'intérêt réel sur base annuelle. Dans le second cas, on peut envisager des données chiffrées qui suggèrent des avantages fiscaux spécifiques.

L'article 48, § 2, impose aux entreprises de mettre des prospectus à la disposition du public.

Ce prospectus doit fournir les premiers éléments d'informations au candidat-emprunteur. L'introduction de ce document permet également de résoudre la difficulté de la « valeur juridique » qui doit être reconnue à l'actuel formulaire de demande. Ce formulaire (article 48, § 3) est néanmoins maintenu en tant que document émanant de l'emprunteur par lequel, en fonction des données disponibles dans le prospectus, il fait connaître ses desiderata et donne l'autorisation de concrétiser sa demande de crédit, notamment par l'expertise du bien offert en garantie hypothécaire. La demande n'est donc pas une offre, au sens juridique du terme, émanant du prêteur.

L'article 49 interdit à un intermédiaire de compter des frais qu'il aurait exposés, par exemple, en tant que mandataire du candidat-emprunteur.

Cet article vise à endiguer la pratique par laquelle des candidats-emprunteurs se voient réclamer par certains intermédiaires d'importants frais de recherche ou de dossier. Souvent, il s'agit de cas où, dès le début, il n'y a aucune chance d'obtenir un crédit, ou

De uitvoeringsmaatregelen van dit principe zullen om technische redenen in nauwe samenwerking met de Nationale Bank van België door de Koning worden uitgewerkt.

De bestaande positieve risicocentrale enkel voor banken, spaarbanken en ondernemingen onderworpen aan de wet van 10 juni 1964, wordt in artikel 62 opgeheven.

Wanneer in het consumentenkrediet de Koning onder bepaalde voorwaarden ook een positieve centrale kan inrichten, wordt deze mogelijkheid voor het hypothecair krediet niet voorzien.

Hoofdstuk V regelt de informatie aan de kredietnemer en legt tevens enkele regels op voor de publiciteit. Het regelt ook de kosten in de verhouding kandidaat-kredietnemer/tussenpersoon. Deze regeling vormt één geheel met de bepalingen van Titel I.

Zo heeft artikel 48, § 1 tot doel de inhoud van de informatie aan de kredietnemer langs de reclame vollediger en juister te maken.

Deze bepaling moet de soms bedrieglijke inhoud van de gekende « kleine aankondigingen » beteugelen. De Koning krijgt hierbij de bevoegdheid bepaalde regels in deze materie uit te werken.

De Koning kan bijgevolg verplichten dat bepaalde gegevens in de reclame worden aangeduid of niet. Denken wij in het eerste geval aan de verhouding kredietvorm-rentevoet, aan mogelijke bijzondere of restrictieve voorwaarden om het krediet te bekomen, aan bijkomende verzekeringsverplichtingen en eventueel aan een reële rentevoet op jaarbasis. In het tweede geval kan gedacht worden aan cijfergegevens die bepaalde fiscale voordelen suggereren.

Artikel 48, § 2, voert voor de ondernemingen de verplichting in prospectussen ter beschikking te stellen van het publiek.

Deze prospectus moet een eerste informatie voor de kandidaat-kredietnemer mogelijk maken. De invoering van dit document lost tegelijkertijd de moeilijkheid op van de « juridische waarde » die aan het huidige aanvraagformulier moet worden toegekend. Het aanvraagformulier (artikel 48, § 3) blijft nochtans behouden als een document uitgaande van de kredietnemer waarbij hij, volgens de gegevens beschikbaar in de prospectus, zijn wensen kenbaar maakt en de toelating geeft zijn kredietaanvraag te concretiseren, onder andere door de schatting van het in hypotheek aangeboden goed. De aanvraag is dus geen aanbod, in de juridische betekenis, vanwege de kredietgever.

Artikel 49 verbiedt aan de tussenpersoon kosten aan te rekenen die hij bijvoorbeeld als mandataris van de kandidaat-kredietnemer zou kunnen maken.

Dit artikel moet de praktijk indijken waarbij door sommige tussenpersonen aan kandidaat-leners aanzienlijke opzoekings- of dossierskosten worden aangerekend. Dikwijls gaat het om gevallen waarbij van in den beginne geen enkele kans op het bekomen van

encore de cas où il n'y a aucune raison de porter en compte ces frais « spéciaux ».

L'ajout proposé par le Conseil d'Etat qu'il doit s'agir de frais propres à l'intermédiaire, de manière à mettre en évidence que celui-ci ne peut mettre à charge du candidat-emprunteur des frais d'expertise que lui-même aurait exposés, n'a pas été retenu. Il peut encaisser les provisions réclamées par l'entreprise hypothécaire, mais il ne peut, de sa propre initiative, imposer une expertise.

La sanction du non-respect de cette interdiction est prévue à l'article 50.

*
* * *

Le *Titre III* règle d'une manière plus moderne la procédure applicable en cas de cession d'une créance hypothécaire.

Notamment, il prévoit des dispositions simplifiées lorsque la cession intervient dans le cadre de la cession d'un portefeuille de créances hypothécaires, et ce afin de faciliter la titrisation de telles créances. Il peut s'agir de tout ou partie du portefeuille. A cet effet, une simplification de l'article 5 de la loi hypothécaire s'impose.

Il est à noter que, par l'introduction d'un champ d'application spécifique en vertu de l'article 51, toutes les créances sont soumises au *Titre III*, même lorsqu'elles ne satisfont pas aux dispositions de l'article 1^{er}.

Lorsqu'il s'agit de crédits soumis au *Titre I^{er}*, le cessionnaire doit également remplir au préalable, en application de l'article 53, les obligations imposées par le *Titre II*.

*
* * *

Le *Titre IV*, enfin, contient quelques dispositions indispensables au bon fonctionnement de la nouvelle législation.

Il faut remarquer que l'arrêté royal n° 255 du 7 janvier 1936 n'a pas été supprimé. Tant le *Titre I^{er}* que le *Titre II* de cet arrêté restent en vigueur à la fin de la période transitoire. En ce qui concerne le *Titre II*, il s'agit surtout de la réglementation détaillée du contrôle financier des sociétés de prêts par intervention.

Les mesures transitoires prévues à l'article 56 octroient aux entreprises hypothécaires un délai raisonnable en fonction des dispositions pratiques qu'elles doivent prendre pour passer d'une loi à une autre.

C'est pourquoi, il est permis aux entreprises inscrites ou dispensées de l'inscription de continuer, durant une certaine période, leurs activités suivant les règles actuellement en vigueur de l'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936.

een krediet bestaat of ook om gevallen waarbij voor de aanrekening van deze « speciale » kosten geen enkele reden bestaat.

De door de Raad van State voorgestelde toevoeging dat het om « eigen » lasten van de tussenpersoon moet gaan, werd niet weerhouden om duidelijk te maken dat de tussenpersoon ook bijvoorbeeld geen schattingskosten mag aanrekenen aan de kandidaat-kredietnemer. Hij mag wel de door de hypotheekonderneming voorziene provisies innen, doch zelf niet op eigen initiatief er schatting opleggen.

Bij overtreding van dit verbod is in artikel 50 een sanctie voorzien.

*
* * *

Titel III regelt op een aan de tijd aangepaste wijze de procedure bij overdracht van een hypothecaire schuldvordering.

Hij voorziet onder andere in vereenvoudigde regels wanneer de overdracht gebeurt in het kader van een overdracht van een portefeuille van hypothecaire schuldvorderingen. Dit moet de effectisering van dergelijke schuldvorderingen mogelijk maken. Het kan gaan om een gehele of gedeeltelijke overdracht van een portefeuille. Een vereenvoudiging van artikel 5 van de hypotheekwet is hiertoe een vereiste.

Wij merken op dat door de invoering, krachtens artikel 51, van een eigen toepassingsveld, alle hypothecaire schuldvorderingen onder *titel III* vallen, zelfs wanneer zij niet voldoen aan de voorwaarden gesteld in artikel 1.

Wanneer het gaat om kredieten onderworpen aan *Titel I* moet de overnemer daarenboven, in toepassing van artikel 53, vooraf de verplichtingen nakomen opgelegd in *Titel II*.

*
* * *

In *Titel IV*, ten slotte, worden enkele bepalingen uitgewerkt die noodzakelijk zijn om een vlotte werking van de nieuwe wetgeving mogelijk te maken.

Hierbij moet worden opgemerkt dat het koninklijk besluit n° 225 van 7 januari 1936 niet werd opgeheven. Zowel *titel I* als *titel II* van dit koninklijk besluit blijven immers ook na het einde van de overgangsregeling nog van toepassing. Voor *titel II* is dit de uitgebreide regeling voorzien voor de financiële controle voor de hypothecaire leningen met tussenkomst.

De overgangsregeling voorzien in *artikel 56* biedt aan de hypotheekondernemingen een redelijke termijn om de praktische schikkingen te treffen om over te gaan van de ene wet op de andere.

Daarom wordt aan de ingeschreven en vrijgestelde ondernemingen binnen een beperkte periode toegelaten hun activiteiten verder te zetten volgens de huidige gangbare regels van het koninklijk besluit n° 225 van 7 januari 1936.

Les entreprises qui le souhaitent doivent également avoir la possibilité d'entamer leurs activités dans le cadre de la nouvelle réglementation. Cela leur donne, entre autres, la possibilité de travailler avec un taux d'intérêt variable, souhait pressant du secteur dans l'optique de la libéralisation de la circulation des capitaux en Europe.

En ce qui concerne l'article 55, les remarques du Conseil d'Etat n'ont pas été suivies, mais il a été opté pour une rédaction déjà approuvée. Quoique l'impact dans le temps de cet article soit limité, il reste néanmoins opportun de maintenir la possibilité prévue dans ses dispositions.

A l'article 59, la durée de validité de l'inscription hypothécaire est portée de quinze à trente ans. Du fait que beaucoup de crédits hypothécaires ont une durée supérieure à quinze ans, cette mesure évite les difficultés de renouvellement de l'inscription hypothécaire.

Ceci entraîne un allègement important de la gestion administrative au sein des entreprises et évite pour les emprunteurs des frais inattendus dans de nombreux cas.

L'article 60 fixe une procédure de facilités de paiement analogue à celle prévue pour le crédit à la consommation. Un texte coordonné pour les deux formes de crédit est introduit dans le Code judiciaire sous forme d'un Chapitre XIVbis.

Tableau de Concordance par article entre le projet de loi au sujet duquel le Conseil d'Etat a donné un avis le 6 juin 1991 (Coln 1) et le projet de loi actuel (Coln 2)

Coln 1	Coln 2
1	1
2	2
3	4
4	5
5	6
6	7, 8, 9
7	10
8	11
9	12
11	14
12	15
13	16
14	17
15	18
16	19
17	20
18	21
19	24
20	25
21	26
22	27
23	28
24	29

*Le Ministre des Affaires économiques
et du Plan,*

W. CLAES

De ondernemingen die dit wensen moeten echter ook de mogelijkheid hebben hun activiteiten binnen de nieuwe reglementering aan te vatten. Dit geeft hen onder andere de mogelijkheid te werken met een variabele rentevoet, een dwingende eis van de sector binnen de vrijmaking van het Europees kapitaalverkeer.

Wat betreft artikel 55 worden de opmerkingen van de Raad van State niet gevolgd, maar werd geopteerd voor een reeds vroeger aangenomen redactie. Alhoewel de werking in de tijd van dit artikel beperkt is, komt het toch opportuun voor de mogelijkheden ervan te handhaven.

In artikel 59 wordt de geldigheidsduur van de hypothecaire inschrijving van 15 op 30 jaar gebracht. Daar vele hypothecaire kredieten een looptijd hebben die 15 jaar overtreft, wordt door deze maatregel de moeilijkheid van de hernieuwing van de hypothecaire inschrijving vermeden.

Dit is een aanzienlijke verlichting van de administratie van de hypotheekonderneming en het vermijdt dikwijls onbegrepen kosten voor de kredietnemers.

Artikel 60 voorziet voor de betalingsfaciliteiten een gelijkaardige procedure zoals is voorzien in het consumentenkrediet. Een voor beide kredietvormen gecoördineerde tekst wordt hiertoe als hoofdstuk XIVbis in het gerechtelijk wetboek ingelast.

Artikelsgewijze concordantietabel tussen het wetsontwerp waarover de Raad van State advies gegeven heeft op 6 juni 1991 (Coln 1) en het wetsontwerp in zijn huidige vorm (Coln 2)

Coln 1	Coln 2
25	30
26	31
29	3
30	35
32	37
33	38
35	40
37	42
39	44
40	46
42	48
43	49
44	50
45	51
46	52
47	52
49	55
50	56
51	57
52	60
53	63
54	64
—	—

*De Minister van Economische Zaken
en het Plan,*

W. CLAES

Le Ministre de la Justice,

M. WATHELET

Le Ministre des Finances,

Ph. MAYSTADT

De Minister van Justitie,

M. WATHELET

De Minister van Financiën,

Ph. MAYSTADT

PREMIER AVANT-PROJET DE LOI

soumis à l'avis du Conseil d'Etat

Projet de loi réglementant le crédit hypothécaire et organisant le contrôle des entreprises hypothécaires et des intermédiaires de crédit hypothécaire

TITRE I^{er}

Le crédit hypothécaire

CHAPITRE I^{er}

Champ d'application

Article 1^{er}

Le présent titre s'applique au crédit hypothécaire ayant pour objet l'acquisition ou la conservation de droits réels immobiliers, consenti à une personne physique qui agit exclusivement dans un but pouvant être considéré comme étranger à ses activités commerciales, professionnelles ou artisanales et qui, au moment de la conclusion du contrat, a sa résidence habituelle en Belgique :

a) soit par un prêteur ayant son siège principal ou sa résidence principale en Belgique;

b) soit par un prêteur ayant son siège principal ou sa résidence principale en dehors de la Belgique à la condition que le contrat ait été précédé en Belgique d'une proposition particulière ou d'une publicité et que l'emprunteur ait accompli en Belgique les actes nécessaires à la conclusion du contrat.

Art. 2

Pour l'application de la présente loi, est considéré comme crédit hypothécaire :

1. le crédit garanti par une hypothèque ou un privilège sur un immeuble ou par le nantissement d'une créance garantie de la même manière;

2. la créance résultant de la subrogation d'une ou plusieurs tierces personnes dans les droits d'un créancier privilégié sur un immeuble;

3. le crédit stipulant le droit de requérir une garantie hypothécaire, même si ce droit est stipulé dans un acte distinct;

4. le crédit avec cautionnement lorsqu'une garantie hypothécaire est consentie au profit de la caution.

EERSTE VOORONTWERP VAN WET

voorgelegd aan het advies van de Raad van State

Ontwerp van wet tot regeling van het hypothecair krediet en tot inrichting van de controle op de hypotheekondernemingen en de tussenpersonen bij hypothecair krediet

TITEL I

Het hypothecair krediet

HOOFDSTUK I

Toepassingsgebied

Artikel 1

Deze titel is van toepassing op het hypothecair krediet bestemd voor het verwerven of behouden van onroerende zakelijke rechten, toegekend aan een natuurlijke persoon die uitsluitend handelt met een oogmerk dat geacht kan worden vreemd te zijn aan zijn handels-, beroeps- of ambachtelijke activiteiten en die, op het ogenblik van het sluiten van het contract, zijn gewone verblijfplaats in België heeft :

a) hetzij door een kredietgever die zijn hoofdzetel of hoofdverblijfplaats in België heeft;

b) hetzij door een kredietgever die zijn hoofdzetel of hoofdverblijfplaats buiten België heeft op voorwaarde dat de overeenkomst is voorafgegaan in België door een bijzonder voorstel of publiciteit en dat de kredietnemer de voor de sluiting van de overeenkomst noodzakelijke handelingen in België verricht heeft.

Art. 2

Voor de toepassing van deze wet wordt beschouwd als hypothecair krediet :

1. het krediet gewaarborgd door een hypotheek of een voorrecht op onroerend goed of door de inpandgeving van een op dezelfde wijze gewaarborgde schuldvordering;

2. de schuldvordering die voortspuit uit de indeplaatsstelling van één of meer derde personen in de rechten van een schuldeiser die bevoorrecht is op een onroerend goed;

3. het krediet bedongen met het recht een hypothecaire waarborg te eisen, zelfs indien dit recht in een afzonderlijke akte bedongen is;

4. het krediet met borgstelling waarbij aan de borg een hypothecaire waarborg toegekend wordt.

CHAPITRE II

Dispositions générales

Art. 3

Au sens de la présente loi, il faut entendre par :

1° « capital » : la dette en principal sur lequel porte le contrat de crédit;

2° « solde restant dû » : le montant à verser en principal pour amortir, reconstituer ou rembourser le capital;

3° « taux d'intérêt » : le taux, exprimé en pourcentage par période, auquel les intérêts sont calculés pour la même période;

4° « acte constitutif » : l'ensemble des actes authentiques et sous seing privé ainsi que tout document contenant des dispositions régissant un même crédit.

Art. 4

Au sens de la présente loi, il y a :

1° « amortissement du capital » lorsque l'emprunteur contracte l'obligation d'effectuer, pendant la durée du crédit, des versements qui réduisent immédiatement le capital à due concurrence;

2° « reconstitution du capital » lorsque l'emprunteur contracte l'obligation d'effectuer, pendant la durée du crédit, des versements qui, quoique conventionnellement affectés au remboursement du capital, n'entraînent pas libération immédiate correspondante envers le prêteur; ils ne réduisent le capital qu'aux époques et dans les conditions prévues par le contrat ou par la loi.

La reconstitution doit s'effectuer par un contrat adjoint au crédit.

Ce contrat adjoint ne peut être qu'un contrat d'assurance-vie, un contrat de capitalisation ou une constitution d'épargne.

Le capital reconstitué est à tout moment la valeur de rachat ou le capital assuré ou constitué en cas de contrat d'assurance-vie ou de capitalisation ou le capital formé par l'épargne.

Si la reconstitution s'opère auprès du prêteur, en cas de faillite de ce dernier, le capital reconstitué est affecté par compensation à la réduction de la créance du prêteur sans qu'une indemnité ne soit due.

Si la reconstitution ne s'opère pas auprès du prêteur, au moment où le crédit devient exigible ou remboursable, le tiers reconstituant devient envers le prêteur le seul débiteur du capital reconstitué. Dans ce cas, le prêteur exerce les droits de l'emprunteur envers ce tiers reconstituant.

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

3° « remboursement du capital » lorsque le montant du crédit est réduit, soit à son terme, soit par anticipation, sans que, dans ce dernier cas, aucune obligation de périodicité ne doive être respectée.

HOOFDSTUK II

Algemene bepalingen

Art. 3

In de zin van deze wet moet worden verstaan onder :

1° « kapitaal » : de schuld in hoofdsom die het voorwerp uitmaakt van de kredietovereenkomst;

2° « verschuldigd blijvend saldo » : het bedrag in hoofdsom dat moet gestort worden om het kapitaal af te lossen, te reconstitueren of terug te betalen;

3° « rentevoet » : de voet uitgedrukt in percent per periode aan dewelke de interesten voor dezelfde periode berekend worden;

4° « vestigingsakte » : het geheel van de authentieke en onderhandse akten en elk document dat bepalingen bevat die eenzelfde krediet regelen.

Art. 4

In de zin van deze wet is er :

1° « aflossing van het kapitaal » wanneer de kredietnemer de verplichting aangaat tijdens de looptijd van het krediet storting te verrichten die het kapitaal onmiddellijk met de overeenkomstige som verminderen;

2° « reconstitutie van het kapitaal » wanneer de kredietnemer de verplichting aangaat tijdens de looptijd van het krediet storting te doen die, alhoewel contractueel aangewend voor de terugbetaling van het kapitaal, niet onmiddellijk een overeenkomstige bevrijding tegenover de kredietgever meebrengen; zij komen slechts in mindering van het kapitaal op de tijdstippen en in de voorwaarden die in het contract of door de wet bepaald worden.

De reconstitutie moet gebeuren door middel van een aan het krediet toegevoegd contract.

Dit toegevoegd contract mag enkel bestaan uit een levensverzekeringscontract, uit een kapitalisatiecontract of uit een vorm van sparen.

Het gereconstitueerde kapitaal is op eender welk ogenblik de afkoopwaarde of het verzekerd of gevormd kapitaal in geval van een levensverzekerings- of kapitalisatieovereenkomst of het gevormde kapitaal in geval van sparen.

Wanneer de reconstitutie bij de kredietgever gebeurt, wordt, ingeval van faillissement van deze laatste, het gereconstitueerd kapitaal bij schuldvergelijking aangewend voor de vermindering van de schuldvordering van de kredietgever zonder dat enige vergoeding verschuldigd is.

Wanneer de reconstitutie niet bij de kredietgever gebeurt, wordt de reconstituerende derde, op het ogenblik waarop het krediet opeisbaar of terugbetaalbaar wordt, de enige schuldenaar van de kredietgever voor het gereconstitueerd kapitaal. In dit geval oefent de kredietgever de rechten uit van de kredietnemer tegenover de reconstituerende derde.

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

3° « terugbetaling van het kapitaal » wanneer het bedrag van het krediet verminderd wordt hetzij op de eindvervaldag hetzij vervroegd, zonder dat in het laatste geval enige verplichting van periodiciteit moet geëerbiedigd worden.

Art. 5

Il y a, au sens et en vue de l'application de la présente loi, « contrat annexé » lorsque l'emprunteur souscrit ou maintient en vigueur un contrat d'assurance, en exécution d'une condition du crédit dont le non-respect pourrait entraîner l'exigibilité de la créance. Ce contrat annexé ne peut être que :

— une assurance du solde restant dû couvrant le risque de décès, destinée conventionnellement à garantir le remboursement du crédit;

— une assurance couvrant le risque de dégradation de l'immeuble offert en garantie;

— une assurance caution.

Les conditions d'annexion sont déterminées par le Roi.

Art. 6

§ 1^{er}. Le taux d'intérêt peut être fixe ou variable.

§ 2. Si la variabilité du taux d'intérêt a été stipulée, elle doit s'appliquer tant à la baisse qu'à la hausse.

§ 3. Les variations du taux d'intérêt doivent être liées aux fluctuations d'un indice de référence.

L'indice de référence doit être choisi parmi une liste d'indices de référence dont les modes de calcul sont déterminés par le Roi par arrêté délibéré en Conseil des Ministres pris sur avis de la commission bancaire et financière, de la Banque Nationale de Belgique et de l'Office de Contrôle des Assurances après consultation, par ce dernier, de la Commission des Assurances.

§ 4. Le taux d'intérêt varie dans la même proportion que l'indice de référence.

Toutefois, l'acte constitutif stipule que la variation du taux d'intérêt est limitée, tant à la hausse qu'à la baisse, à un écart déterminé par rapport au taux d'intérêt initial, sans que l'écart en cas de hausse puisse être supérieur à l'écart en cas de baisse. L'acte constitutif peut également stipuler que le taux d'intérêt ne varie que si le résultat obtenu en application des deux alinéas précédents fait apparaître une différence minimale déterminée par rapport au taux d'intérêt de la période précédente.

§ 5. Le taux d'intérêt ne peut varier qu'à l'expiration de périodes déterminées d'au moins un an.

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

§ 7. Lorsqu'il y a variation du taux d'intérêt, la modification doit être communiquée à l'emprunteur au plus tard à la date de prise de cours des intérêts au nouveau taux et doit être, le cas échéant accompagnée, sans frais, d'un nouveau tableau d'amortissement.

§ 8. Les époques, conditions et modalités de variation du taux d'intérêt ainsi que l'indice de référence qui se rapporte au taux initial de l'intérêt doivent être repris dans l'acte constitutif.

Art. 5

Er bestaat in de zin van deze wet en met het oog op haar toepassing « aangehecht contract » wanneer de kredietnemer, in uitvoering van een voorwaarde van het krediet waarvan het niet-naleven de opeisbaarheid van de schuldvordering kan veroorzaken, een verzekeringsovereenkomst onderschrijft of handhaaft. Dat aangehecht contract mag niets anders zijn dan :

— een schuldsaldoverzekering die het overlijdensrisico dekt teneinde contractueel de terugbetaling van het krediet te waarborgen;

— een verzekering die het risico dekt van de beschadiging van het onroerend goed dat in waarborg aangeboden werd;

— een borgtochtverzekering.

De Koning bepaalt de voorwaarden waaraan de aanhechting moet voldoen.

Art. 6

§ 1. De rentevoet kan vast of veranderlijk zijn.

§ 2. Indien de veranderlijkheid van de rentevoet bedongen werd, moet zij zowel naar beneden als naar boven toegepast worden.

§ 3. De veranderingen van de rentevoet moeten gebonden zijn aan de schommelingen van een referteindex.

De referteindex moet worden gekozen uit een reeks referteindexen waarvan de berekeningswijzen vastgelegd worden door de Koning bij een in de Ministerraad overlegd besluit genomen op advies van de Commissie voor het Bank- en Financieuzen, de Nationale Bank van België en de Controledienst voor de Verzekeringen nadat deze de Commissie voor Verzekeringen geraadpleegd heeft.

§ 4. De rentevoet verandert in dezelfde verhouding als de referteindex.

In de vestigingsakte wordt evenwel bedongen dat de verandering van de rentevoet, zowel naar boven als naar beneden, beperkt wordt tot een bepaald verschil met de oorspronkelijke rentevoet, zonder dat het verschil ingeval van stijging groter mag zijn dan het verschil ingeval van daling. In de vestigingsakte mag eveneens bedongen worden dat de verandering van de rentevoet slechts doorgaat indien het resultaat bekomen door toepassing van de twee vorige leden een bepaald minimum verschil met de rentevoet van de vorige periode uitmaakt.

§ 5. De rentevoet mag slechts veranderen bij het verstrijken van bepaalde periodes van minstens één jaar.

§ 6. Indien de eerste periode een kortere duur heeft dan drie jaren, mag een verhoging van de rentevoet niet tot gevolg hebben dat de rentevoet die van toepassing is gedurende het tweede jaar verhoogd wordt met meer dan één punt 's jaars ten opzichte van de oorspronkelijke rentevoet, noch dat de rentevoet die van toepassing is gedurende het derde jaar verhoogd wordt met meer dan twee punten ten opzichte van die oorspronkelijke rentevoet.

§ 7. Bij verandering van de rentevoet moet de wijziging medegedeeld worden aan de kredietnemer ten laatste op de datum dat de interesten aan de nieuwe rentevoet beginnen te lopen. In voorkomend geval moet bij die mededeling kosteloos een nieuwe aflossingstabel gevoegd worden.

§ 8. De tijdstippen, voorwaarden en modaliteiten van verandering van de rentevoet evenals de referteindex die slaat op de oorspronkelijke rentevoet moeten voorkomen in de vestigingsakte.

§ 9. Le roi détermine les modalités d'application du présent article ainsi que, après délibération en Conseil des Ministres, le mode de calcul de l'écart visé à l'alinéa 2 du § 4.

Art. 7

Les intérêts doivent être calculés :

- en cas d'amortissement, sur le solde restant dû;
- en cas de reconstitution, sur le capital ou, après un remboursement partiel, sur le capital restant à rembourser.

Dans le cas d'une ouverture de crédit les intérêts doivent être calculés sur la partie du capital qui a été prélevée.

Il est interdit de faire payer les intérêts avant l'échéance des périodes sur lesquelles ils sont calculés ou par fractions de ces périodes.

Si les intérêts doivent, en vertu de l'acte constitutif, être payés à un tiers, ce paiement est libératoire pour l'emprunteur envers le prêteur.

CHAPITRE III

Frais et indemnité

Art. 8

En dehors des frais légaux inhérents à l'hypothèque et de ce qui pourrait être dû en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires, ne peuvent être mis à charge du demandeur de crédit ou de l'emprunteur que des frais de constitution de dossier ou des frais d'expertise des biens offerts en garantie.

Les frais d'expertise ne sont dus que si l'expertise a eu lieu, et les frais de dossier que si l'offre visée à l'article 11 a été fournie. Dans le cas contraire, toute avance doit être remboursée.

Lorsque des frais d'expertise sont mis à charge des demandeurs de crédit, une copie du rapport d'expertise doit lui être communiquée sur simple demande.

Art. 9

Le prêteur peut stipuler une indemnité pour le cas de remboursement anticipé total ou partiel. Le maximum et le mode de calcul de cette indemnité sont fixés par le Roi.

Dans le cas d'une ouverture de crédit, le prêteur peut stipuler une indemnité pour mise à disposition du capital.

Ces indemnités doivent être mentionnées dans l'acte constitutif.

Art. 10

Aucune indemnité autre que celles prévues à l'article 9, ni une rémunération de négociation quels qu'en soient la dénomination, la forme ou le bénéficiaire ne peuvent être mises à charge du demandeur de crédit ou de l'emprunteur.

§ 9. De Koning legt de toepassingsmodaliteiten van dit artikel vast evenals, na overleg in de Ministerraad, de berekeningswijze van het verschil bedoeld in het tweede lid van § 4.

Art. 7

De interesten moeten berekend worden :

- in geval van aflossing, op het verschuldigd blijvend saldo;
- in geval van reconstitutie, op het kapitaal of, na een gedeeltelijke terugbetaling, op het nog terug te betalen kapitaal.

In het geval van een kredietopening moeten de interesten berekend worden op het gedeelte van het kapitaal dat opgenomen is.

Het is verboden de interesten te doen betalen vóór het verstrijken van de perioden waarover zij berekend zijn of in gedeelten van die perioden.

Indien de interesten krachtens de vestigingsakte aan een derde moeten betaald worden, is deze betaling bevrijdend voor de kredietnemer tegenover de kredietgever.

HOOFDSTUK III

Kosten en vergoeding

Art. 8

Behoudens de wettelijke kosten behorend bij de hypotheek en wat krachtens andere wettelijke of reglementaire bepalingen kan verschuldigd zijn, mogen slechts kosten voor de samenstelling van het dossier en kosten voor de schatting der in waarborg aangeboden goederen ten laste van de kredietaanvrager of de kredietnemer gelegd worden.

De schattingskosten zijn slechts verschuldigd indien de schatting plaats gehad heeft en de dossierskosten wanneer het in artikel 11 bedoelde aanbod overgemaakt werd. Voor-schotten dienen in het tegenovergestelde geval terugbetaald te worden.

Wanneer schattingskosten ten laste gelegd worden van de kredietaanvrager, moet hem op eenvoudig verzoek een kopie van het schattingsverslag medegedeeld worden.

Art. 9

De kredietgever mag een vergoeding bedingen voor het geval van een gehele of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling. Het maximum en de berekeningswijze van deze vergoeding worden door de Koning vastgelegd.

In het geval van een kredietopening mag de kredietgever een vergoeding bedingen voor terbeschikkingstelling van het kapitaal.

Deze vergoedingen moeten in de vestigingsakte worden vermeld.

Art. 10

Geen andere vergoeding dan dezen voorzien in artikel 9, noch een bezoldiging voor bemiddeling, onder welke benaming of vorm en voor wie ook bestemd, mogen ten laste gelegd worden van de kredietaanvrager of van de kredietnemer.

CHAPITRE IV

Le contrat

Art. 11

Avant la signature du contrat, le prêteur doit fournir au candidat-emprunteur une offre écrite qui contient toutes les conditions du contrat, ainsi que la durée de validité de l'offre.

Art. 12

L'acte constitutif ne peut pas stipuler que les droits et obligations de l'emprunteur peuvent être modifiés unilatéralement.

Au moment de la signature du contrat, une copie de l'acte constitutif doit être remise à l'emprunteur.

Art. 13

Le capital doit être mis à la disposition de l'emprunteur en espèces ou en monnaie scripturale.

Le capital ne peut être lié à aucun index, sauf si le crédit est accordé sous forme de prêt sans stipulation d'intérêt; dans ce cas, l'index ne peut être que l'indice des prix à la consommation.

Art. 14

§ 1^{er}. Lorsque l'emprunteur remet en gage, en tout ou en partie, le capital au prêteur, les sommes mises en gage portent intérêt au profit de l'emprunteur au taux d'intérêt du crédit. En cas de remboursement du crédit, les sommes mises en gage et leurs intérêts compensent la créance du prêteur.

§ 2. En cas de faillite du prêteur, les sommes mises en gage et leurs intérêts sont affectés par compensation à la réduction de la créance du prêteur sans qu'une indemnité soit due.

Art. 15

Il est interdit de subordonner un crédit hypothécaire à l'obligation, directe ou indirecte, d'acheter, d'échanger ou de souscrire, sous quelque forme que ce soit, des valeurs mobilières, telles que des obligations, des actions, des parts ou participations.

L'alinéa précédent n'est pas applicable à la souscription de parts de la société coopérative ou mutuelle qui consent le crédit, pour autant que la souscription ne dépasse pas 2 % du crédit.

Art. 16

Il est interdit de subordonner un crédit hypothécaire à l'obligation, directe ou indirecte, de souscrire tout contrat

HOOFDSTUK IV

De overeenkomst

Art. 11

Vooraleer het contract ondertekend wordt dient de kredietgever aan de kandidaat-kredietnemer een schriftelijk aanbod over te maken dat alle contractvoorwaarden bevat en de geldigheidsduur van het aanbod vermeldt.

Art. 12

De vestigingsakte mag niet bedingen dat de rechten en verplichtingen van de kredietnemer eenzijdig kunnen gewijzigd worden.

Bij de ondertekening van het contract moet aan de kredietnemer een kopie van de vestigingsakte overhandigd worden.

Art. 13

Het kapitaal moet ter beschikking gesteld worden van de kredietnemer in gereed geld of in giraal geld.

Het kapitaal mag aan geen enkele index gekoppeld worden, behalve wanneer het krediet toegestaan is onder de vorm van een lening zonder beding van interest; in dit geval mag geen andere index gebruikt worden dan de index der consumptieprijzen.

Art. 14

§ 1. Wanneer de kredietnemer het kapitaal geheel of gedeeltelijk aan de kredietgever in pand geeft, brengen de in pand gehouden bedragen interest op ten voordele van de kredietnemer aan de rentevoet van het krediet. Bij terugbetaling van het krediet bestaat er schuldvergelijking tussen de in pand gehouden bedragen en hun interesten, en de schuldvordering van de kredietgever.

§ 2. Ingeval van faillissement van de kredietgever worden de in pand gehouden bedragen en hun interesten bij schuldvergelijking aangewend voor de vermindering van de schuldvordering van de kredietgever zonder dat enige vergoeding verschuldigd is.

Art. 15

Het is verboden een hypothecair krediet afhankelijk te stellen van de rechtstreekse of onrechtstreekse verplichting roerende waarden zoals obligaties, aandelen, deelbewijzen of participaties, in welke vorm ook, te kopen, te ruilen of erop in te schrijven.

Het vorige lid is niet toepasselijk op de inschrijving op aandelen van de coöperatieve vennootschap of van de onderlinge maatschappij die het krediet toestaat voor zover de inschrijving niet meer dan 2 % van het krediet bedraagt.

Art. 16

Het is verboden een hypothecair krediet afhankelijk te stellen van de rechtstreekse of onrechtstreekse verplichting

d'assurance ou de capitalisation ou toute opération d'épargne autre qu'un contrat adjoint ou annexé tels que visés dans les articles 4 et 5.

Lorsqu'un contrat d'assurance ou de capitalisation ou une épargne est affecté à titre de garantie complémentaire à un crédit hypothécaire, le contrat de crédit ne peut rendre obligatoire le paiement de primes ou une quelconque épargne.

Art. 17

L'émission de lettres de change et la souscription de billets à ordre en représentation d'un crédit hypothécaire sont interdites.

L'acte constitutif doit mentionner cette interdiction.

Art. 18

§ 1^{er}. S'il y a amortissement du capital, l'acte constitutif doit déterminer les charges périodiques constituées par le versement amortissant et les intérêts, ainsi que les époques et conditions auxquelles doivent être payés ces montants. Il doit en plus comprendre un tableau d'amortissement qui doit contenir la décomposition de chaque charge périodique, ainsi que l'indication du solde restant dû après chaque paiement.

§ 2. S'il y a reconstitution du capital, l'acte constitutif doit déterminer les époques et conditions auxquelles les intérêts doivent être payés et les versements reconstitutifs effectués. Le contrat adjoint doit indiquer de façon précise les obligations de l'emprunteur résultant de l'adjonction.

§ 3. Lorsqu'il n'y a ni amortissement ni reconstitution du capital, l'acte constitutif doit déterminer les époques auxquelles les intérêts doivent être payés, ainsi que les conditions de paiement.

Art. 19

Lorsqu'à titre de garantie complémentaire, l'emprunteur cède la partie cessible de ses rémunérations, la cession ne peut être exécutée qu'à concurrence des sommes exigibles au moment de la signification de la cession, en vertu de l'acte constitutif.

Les sommes ainsi perçues doivent être affectées au paiement desdites sommes exigibles, au moment-même de leur perception.

Art. 20

Sans préjudice de l'article 1244 du Code civil, le juge de paix peut octroyer les facilités de paiement qu'il détermine, à l'emprunteur dont la situation financière s'est aggravée.

Par dérogation aux articles 2032, 4^o, et 2039 du Code civil, la caution et, le cas échéant, la personne qui constitue une sûreté personnelle, doit respecter le plan de facilités de paiement, tel qu'octroyé par le juge de paix à l'emprunteur.

Lorsqu'elles sont contraintes de payer, la caution et, le cas échéant, la personne qui constitue une sûreté personnelle peuvent solliciter du juge de paix l'octroi de facilités

ting iedere andere verzekerings- of kapitalisatieovereenkomst of spaarverrichting te onderschrijven dan een toegevoegd of aangehecht contract zoals bedoeld in de artikelen 4 en 5.

Wanneer een verzekerings- of kapitalisatiecontract of een spaartegoed aangewend wordt als bijkomende waarborg voor een hypothecair krediet, mag de kredietovereenkomst niet verplichten tot de betaling van premies of tot enig sparen.

Art. 17

De uitgifte van wissels en de ondertekening van orderbriefjes ter vertegenwoordiging van een hypothecair krediet zijn verboden.

De vestigingsakte moet dat verbod vermelden.

Art. 18

§ 1. Bij aflossing van het kapitaal moet de vestigingsakte de periodieke lasten bestaande uit de aflossingsstorting en de interesten vaststellen, evenals de tijdstippen waarop en de voorwaarden waaronder deze bedragen moeten betaald worden. Zij moet eveneens een aflossingsplan bevatten dat de samenstelling van iedere periodieke last moet geven, evenals de aanduiding van het verschuldigd blijvend saldo na iedere betaling.

§ 2. Bij reconstitutie van het kapitaal moet de vestigingsakte de tijdstippen vaststellen waarop en de voorwaarden waaronder de interesten dienen betaald en de reconstitutiestortingen dienen uitgevoerd te worden. Het toegevoegd contract moet nauwkeurig de verplichtingen aanduiden die voor de kredietnemer voortvloeien uit de toevoeging.

§ 3. Wanneer er noch aflossing, noch reconstitutie van het kapitaal gebeurt moet de vestigingsakte de tijdstippen vaststellen waarop de interesten moeten betaald worden, evenals de betalingsvoorwaarden.

Art. 19

Wanneer de kredietnemer, als bijkomende waarborg, het afstaanbaar gedeelte van zijn loon overdraagt, mag de overdracht maar uitgevoerd worden tot beloop der bedragen die, op het ogenblik van de betekening van de afstand, opeisbaar zijn krachtens de vestigingsakte.

De aldus geïnde sommen moeten aangewend worden voor de betaling van die opeisbare bedragen, op het ogenblik zelf van de inning.

Art. 20

Onverminderd artikel 1244 van het Burgerlijk Wetboek, kan de vrederechter de betalingsfaciliteiten, die hij bepaalt, toestaan aan de kredietnemer wiens financiële toestand is verslechterd.

In afwijking van de artikelen 2032, 4^o, en 2039 van het Burgerlijk Wetboek, moet de borg, en, desgevallend, elke steller van een persoonlijke zekerheid, zich houden aan het door de vrederechter aan de kredietnemer toegestaan betalingsfaciliteitenplan.

Wanneer de borg en, desgevallend, de steller van een persoonlijke zekerheid in betaling worden aangesproken, kunnen zij de vrederechter om het toestaan van betalings-

de paiement, suivant les mêmes conditions et modalités que celles déterminées par les articles 1337*bis* à 1337*octies* du Code judiciaire.

Lorsque l'octroi de facilités de paiement augmente la charge en intérêts, le juge de paix fixe la part devant être prise en charge par le prêteur.

Art. 21

Les causes d'exigibilité avant terme doivent être reprises dans l'acte constitutif par une clause distincte. Elles ne peuvent pas résulter d'un fait du prêteur.

Art. 22

§ 1^{er}. L'emprunteur a le droit de rembourser par anticipation le capital en tout ou en partie aux conditions, aux époques et suivant les modalités fixées par le Roi.

§ 2. En cas de remboursement et dans la mesure où l'emprunteur utilise à cet effet le contrat adjoint, le capital reconstitué doit être affecté selon les conditions et modalités fixées par le Roi.

§ 3. Sont libératoires envers le prêteur les versements en capital et indemnité effectués en vertu de l'acte constitutif à un tiers, en vue d'un remboursement anticipé.

Art. 23

Ont pour effet de rendre immédiatement exigible le capital reconstitué :

- l'échéance du terme du crédit;
- l'exercice par l'emprunteur de son droit légal ou conventionnel de rembourser le capital;
- l'acceptation par le prêteur d'un remboursement anticipé qui lui est offert par l'emprunteur.

CHAPITRE V

Sanctions civiles

Art. 24

En cas de préjudice causé à l'emprunteur du fait de l'inobservation par le prêteur d'une des obligations et interdictions contenues dans le présent titre, l'emprunteur peut, nonobstant les autres droits et recours qui lui sont ouverts, rembourser le crédit à tout moment et sans indemnité quelconque à sa charge. S'il n'est pas possible de déterminer le taux d'intérêt et que l'emprunteur fait appel à ce droit, les intérêts sont calculés aux taux légal. Toute inobservation par le prêteur d'une des obligations et interdictions contenues dans le présent titre est présumée porter préjudice à l'emprunteur, sauf preuve contraire à apporter par le prêteur.

facilités verzoeken, volgens dezelfde voorwaarden en modaliteiten als bepaald door de artikelen 1337*bis* tot 1337*octies* van het Gerechtelijk Wetboek.

Wanneer het toestaan van betalingsfaciliteiten de interestenlast verhoogt, bepaalt de vrederechter het deel dat door de kredietgever moet worden gedragen.

Art. 21

De oorzaken van vervroegde opeisbaarheid moeten in een afzonderlijke bepaling voorkomen in de vestigingsakte. Zij mogen niet voortvloeien uit een toedoen van de kredietgever.

Art. 22

§ 1. De kredietnemer heeft het recht het kapitaal geheel of gedeeltelijk vervroegd terug te betalen onder de voorwaarden, op de tijdstippen en volgens de modaliteiten vastgelegd door de Koning.

§ 2. Bij een terugbetaling en in de mate dat de kredietnemer het toegevoegd contract hiertoe gebruikt, moet het gereconstitueerd kapitaal aangewend worden volgens de voorwaarden en modaliteiten vastgelegd door de Koning.

§ 3. Zijn bevrijdend tegenover de kredietgever, de stortingen in kapitaal en vergoeding gedaan krachtens de vestigingsakte aan een derde, met het oog op een vervroegde terugbetaling.

Art. 23

Hebben de onmiddellijke opeisbaarheid van het gereconstitueerd kapitaal tot gevolg :

- het op vervaldag komen van het krediet;
- het uitoefenen door de kredietnemer van zijn wettelijk of bedongen recht om het kapitaal terug te betalen;
- het aanvaarden door de kredietgever van een vervroegde terugbetaling hem door de kredietnemer aangeboden.

HOOFDSTUK V

Burgerlijke sancties

Art. 24

Ingeval het niet-naleven door de kredietgever van één van de verplichtingen of verbodsbepalingen vervat in deze titel nadeel berokkent aan de kredietnemer mag de kredietnemer, benevens de overige rechten en middelen van verhaal die hij kan doen gelden, op ieder ogenblik en zonder enige vergoeding te zijnen laste het krediet terugbetalen. Indien het niet mogelijk is de rentevoet te bepalen en de kredietnemer van dit recht gebruik maakt, worden de interesten berekend aan de wettelijke rentevoet. Het niet naleven door de kredietgever van één van de verplichtingen of verbodsbepalingen vervat in deze titel wordt vermoed nadeel te berokkenen aan de kredietnemer behoudens tegenbewijs te leveren door de kredietgever.

Art. 25

Les obligations imposées à l'emprunteur en infraction aux dispositions des articles 5, 15 et 16 sont nulles de plein droit.

Art. 26

S'il n'est pas satisfait à l'obligation contenue dans l'article 13, alinéa 1^{er}, les droits du prêteur et les obligations de l'emprunteur sont réduits à la partie du capital effectivement payée en espèces ou en monnaie scripturale.

Art. 27

Lorsque, par suite d'inobservation de l'article 18 :

- a) il n'est pas possible de déterminer les montants des versements amortissants, l'emprunteur n'est pas tenu d'effectuer de tels versements;
- b) il n'est pas possible de déterminer les époques et conditions auxquelles les charges périodiques, les intérêts ou les versements reconstitutifs sont dus, l'emprunteur n'est tenu de les payer qu'aux dates anniversaires du crédit.

Art. 28

Lorsque, par suite d'inobservation de l'article 18, § 2, les obligations résultant de l'adjonction ne sont pas indiquées dans le contrat adjoint, celui-ci perd ce caractère et l'emprunteur n'est tenu à aucune reconstitution.

Art. 29

Les parties ne peuvent déroger aux obligations ou interdictions contenues dans le présent titre.

CHAPITRE VI

Dispositions pénales

Art. 30

§ 1^{er}. Sont punis d'un emprisonnement d'un mois à cinq ans et d'une amende de 1 000 francs à 10 000 francs ou d'une de ces peines seulement, les chefs d'entreprise et les administrateurs, directeurs, gérants, fondés de pouvoirs et préposés d'une entreprise ainsi que les courtiers ou autres intermédiaires qui contreviennent aux dispositions des articles 4, 2^o, 15, 16 et 19.

§ 2. Est puni des mêmes peines celui qui émet des lettres de change ou qui fait souscrire à l'emprunteur des billets à ordre en violation de l'article 17.

Art. 25

De verplichtingen opgelegd aan de kredietnemer in overtreding met de bepalingen van de artikelen 5, 15 en 16 zijn van rechtswege nietig.

Art. 26

Indien aan de verplichting vervat in artikel 13, eerste lid, niet voldaan werd zijn de rechten van de kredietgever en de verplichtingen van de kredietnemer beperkt tot het gedeelte van het kapitaal dat werkelijk in gereed of in giraal geld betaald werd.

Art. 27

Wanneer, wegens het niet-naleven van artikel 18 :

- a) het niet mogelijk is de bedragen der aflossingsstortingen te bepalen, is de kredietnemer niet verplicht dergelijke stortingen te doen;
- b) het niet mogelijk is de tijdstippen te bepalen waarop en de voorwaarden waaronder de periodieke lasten, de interesten of de reconstitutiestortingen verschuldigd zijn, is de kredietnemer maar verplicht ze te betalen op de verjaardata van het krediet.

Art. 28

Wanneer, wegens het niet-naleven van artikel 18, § 2, de verplichtingen die voortvloeien uit de toevoeging niet aangeduid zijn in het toegevoegd contract, verliest het deze hoedanigheid en is de kredietnemer niet verplicht tot enige reconstitutie.

Art. 29

De partijen mogen niet afwijken van de verplichtingen of verbodsbepalingen vervat in deze titel.

HOOFDSTUK VI

Strafbepalingen

Art. 30

§ 1. Met een gevangenisstraf van één maand tot vijf jaar en met een geldboete van 1 000 frank tot 10 000 frank of met slechts één van deze straffen worden bestraft de ondernemingshoofden en de bestuurders, directeurs, zaakvoerders, gevolmachtigden en aangestelden van een onderneming, evenals de makelaars of andere tussenpersonen die de bepalingen der artikelen 4, 2^o, 15, 16 en 19 overtreden.

§ 2. Met dezelfde straffen wordt bestraft hij die wissels uitgeeft of door de kredietnemer orderbriefjes doet ondertekenen in overtreding met artikel 17.

Art. 31

Le livre I^{er} du Code pénal, y compris le chapitre VII et l'article 85, est applicable aux infractions visées par le présent chapitre.

Art. 32

Les entreprises sont civilement responsables des condamnations à l'amende prononcées contre leurs administrateurs, directeurs, gérants, fondés de pouvoirs et préposés.

TITRE II

Contrôle des entreprises hypothécaires et des intermédiaires de crédit hypothécaire

CHAPITRE I^{er}

Champ d'application

Art. 33

Les dispositions du présent titre sont applicables aux entreprises qui pratiquent habituellement les opérations de crédit hypothécaire visées à l'article 1^{er} de la présente loi. Elles sont ci-après dénommées « entreprises hypothécaires ».

CHAPITRE II

Le contrôle

Art. 34

Le contrôle est exercé par l'Office de Contrôle des Assurances institué par la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, appelé ci-après « l'Office de Contrôle ».

Art. 35

§ 1^{er}. Les articles 21, §§ 2, 3 et 4, 33, 37, 53 et 55 de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, sont d'application.

Pour l'application de ces articles les termes « agrément », « assureur » ou « entreprise » et « un contrat d'assurance en Belgique, tel que visé par l'article 3 » doivent être remplacés par les termes « inscription », « entreprise hypothécaire » et « des opérations de crédit hypothécaire ».

§ 2. Pour l'application de la présente loi et de ses arrêtés d'exécution, l'Office de Contrôle peut imposer aux entreprises hypothécaires, par voie de règlement, certaines obligations et interdictions afin de rendre leurs opérations conformes à la fois à la technique du crédit hypothécaire et l'intérêt général des emprunteurs.

Ces règlements sont soumis à l'avis de la Commission prévue à l'article 36 de cette loi et à l'approbation du

Art. 31

Boek I van het strafwetboek, hoofdstuk VII en artikel 85 inbegrepen, is toepasselijk op de in dit hoofdstuk bedoelde inbreuken.

Art. 32

De ondernemingen zijn burgerrechtelijk aansprakelijk voor de veroordelingen tot geldboeten uitgesproken tegen hun bestuurders, directeurs, zaakvoerders, gevolmachtigden en aangestelden.

TITEL II

Controle van de hypotheekondernemingen en de tussenpersonen bij hypotheecair krediet

HOOFDSTUK I

Toepassingsgebied

Art. 33

De bepalingen van deze titel zijn van toepassing op de ondernemingen die gewoonlijk de verrichtingen van hypotheecair krediet bedoeld in artikel 1 van van deze wet, uitoefenen. Zij worden hierna « hypotheekondernemingen » genoemd.

HOOFDSTUK II

De controle

Art. 34

De controle wordt uitgeoefend door de Controledienst voor de Verzekeringen ingesteld door de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen, hiernagenoemd « de Controledienst ».

Art. 35

§ 1. De artikelen 21, §§ 2, 3 en 4, 33, 37, 53 en 55 van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen, zijn van toepassing.

Voor de toepassing van deze artikelen moeten de uitdrukkingen « toelating », « verzekeraar » of « onderneming » en « in België een verzekeringscontract als bedoeld in artikel 3 » vervangen worden door de uitdrukkingen « inschrijving », « hypotheekonderneming » en « verrichtingen van hypotheecair krediet ».

§ 2. Voor de toepassing van de huidige wet en haar uitvoeringsbesluiten, kan de Controledienst bij verordening aan de hypotheekondernemingen bepaalde verplichtingen opleggen om hun verrichtingen in overeenstemming te brengen en met de techniek van het hypotheecair krediet en met het algemeen belang van de kredietnemers.

Die verordeningen worden voor advies voorgelegd aan de in artikel 36 van deze wet voorziene Commissie en zijn

Ministre des Affaires économiques. Ils sont publiés au *Moniteur belge*.

§ 3. L'Office de Contrôle peut faire publier de sa propre initiative, dans le *Moniteur belge* ou dans la presse, toute information qu'il juge nécessaire pour renseigner et protéger le public.

Art. 36

La compétence de la Commission des Assurances, telle qu'elle résulte de l'article 41 de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, est étendue aux entreprises et opérations visées par la présente loi.

Art. 37

Les entreprises hypothécaires supportent les frais de contrôle suivant les dispositions fixées par le Roi.

Art. 38

En vue d'assurer l'efficacité du contrôle institué par la présente loi, le Roi peut réglementer les obligations des intermédiaires de crédit hypothécaire ainsi que les modalités de contrôle y afférentes.

CHAPITRE III

L'entreprise hypothécaire

Art. 39

§ 1^{er}. Une entreprise hypothécaire ne peut exercer ou continuer son activité sans inscription préalable par l'Office de Contrôle.

§ 2. Une entreprise hypothécaire a la faculté de renoncer à l'inscription.

§ 3. L'inscription peut être radiée par l'Office de Contrôle si une entreprise hypothécaire manque gravement aux obligations imposées par la présente loi ou ses arrêtés d'exécution.

L'inscription est radiée d'office en cas de faillite ou de dissolution de l'entreprise.

§ 4. Les règles concernant l'inscription, concernant les documents et renseignements à fournir et leurs modifications ultérieures, ainsi que les règles concernant la renonciation à l'inscription et sa radiation sont déterminées par le Roi.

§ 5. Le Roi fixe les règles concernant la conservation et la communication des documents et renseignements que l'Office de Contrôle juge nécessaires à l'exercice de sa mission.

§ 6. Une entreprise peut dans le mois de la notification d'une décision de l'Office de Contrôle introduire un recours auprès du Conseil d'Etat, selon une procédure simplifiée à déterminer par le Roi.

onderworpen aan de goedkeuring van de Minister van Economische Zaken. Zij worden in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakt.

§ 3. De Controledienst kan in het *Belgisch Staatsblad* en in de pers op eigen initiatief elke publicatie doen die hij nodig acht voor de voorlichting en de bescherming van het publiek.

Art. 36

De bevoegdheid van de Commissie voor Verzekeringen, zoals zij uit artikel 41 van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen voortvloeit, wordt uitgebreid tot de in deze wet bedoelde ondernemingen en verrichtingen.

Art. 37

De hypotheekondernemingen dragen de controlekosten volgens de bepalingen vastgelegd door de Koning.

Art. 38

Met het oog op de doelmatigheid van de controle ingesteld door deze wet kan de Koning de verplichtingen van de tussenpersonen bij hypothecair krediet alsook de controlemodaliteiten ervan regelen.

HOOFDSTUK III

De hypotheekonderneming

Art. 39

§ 1. Een hypotheekonderneming mag haar activiteit niet uitoefenen of verderzetten zonder vooraf te zijn ingeschreven door de Controledienst.

§ 2. Een hypotheekonderneming kan afstand doen van de inschrijving.

§ 3. De inschrijving kan door de Controledienst worden geschrapt wanneer een hypotheekonderneming ernstig te kort komt aan de verplichtingen haar door deze wet of haar uitvoeringsbesluiten opgelegd.

De inschrijving wordt ambtshalve geschrapt in geval van faillissement of ontbinding van de onderneming.

§ 4. De regels betreffende de inschrijving, betreffende de voor te leggen documenten en inlichtingen en hun latere wijzigingen, evenals de regels betreffende de afstand en de schrapping van de inschrijving worden bepaald door de Koning.

§ 5. De Koning legt de regels vast betreffende de bewaring en voorlegging van de documenten en inlichtingen die de Controledienst nodig acht voor de uitoefening van zijn taak.

§ 6. Een onderneming kan binnen de maand van de kennisgeving van een beslissing van de Controledienst bij de Raad van State in beroep gaan volgens een door de Koning vast te leggen vereenvoudigde procedure.

Art. 40

En cas de défaut de paiement d'une somme due, l'entrepreneur hypothécaire doit, dans les trois mois de l'échéance, faire parvenir à l'emprunteur un avertissement écrit reprenant les conséquences du non paiement.

En cas d'inobservation de cette obligation, la majoration contractuelle du taux d'intérêt pour retard de paiement telle que prévue à l'article 1907 du Code civil ne peut pas être appliquée sur ladite échéance; en outre, un délai de paiement de six mois sans frais ni intérêts complémentaires doit être accordé.

Art. 41

Selon les règles déterminées par le Roi et pour les contrats de crédits hypothécaires visés à l'article 1^{er} et qui répondent aux critères déterminés par Lui, la Banque Nationale de Belgique est chargée de l'enregistrement de défauts de paiement dans le chef de l'emprunteur.

Les entreprises hypothécaires sont obligées de communiquer à la Banque Nationale de Belgique tout défaut de paiement qui remplit les conditions fixées par le Roi ainsi que les données nécessaires à l'identification du crédit; toutefois, elles ne peuvent pas communiquer d'autres données.

Les entreprises hypothécaires peuvent consulter la banque centrale de données de la Banque Nationale de Belgique.

Les arrêtés nécessaires à l'exécution du présent article sont délibérés en Conseil des Ministres, après consultation de la Commission de la protection de la vie privée et sur avis de la Banque Nationale de Belgique.

CHAPITRE IV

Publicité et frais

Art. 42

§ 1^{er}. Sans préjudice d'autres dispositions légales, toute publicité pour les opérations visées à l'article 2 de la présente loi doit mentionner l'identité ou la dénomination de l'entreprise hypothécaire. Si la publicité provient d'un intermédiaire, il doit l'indiquer expressément avec son adresse.

Le Roi fixe les règles à suivre pour la publicité.

§ 2. L'entreprise hypothécaire doit mettre à la disposition du public une information sous forme de prospectus.

§ 3. Lorsque le candidat-emprunteur s'oblige à payer des frais de dossier ou d'expertise, ceux-ci doivent être mentionnés dans un formulaire de demande signé par lui.

§ 4. Le Roi fixe les règles à suivre pour les prospectus et les formulaires de demande.

Art. 40

Bij betalingsachterstal van een verschuldigd bedrag dient de hypotheekonderneming, binnen drie maanden na de vervaldag, aan de kredietnemer een schriftelijke verwittiging te zenden die de gevolgen van de wanbetaling vermeldt.

Bij niet-naleving van deze verplichting mag de contractuele verhoging van de rentevoet wegens vertraging in de betaling zoals voorzien in artikel 1907 van het Burgerlijk Wetboek voor deze vervaldag niet worden toegepast; bovendien moet een betalingsuitstel van zes maanden worden toegekend zonder bijkomende kosten of interesten.

Art. 41

Volgens de door de Koning voorgestelde regels en voor de contracten van hypothecaire kredieten bedoeld in artikel 1 en die aan de door Hem vastgestelde criteria beantwoorden, is de Nationale Bank van België belast met de registratie van betalingsachterstallen in hoofde van de kredietnemer.

De hypotheekondernemingen zijn verplicht de Nationale Bank van België elke betalingsachterstal mede te delen die aan de door de Koning vastgestelde voorwaarden voldoet, evenals de gegevens nodig om het krediet te identificeren; zij mogen evenwel geen andere gegevens mededelen.

De hypotheekondernemingen kunnen het centrale gegevensbestand van de Nationale Bank van België raadplegen.

De besluiten die voor de uitvoering van dit artikel nodig zijn, worden overlegd in de Ministerraad, na raadpleging van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer en na advies van de Nationale Bank van België.

HOOFDSTUK IV

Reclame en kosten

Art. 42

§ 1. Zonder afbreuk te doen aan andere wettelijke bepalingen, moet elke reclame voor de verrichtingen vermeld in artikel 2 van de wet de identiteit of de benaming van de hypotheekonderneming vermelden. Indien de reclame uitgaat van een tussenpersoon, moet hij het uitdrukkelijk vermelden met opgave van zijn adres.

De Koning bepaalt de regels waaraan de reclame moet voldoen.

§ 2. De hypotheekonderneming moet het publiek een informatie ter beschikking stellen onder de vorm van prospectussen.

§ 3. Wanneer de kandidaat-kredietnemer zich verbindt tot de betaling van dossiers- of schattingskosten, moeten deze worden vermeld in een door hem ondertekend aanvraagformulier.

§ 4. De Koning bepaalt de regels waaraan de prospectussen en de aanvraagformulieren moeten voldoen.

Art. 43

Il est interdit à un intermédiaire de mettre à charge du candidat-emprunteur, directement ou indirectement, des frais, à l'exception d'avances pour frais de dossier ou d'expertise qui peuvent être imposées par l'entreprise hypothécaire.

Art. 44

Sont punis des peines prévues à l'article 55 de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, les intermédiaires qui contreviennent aux dispositions des articles 42, § 1^{er}, et 43 de la présente loi.

Le livre I^{er} du Code pénal, y compris le chapitre VII et l'article 85, est applicable à ces infractions.

TITRE III

Cession de créances hypothécaires

Art. 45

Le présent titre s'applique au crédit hypothécaire visé à l'article 2 de la présente loi qu'il ait ou non pour objet l'acquisition ou la conservation de droits réels immobiliers et qu'il soit ou non consenti à une personne physique.

Art. 46

Sans préjudice de l'application des articles 1690 et suivants du Code civil, lorsqu'il y a cession de la créance résultant d'un crédit hypothécaire, communication doit être faite au débiteur de la procédure à suivre en vue d'obtenir la mainlevée de l'inscription hypothécaire, à moins que cette procédure ne soit mentionnée dans l'acte constitutif ou que le cédant soit mandataire pour donner la mainlevée.

Art. 47

Une cession d'un portefeuille de crédits hypothécaires qui est publiée au *Moniteur belge* par les soins de l'Office de Contrôle, est opposable aux tiers autres que le débiteur, pour autant que le cédant soit mandataire pour donner la mainlevée.

Lorsque la cession se produit dans le cadre d'une fusion ou absorption d'entreprises le mandat visé à l'alinéa précédent n'est pas requis.

Art. 48

Le Roi détermine les mentions que doit contenir la publication au *Moniteur belge* prévue à l'article 47.

Art. 43

Het is een tussenpersoon verboden rechtstreeks of onrechtstreeks kosten ten laste van de kandidaat-kredietnemer te leggen, met uitzondering van voorschotten voor dossiers- of schattingskosten die door de hypotheekonderneming kunnen worden opgelegd.

Art. 44

Met de straffen bepaald in artikel 55 van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen, worden bestraft de tussenpersonen die handelen in strijd met de bepalingen van de artikelen 42, § 1 en 43 van deze wet.

Boek I van het strafwetboek, hoofdstuk VII en artikel 85 inbegrepen, in toepasselijk op die inbreuken.

TITEL III

Overdracht van hypothecaire schuldvorderingen

Art. 45

Deze titel is van toepassing op het hypothecair krediet bedoeld in artikel 2 van deze wet al dan niet bestemd voor het verwerven of behouden van onroerende zakelijke rechten en al dan niet toegekend aan een natuurlijke persoon.

Art. 46

Onverminderd de toepassing van de artikelen 1690 en volgende van het Burgerlijk Wetboek moet, bij overdracht van de schuldvordering voortvloeiend uit een hypothecair krediet, de procedure die moet gevolgd worden om handlichting te bekomen van de hypothecaire inschrijving, ter kennis gebracht worden van de schuldenaar, tenzij deze procedure aangeduid is in de vestigingsakte of de overdrager lasthebber is om handlichting te geven.

Art. 47

Een overdracht van een portefeuille van hypothecaire kredieten die door toedoen van de Controledienst in het *Belgisch Staatsblad* bekend gemaakt werd, is tegenstelbaar tegen andere derden dan de schuldenaar, voor zover de overdrager lasthebber is om handlichting te geven.

Wanneer de overdracht gebeurt in het raam van een fusie of opslorping van ondernemingen is de in het vorige lid bedoelde lastgeving niet vereist.

Art. 48

De Koning bepaalt de vermeldingen die de bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad* voorzien in artikel 47 moet bevatten.

TITRE IV

Dispositions finales

Art. 49

Le Roi peut, par arrêté délibéré en Conseil des Ministres, adapter les dispositions de la présente loi aux obligations qui découlent, pour la Belgique, des directives du Conseil des Communautés européennes publiées avant le 1^{er} janvier 1993, dans la mesure où il s'agit de matières que la Constitution ne réserve pas au législateur.

Dans l'année de sa publication au *Moniteur belge*, l'arrêté est transmis pour confirmation par la loi aux Chambres législatives.

Art. 50

Les entreprises inscrites ou dispensées de l'inscription en exécution de l'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936 réglementant les prêts hypothécaires et organisant le contrôle des entreprises de prêts hypothécaires, peuvent octroyer des prêts et ouvertures de crédit selon les dispositions de cet arrêté, à titre transitoire, jusqu'à leur inscription en application de la présente loi.

Le Roi fixe le délai et les modalités de cette mesure transitoire.

Art. 51

L'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936 réglementant les prêts hypothécaires et organisant le contrôle des entreprises de prêts hypothécaires ainsi que ses arrêtés d'exécution restent d'application aux entreprises hypothécaires pour leurs contrats conclus en application du titre I^{er} de cet arrêté.

Est également d'application aux contrats visés, le Titre III de la présente loi.

Art. 52

§ 1^{er}. L'article 591 du Code judiciaire est complété comme suit :

« 21° de la demande de facilités de paiement prévue par l'article 20 de la loi du ... réglementant le crédit hypothécaire et organisant le contrôle des entreprises hypothécaires et des intermédiaires de crédit hypothécaire. »

§ 2. L'article 628 du Code judiciaire est complété comme suit :

« 17° Le juge du domicile de l'emprunteur lorsqu'il s'agit d'une demande de facilités de paiement prévue par l'article 20 de la loi du ... réglementant le crédit hypothécaire et organisant le contrôle des entreprises hypothécaires et des intermédiaires de crédit hypothécaire. »

§ 3. Un chapitre XIV^{bis}, rédigé comme suit, est inséré dans la quatrième partie, Livre IV, du Code judiciaire :

« Chapitre XIV^{bis} — De l'octroi de facilités de paiement en matière de crédit hypothécaire.

TITEL IV

Slotbepalingen

Art. 49

De Koning kan, bij in de Ministerraad overlegd besluit, de bepalingen van deze wet aanpassen aan de verplichtingen die voor België voortvloeien uit de richtlijnen van de Raad van de Europese Gemeenschappen die zijn bekendgemaakt vóór 1 januari 1993, voor zover het gaat om aangelegenheden die door de Grondwet niet aan de wetgever zijn voorbehouden.

Binnen één jaar na de bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*, wordt het besluit ter bekrachtiging bij wet voorgelegd aan de Wetgevende Kamers.

Art. 50

De ondernemingen ingeschreven of vrijgesteld van de inschrijving in uitvoering 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 mogen, als overgangsregel, leningen en kredietopeningen toestaan volgens de bepalingen van dat besluit tot hun inschrijving in toepassing van deze wet.

De Koning bepaalt de termijn en de modaliteiten van deze overgangstregeling.

Art. 51

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 alsook de uitvoeringsbesluiten blijven van toepassing op de hypotheekondernemingen voor hun overeenkomsten gesloten in toepassing van titel I van dat besluit.

Is eveneens van toepassing op de bedoelde overeenkomsten, Titel III van deze wet.

Art. 52

§ 1. Artikel 591 van het Gerechtelijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« 21° van de vordering tot het verkrijgen van betalingsfaciliteiten zoals geregeld bij artikel 20 van de wet van ... tot regeling van het hypothecair krediet en tot inrichting van de controle op de hypotheekondernemingen en de tussenpersonen bij hypothecair krediet. »

§ 2. Artikel 628 van het Gerechtelijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« 17° De rechter van de woonplaats van de kredietnemer, wanneer het gaat om een vordering tot het verkrijgen van betalingsfaciliteiten zoals geregeld bij artikel 20 van de wet van ... tot regeling van het hypothecair krediet en tot inrichting van de controle op de hypotheekondernemingen en de tussenpersonen bij hypothecair krediet. »

§ 3. In deel IV, Boek IV van het Gerechtelijk Wetboek wordt een hoofdstuk XIV^{bis} ingevoegd, luidend als volgt :

« Hoofdstuk XIV^{bis} — Toestaan van betalingsfaciliteiten inzake hypothecair krediet.

Art. 1337bis

La demande de facilités de paiement prévue par l'article 20 de la loi du ... réglementant le crédit hypothécaire et organisant le contrôle des entreprises hypothécaires et des intermédiaires de crédit hypothécaire, peut être introduite, devant le juge de paix, par requête déposée ou adressée au greffe sous pli recommandé à la poste, hormis le cas où le juge du fond a été saisi d'une demande relative à un contrat de crédit tel qu'il est visé dans la loi précitée.

Cette procédure ne peut être introduite qu'après le refus du créancier d'accorder au débiteur les facilités de paiement que ce dernier lui aura demandées, par lettre recommandée, mentionnant les motifs de la demande.

Après l'expiration d'un délai d'un mois, prenant cours à la date du dépôt de la lettre recommandée visée à l'alinéa précédent, le silence du créancier est réputé constituer une décision de refus.

Art. 1337ter

§ 1^{er}. A peine de nullité, la requête contient :

- 1°) l'indication des jour, mois et année;
- 2°) les nom, prénom, profession et domicile du requérant ainsi que, le cas échéant, les nom, prénom, domicile et qualité de ses représentants légaux;
- 3°) les nom, prénom et domicile ou, à défaut de domicile, la résidence de la personne contre laquelle la demande est introduite ou, si la demande est introduite contre une personne morale, l'indication de son siège social ou administratif;
- 4°) l'objet et l'exposé sommaire des moyens de la demande;
- 5°) la signature du requérant ou de son avocat.

§ 2. La requête doit également contenir la déclaration que le juge du fond n'a été saisi d'aucune demande relative au contrat auquel se rapportent les facilités de paiement demandées.

§ 3. La requête est déposée en autant d'exemplaires qu'il y a de parties à la cause.

Art. 1337quater

Sous peine d'irrecevabilité de la requête, le requérant dépose en même temps que la requête une copie du contrat de crédit.

Art. 1337quinquies

Après inscription de la requête au rôle général, les parties sont convoquées par le greffier, par pli judiciaire à comparaître à l'audience fixée par le juge.

Une copie de la requête et des pièces justificatives sont jointes à la convocation de toutes les parties autres que le requérant.

Dans la mesure où le prêteur n'est pas une des parties convoquées, il dispose de la possibilité d'une tierce opposition.

Art. 1337bis

De vordering tot het verkrijgen van betalingsfaciliteiten, bedoeld bij artikel 20 van de wet van ... tot regeling van het hypothecair krediet en tot inrichting van de controle op de hypotheekondernemingen en de tussenpersonen bij hypothecair krediet, kan worden ingesteld voor de vrede-rechter, bij verzoekschrift neergelegd ter griffie of bij ter post aangetekende brief aan de griffier, behoudens wanneer een vordering betreffende de kredietovereenkomst zoals bedoeld door hoger vernoemde wet bij de rechter ten gronde aanhangig werd gemaakt.

Deze rechtspleging kan slechts ingeleid worden nadat de schuldeiser geweigerd heeft de betalingsfaciliteiten toe te staan aan de schuldenaar welke deze laatste aangevraagd heeft bij aangetekende brief met de vermelding van de redenen ervan.

Na afloop van een termijn van één maand die aanvang neemt op de datum van afgifte van de aangetekende brief bedoeld in het vorig lid wordt het stilzwijgen van de schuldeiser beschouwd als een beslissing tot weigering.

Art. 1337ter

§ 1. Op straffe van nietigheid vermeldt het verzoekschrift :

- 1°) de dag, de maand en het jaar;
- 2°) de naam, de voornaam, het beroep en de woonplaats van de verzoeker en, desgevallend, de naam, voornaam, woonplaats en hoedanigheid van zijn wettelijke vertegenwoordigers;
- 3°) de naam, de voornaam en de woonplaats, of bij gebreke van een woonplaats, de verblijfplaats van de persoon tegen wie de vordering wordt ingesteld of, indien de vordering tegen een rechtspersoon wordt ingesteld, de maatschappelijke of administratieve zetel;
- 4°) het onderwerp en de korte samenvatting van de middelen van de vordering;
- 5°) de handtekening van de verzoeker of van zijn advocaat.

§ 2. Het verzoekschrift moet eveneens de vermelding bevatten dat geen vordering betreffende de overeenkomst waarop de gevraagde betalingsfaciliteiten betrekking hebben, aanhangig werd gemaakt bij de rechter ten gronde.

§ 3. Van het verzoekschrift worden zoveel exemplaren neergelegd als er partijen in het geding zijn.

Art. 1337quater

Op straffe van niet-ontvankelijkheid van het verzoekschrift, legt de verzoeker tegelijkertijd met het verzoekschrift een afschrift van het kredietcontract neer.

Art. 1337quinquies

Nadat het verzoekschrift op de algemene rol is ingeschreven, roept de griffier de partijen bij gerechtsbrief op om te verschijnen op de terechtzitting die door de rechter is bepaald.

Een afschrift van het verzoekschrift en de stukken ter staving worden gevoegd bij de oproeping van de andere partijen dan de verzoeker.

Is de kredietgever niet één van de opgeroepen partijen, dan kan hij derdenverzet doen.

Art. 1337sexies

Lorsque l'octroi de facilités de paiements entraîne une augmentation des coûts du contrat de crédit, le juge détermine la partie qui est à la charge du requérant.

Art. 1337septies

Le requérant perd le bénéfice des facilités de paiement s'il ne respecte pas les échéances imposées et les modalités de paiement.

Art. 1337octies

Le greffier du tribunal envoie à la Banque Nationale de Belgique une copie certifiée conforme de tout jugement et arrêt coulés en force de chose jugée par lequel les facilités de paiement ont été accordées ou refusées. »

Art. 53

Les arrêtés nécessaires à l'exécution de la présente loi sont pris sur avis de l'Office de Contrôle des Assurances après consultation, par ce dernier, de la Commission des Assurances.

Art. 54

La présente loi entrera en vigueur à la date fixée par le Roi et au plus tard le 1^{er} janvier 1992.

Art. 1337sexies

Wanneer het toestaan van betalingsfaciliteiten een verhoging van de kosten van de kredietovereenkomst met zich brengt, bepaalt de rechter het deel dat ten laste valt van de verzoeker.

Art. 1337septies

Het voordeel van de betalingsfaciliteiten vervalt indien de verzoeker de opgelegde termijnen en de betalingswijzen niet naleeft.

Art. 1337octies

De griffier van de rechtbank zendt een voor eensluidend verklaard afschrift van ieder vonnis en in kracht van gewijsde gegaan arrest waarbij de betalingsfaciliteiten werden toegestaan of geweigerd, aan de Nationale Bank van België. »

Art. 53

De besluiten die voor de uitvoering van deze wet nodig zijn worden genomen op advies van de Controledienst voor de Verzekeringen nadat deze de Commissie voor Verzekeringen geraadpleegd heeft.

Art. 54

De huidige wet zal in werking treden op de door de Koning gestelde datum en ten laatste op 1 januari 1992.

ANNEXE A L'AVIS DU CONSEIL D'ETAT

PROJET D'ARRETE ROYAL

**portant exécution de la loi du
... réglementant le crédit hypothécaire
et organisant le contrôle des
entreprises hypothécaires et des
intermédiaires de crédits
hypothécaire**

Vu la loi du
réglementant le crédit hypothécaire et organisant le contrôle des entreprises hypothécaires et des intermédiaires de crédit hypothécaire;

Vu l'avis du Conseil d'Etat;

Sur la proposition de Notre Ministre des Affaires économiques et du Plan;

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

CHAPITRE I^{er}**Définitions****Article 1^{er}**

Au sens du présent arrêté on entend par :

la loi : la loi du réglementant le crédit hypothécaire et organisant le contrôle des entreprises hypothécaires et des intermédiaires de crédit hypothécaire;

l'Office de Contrôle : l'Office de Contrôle des Assurances institué par la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances;

les Communautés : les Communautés européennes (C.E.), instituées par le Traité de Rome de 1957.

CHAPITRE II**Le contrat annexé****Art. 2**

En application de l'article 5 de la loi, lorsqu'il y a contrat annexé, les éléments suivants doivent être fixés dans un document signé par le prêteur et le preneur d'assurance :

- 1° la prime unique ou périodique;
- 2° les époques auxquelles elle doit être payée et les conditions de paiement;
- 3° les autres obligations assumées par l'emprunteur en vue de l'annexion;
- 4° le crédit auquel se rapporte le contrat annexé.

BIJLAGE BIJ HET VOORONTWERP VAN WET

ONTWERP VAN KONINKLIJK BESLUIT

**tot uitvoering van de wet van
... tot regeling van het hypothecair
krediet en tot inrichting van de
controle op de hypotheekondernemingen en
de tussenpersonen bij hypothecair
krediet**

Gelet op de wet van
tot regeling van het hypothecair krediet en tot inrichting van de controle op de hypotheekondernemingen en de tussenpersonen bij hypothecair krediet;

Gelet op het advies van de Raad van State;

Op de voordracht van Onze Minister van Economische Zaken en het Plan;

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ :

HOOFDSTUK I**Definities****Artikel 1**

In dit besluit wordt bedoeld met :

de wet : de wet van tot regeling van het hypothecair krediet en tot inrichting van de controle op de hypotheekondernemingen en de tussenpersonen bij hypothecair krediet;

de Controledienst : de Controledienst voor de Verzekeringen opgericht door de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen;

de Gemeenschappen : de Europese Gemeenschappen (E.G.), opgericht door het Verdrag van Rome van 1957.

HOOFDSTUK II**Het aangehecht contract****Art. 2**

In toepassing van artikel 5 van de wet dienen, in het geval van een aangehecht contract, de volgende gegevens te worden vastgelegd in een document ondertekend door de kredietgever en de verzekeringnemer :

- 1° de enige of periodieke premie;
- 2° de tijdstippen waarop die moet betaald worden en de betalingsvoorwaarden;
- 3° de overige verplichtingen die de kredietnemer draagt krachtens de aanhechting;
- 4° het krediet waarop het aangehecht contract betrekking heeft.

Art. 3

Il est interdit au prêteur de se réserver par une clause dans l'acte constitutif la faculté d'imposer au cours du contrat une majoration de la couverture.

Art. 4

Lorsqu'il existe un contrat annexé d'assurance du solde restant dû, le capital assuré est utilisé, au moment du décès de l'assuré, au remboursement du solde restant dû et, le cas échéant, au paiement des intérêts courus et non échus.

Lorsque le capital d'une telle assurance est supérieur au solde restant dû, l'emprunteur peut à tout moment faire réduire ce capital à due concurrence.

Lorsque l'assurance ne porte que sur une quotité du capital du crédit, les mêmes règles s'appliquent proportionnellement.

CHAPITRE III

La variabilité du taux d'intérêt

Art. 5

En application de l'article 6, § 3 de la loi, l'indice de référence à prendre en considération est celui du deuxième mois civil qui précède la date déterminée pour la variation du taux d'intérêt.

Art. 6

Le résultat obtenu en application de l'article 6, § 4 de la loi est arrondi, le cas échéant, au demi-décime pour cent le plus proche.

Art. 7

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

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

Art. 8

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

Art. 3

Het is de kredietgever verboden zich door een clause van de vestigingsakte het recht voor te behouden in de loop van het contract een verhoging van de dekking op te leggen.

Art. 4

Wanneer er een aangehecht contract van schuldsaldo-verzekering is, wordt op het ogenblik van het overlijden van de verzekerde, het verzekerd kapitaal gebruikt om het verschuldigd blijvend saldo te kunnen betalen en om, in voorkomend geval, de lopende en niet-vervallen interesten te betalen.

Wanneer het kapitaal van zulke verzekering hoger is dan het verschuldigd blijvend saldo, mag de kredietnemer op elk ogenblik dat kapitaal doen verminderen tot het passend bedrag.

Wanneer de verzekering slechts op een gedeelte van het kapitaal van het krediet betrekking heeft, worden dezelfde regels proportioneel toegepast.

HOOFDSTUK III

De veranderlijkheid van de rentevoet

Art. 5

In toepassing van artikel 6, § 3 van de wet is de referentieindex die in aanmerking moet worden genomen deze van de tweede kalendermaand die de datum, bepaald voor de verandering van de rentevoet, voorafgaat.

Art. 6

Het resultaat bekomen in toepassing van artikel 6, § 4 van de wet wordt, in voorkomend geval, afgerond tot het dichtsbijzijnde halftiende percent.

Art. 7

Ingeval van verandering van de rentevoet en wanneer er aflossing is van het kapitaal, worden de bedragen der periodieke lasten berekend aan de nieuwe rentevoet volgens de bepalingen van de vestigingsakte.

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

Art. 8

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

CHAPITRE IV

Indemnité

Art. 9

Lorsqu'en application de l'article 9 de la loi, une indemnité en cas de remboursement anticipé est stipulée dans le contrat, cette indemnité doit être calculée, au taux d'intérêt du crédit, sur le montant du solde restant dû.

Pour ce calcul, lorsqu'il existe un contrat adjoint dont la valeur de rachat n'est pas affectée au remboursement, ce montant doit être diminué de cette valeur de rachat.

En cas de remboursement partiel, ces règles doivent être appliquées proportionnellement.

Cette indemnité ne peut excéder trois mois d'intérêt.

Art. 10

Aucune indemnité n'est due dans le cas d'un remboursement consécutif au décès, en exécution d'un contrat annexé ou adjoint.

CHAPITRE V

Le contrat

Art. 11

En application de l'article 4 de la loi, la reconstitution ne peut porter sur un montant supérieur au capital ou, après un remboursement partiel, au capital restant à rembourser.

S'il est fait usage, pour un même capital, de plusieurs modes d'amortissement ou de reconstitution, l'acte constitutif doit indiquer la quotité du capital à laquelle se rapporte chacun de ces modes.

Art. 12

Lorsque la durée prévue pour la reconstitution est supérieure à celle du crédit, l'emprunteur a le droit d'exiger que le prêteur proroge le crédit, sans indemnité ou majoration de taux d'intérêt quelconques, jusqu'au moment de la reconstitution du capital.

Le cas échéant, le nouvel acte constitutif est passé aux frais de l'emprunteur.

Art. 13

§ 1^{er}. L'emprunteur a le droit d'effectuer à tout moment le remboursement total du capital.

§ 2. Sauf disposition contraire de l'acte constitutif, l'emprunteur a le droit d'effectuer à tout moment un remboursement partiel du capital. Toutefois, une telle disposition ne peut avoir pour effet d'interdire un remboursement partiel une fois par année civile, ni pour un montant représentant un minimum de 10 % du capital.

HOOFDSTUK IV

Vergoeding

Art. 9

Wanneer, in toepassing van artikel 9 van de wet, in de overeenkomst voor een vervroegde terugbetaling een vergoeding bedongen wordt, dient deze vergoeding berekend te worden, aan de rentevoet van het krediet, op het bedrag van het verschuldigd blijvend saldo.

Voor deze berekening dient dat bedrag, wanneer er een toegevoegd contract is waarvan de afkoopwaarde niet aangewend wordt voor de terugbetaling, verminderd te worden met die afkoopwaarde.

Bij gedeeltelijke terugbetaling moeten deze regels proportioneel toegepast worden.

Deze vergoeding mag niet méér bedragen dan drie maanden interest.

Art. 10

Er is geen vergoeding verschuldigd ingeval van terugbetaling bij het overlijden, in uitvoering van een aangehecht of toegevoegd contract.

HOOFDSTUK V

De overeenkomst

Art. 11

In toepassing van artikel 4 van de wet mag de reconstitutie niet slaan op een bedrag dat groter is dan het kapitaal of, na een gedeeltelijke terugbetaling, het nog terug te betalen kapitaal.

Indien voor eenzelfde kapitaal meerdere wijzen van aflossing of reconstitutie worden gebruikt, moet de vestigingsakte aanduiden op welk gedeelte van het kapitaal elke wijze betrekking heeft.

Art. 12

Wanneer de duur bepaald voor de reconstitutie langer is dan de looptijd van het krediet, heeft de kredietnemer het recht te eisen dat de kredietgever het krediet verder zet, tot op het ogenblik dat het kapitaal gereconstitueerd is, zonder enige vergoeding of renteverhoging.

In voorkomend geval wordt de nieuwe vestigingsakte verleden op kosten van de kredietnemer.

Art. 13

§ 1. De kredietnemer heeft het recht op ieder ogenblik het kapitaal geheel terug te betalen.

§ 2. Behoudens andersluidend beding van de vestigingsakte, heeft de kredietnemer het recht op ieder ogenblik het kapitaal gedeeltelijk terug te betalen. Zulk beding mag echter niet tot gevolg hebben een gedeeltelijke terugbetaling eenmaal per kalenderjaar te verbieden, noch van een bedrag dat minstens 10 % van het kapitaal vertegenwoordigt.

Art. 14

Le solde restant dû d'un crédit est :

1° en cas d'amortissement, la différence entre le capital ou, après des remboursements antérieurs, le capital restant à rembourser, et le capital amorti;

2° en cas de reconstitution, la différence entre le capital ou, après des remboursements antérieurs, le capital restant à rembourser, et le capital reconstitué dans la mesure où l'emprunteur affecte celui-ci à ce remboursement;

3° lorsqu'il n'y a ni amortissement ni reconstitution, la différence entre le capital et les remboursements antérieurs.

Art. 15

En cas de reconstitution, au moment d'un remboursement, l'emprunteur a le choix :

— lorsqu'il s'agit d'un remboursement total, d'y affecter totalement ou partiellement le capital reconstitué ou de ne pas l'affecter;

— lorsqu'il s'agit d'un remboursement d'une fraction du remboursement total, d'y affecter totalement ou partiellement une même fraction du capital reconstitué ou de ne pas l'affecter.

En outre, l'emprunteur a le droit de faire prendre en considération la partie du contrat qui n'est plus adjointe, pour réduire les primes du contrat à ce qui est requis pour maintenir la partie adjointe.

L'acte constitutif doit énoncer ces modalités.

Art. 16

Lorsque le produit de la vente du bien immobilier donné en garantie ne permet pas au prêteur d'obtenir le remboursement de son crédit, il a le droit d'y affecter le contrat adjoint à concurrence de ce qui lui reste dû.

CHAPITRE VI

L'entreprise hypothécaire

Art. 17

En application de l'article 37 de la loi, les frais de contrôle sont calculés sur le solde restant dû au 31 décembre auprès des entreprises hypothécaires. Ils ne peuvent excéder un pour dix mille de ce solde restant dû, avec un minimum de dix mille francs par entreprise.

L'Office de Contrôle établit la contribution de chaque entreprise hypothécaire.

Les entreprises hypothécaires doivent verser leur contribution à l'Office de Contrôle dans le délai d'un mois suivant la notification faite par cet Office.

Art. 18

§ 1^{er}. En application de l'article 39, § 4 de la loi, les entreprises qui sollicitent l'inscription sont tenues de com-

Art. 14

Het verschuldigd blijvend saldo van een krediet is :

1° bij aflossing, het verschil tussen het kapitaal of, na vroegere terugbetalingen, het nog terug te betalen kapitaal en het afgelost kapitaal;

2° bij reconstitutie, het verschil tussen het kapitaal of, na vroegere terugbetalingen, het nog terug te betalen kapitaal en het gereconstitueerd kapitaal in de mate dat de kredietnemer dit aanwendt voor die terugbetaling;

3° wanneer er noch aflossing noch reconstitutie is, het verschil tussen het kapitaal en de vroegere terugbetalingen.

Art. 15

Bij reconstitutie, op het ogenblik van een terugbetaling, heeft de kredietnemer de keuze :

— wanneer het gaat om een gehele terugbetaling, het gereconstitueerd kapitaal er geheel of gedeeltelijk toe aan te wenden of het niet aan te wenden;

— wanneer het gaat om een terugbetaling van een fractie van de gehele terugbetaling, dezelfde fractie van het gereconstitueerd kapitaal er geheel of gedeeltelijk toe aan te wenden of niet aan te wenden.

Bovendien heeft de kredietnemer het recht het niet meer toegevoegd gedeelte van zijn contract te doen in aanmerking nemen om de premies van het contract te verminderen tot hetgeen nodig is om het toegevoegd gedeelte in stand te houden.

De vestigingsakte moet deze modaliteiten vermelden.

Art. 16

Wanneer de opbrengst van de verkoop van het in waarborg gegeven onroerend goed de kredietgever niet toelaat de terugbetaling te bekomen van zijn krediet, heeft hij het recht het toegevoegd contract daartoe aan te wenden tot beloop van netgeen hem verschuldigd blijft.

HOOFDSTUK VI

De hypotheekonderneming

Art. 17

In toepassing van artikel 37 van de wet worden de controlekosten berekend op het verschuldigd blijvend saldo in omloop op 31 december bij de hypotheekondernemingen. Zij mogen niet meer bedragen dan één per tienduizend van dit verschuldigd blijvend saldo, met een minimum van tienduizend franken per onderneming.

De Controledienst stelt de bijdrage van elke hypotheekonderneming vast.

De hypotheekondernemingen moeten hun bijdrage aan de Controledienst storten één maand na de kennisgeving door deze Dienst.

Art. 18

In toepassing van artikel 39, § 4 van de wet dienen de ondernemingen, om de inschrijving te bekomen, de vol-

communiquer à l'Office de Contrôle, en double exemplaire, les documents et renseignements suivants :

1° les statuts de l'entreprise ou, si l'inscription est sollicitée par une personne physique, les renseignements concernant son identité;

2° les renseignements concernant l'identité des personnes qui représentent légalement l'entreprise;

3° pour les entreprises ayant leur siège principal ou leur résidence principale en dehors des Communautés, l'indication d'un mandataire général conformément aux dispositions de l'article 19;

4° les projets de textes de l'acte constitutif visé à l'article 3 de la loi;

5° le projet de prospectus visé à l'article 42, § 2 de la loi;

6° le projet de formulaire de demande visé à l'article 42, § 3 de la loi;

7° une note technique contenant l'explication des techniques financières employées;

8° l'indication du lieu où les documents et renseignements visés à l'article 39, § 5 de la loi sont conservés.

Les documents visés aux points 4 à 7 inclus du présent article doivent être libellés dans une des langues nationales.

§ 2. Toute modification aux documents et renseignements visés au § 1^{er} doit être communiquée au préalable à l'Office de Contrôle qui en accuse réception.

L'Office de Contrôle s'oppose à la modification projetée lorsque celle-ci viole les dispositions de la loi et de ses arrêtés d'exécution.

L'entreprise hypothécaire peut exécuter le projet si aucune opposition n'a été faite dans le mois à compter de la date de l'accusé de réception.

Art. 19

Les entreprises établies en dehors d'un Etat Membre des Communautés sont tenues de désigner un mandataire général ayant son domicile et sa résidence en Belgique et doté de pouvoirs suffisants pour engager l'entreprise à l'égard des tiers et pour la représenter vis-à-vis des autorités et des juridictions belges.

Si le mandataire est une personne morale, celle-ci doit avoir son siège social en Belgique et désigner à son tour, pour la représenter, une personne physique remplissant les conditions indiquées ci-dessus.

L'inscription peut être refusée à ces entreprises lorsque leur pays d'origine refuse un traitement équivalent aux entreprises belges.

Art. 20

L'inscription est accordée aux entreprises qui remplissent les conditions fixées par la loi et ses arrêtés d'exécution.

La décision d'accorder l'inscription est publiée par extrait au *Moniteur belge*.

Tout refus d'inscription doit être motivé et est notifié à l'entreprise par lettre recommandée à la poste.

La liste des entreprises inscrites est publiée chaque année au *Moniteur belge* par l'Office de Contrôle.

gende documenten en inlichtingen in tweevoud aan de Controledienst over te maken :

1° de statuten van de onderneming of de identiteitsgegevens indien de inschrijving gevraagd wordt door een natuurlijke persoon;

2° de identiteitsgegevens van de personen die de onderneming wettelijk vertegenwoordigen;

3° voor de ondernemingen met hoofdzetel of hoofdverblijfplaats buiten de Gemeenschappen, de aanduiding van een algemene lasthebber volgens de bepalingen van artikel 19;

4° de ontwerp-teksten van de vestigingsakte bedoeld in artikel 3 van de wet;

5° het ontwerp van prospectus bedoeld in artikel 42, § 2 van de wet;

6° het ontwerp van aanvraagformulier bedoeld in artikel 42, § 3 van de wet;

7° een technische nota die een uiteenzetting bevat van de gebruikte financiële technieken;

8° de aanduiding van de plaats waar de documenten en inlichtingen bedoeld in artikel 39, § 5 van de wet bewaard worden.

De documenten bedoeld in de punten 4 tot en met 7 van dit artikel moeten opgesteld zijn in één der landstalen.

§ 2. Elke wijziging aan de documenten en inlichtingen bedoeld in § 1 moet vooraf aan de Controledienst worden medegedeeld die er ontvangstmelding van doet.

De Controledienst tekent verzet aan tegen de voorgestelde wijziging wanneer deze een inbreuk betekent op de bepalingen van de wet en haar uitvoeringsbesluiten.

De hypotheekonderneming mag het voorstel toepassen indien geen verzet is aangetekend binnen de maand vanaf de datum van ontvangstmelding.

Art. 19

De ondernemingen gevestigd buiten een Lidstaat van de Gemeenschappen zijn ertoe gehouden een algemene lasthebber aan te wijzen die zijn woon- en verblijfplaats in België heeft en een voldoende bevoegdheid bezit om de onderneming tegenover derden te verbinden en haar ten overstaan van de Belgische overheden en rechtscollages te vertegenwoordigen.

Indien de lasthebber een rechtspersoon is dient deze zijn maatschappelijke zetel in België te hebben en op zijn beurt een natuurlijk persoon aan te wijzen die de hierboven vermelde voorwaarden vervult.

De inschrijving kan aan deze ondernemingen geweigerd worden wanneer hun land van herkomst een gelijkwaardige behandeling weigert aan de Belgische ondernemingen.

Art. 20

De inschrijving wordt verleend aan de ondernemingen die voldoen aan de voorwaarden gesteld in de wet en haar uitvoeringsbesluiten.

De beslissing om de inschrijving te verlenen wordt bij uittreksel in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakt.

Elke weigering van inschrijving moet met redenen worden omkleed en wordt aan de onderneming ter kennis gebracht per ter post aangetekend schrijven.

De lijst van de ingeschreven ondernemingen wordt jaarlijks in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakt door de Controledienst.

Art. 21

Il ne peut être fait mention de l'inscription ou du contrôle d'une autre manière que dans les termes suivants :

« Entreprise hypothécaire inscrite par décision de l'Office de Contrôle des Assurances du ».

Art. 22

Sans préjudice de l'application de la Convention de Bruxelles du 27 septembre 1968 concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matière civile et commerciale, les entreprises hypothécaires ne peuvent stipuler que les tribunaux étrangers, à l'exclusion du juge belge, sont compétents pour connaître de toutes contestations relatives aux contrats de crédit hypothécaire.

Art. 23

La renonciation à l'inscription est adressée à l'Office de Contrôle.

Les entreprises qui ont renoncé à l'inscription font l'objet d'une mention séparée dans la liste des entreprises publiée au *Moniteur belge* conformément à l'article 20 du présent arrêté.

Art. 24

La décision de l'Office de Contrôle de radier l'inscription est motivée et notifiée par lettre recommandée à la poste à l'entreprise hypothécaire; elle fait l'objet d'une publication par extrait au *Moniteur belge*.

Un recours contre cette décision n'est pas suspensif.

Art. 25

La renonciation à l'inscription ou sa radiation entraînent l'interdiction de l'activité d'entreprise hypothécaire.

L'Office de Contrôle peut imposer toutes mesures propres à sauvegarder les droits des emprunteurs.

Art. 26

En application de l'article 39, § 5 de la loi, les documents et renseignements doivent être conservés en Belgique à moins que l'entreprise hypothécaire ne soit un établissement de crédit établi dans les Communautés, sans succursale en Belgique.

Les documents doivent être conservés pour le contrôle pendant cinq ans au moins après la fin du crédit.

Art. 27

§ 1^{er}. Le recours prévu à l'article 39, § 6 de la loi doit être introduit à peine de nullité, dans le mois de la

Art. 21

Van de inschrijving of van de controle mag op geen enkele andere wijze worden gewag gemaakt dan in de volgende bewoordingen :

« Hypotheekonderneming ingeschreven bij beslissing van de Controledienst voor de Verzekeringen van ».

Art. 22

Onverminderd de toepassing van het Verdrag van Brussel van 27 september 1968 betreffende de rechterlijke bevoegdheid en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken, mogen de hypotheekondernemingen niet bedingen dat, met uitsluiting van de Belgische rechter, de buitenlandse rechtbanken bevoegd zijn om kennis te nemen van geschillen met betrekking tot de contracten van hypothecair krediet.

Art. 23

De afstand van de inschrijving wordt gericht aan de Controledienst.

De ondernemingen die afstand van de inschrijving hebben gedaan worden afzonderlijk vermeld in de lijst van ondernemingen die overeenkomstig artikel 20 van dit besluit in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

Art. 24

De beslissing van de Controledienst waarbij de inschrijving wordt geschrapt is met redenen omkleed en wordt aan de hypotheekonderneming bij ter post aangetekend schrijven ter kennis gebracht; zij wordt bij uittreksel in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakt.

Een beroep tegen deze beslissing is niet opschortend.

Art. 25

De afstand of de schrapping van de inschrijving brengen het verbod mee om op te treden als hypotheekonderneming.

De Controledienst kan alle passende maatregelen opleggen tot vrijwaring van de kredietnemers.

Art. 26

In toepassing van artikel 39, § 5 van de wet moeten de documenten en inlichtingen in België worden bewaard tenzij de hypotheekonderneming een kredietinstelling is gevestigd binnen de Gemeenschappen, zonder succursale in België.

De documenten moeten voor de controle bewaard worden gedurende minstens vijfjaar na het beëindigen van het krediet.

Art. 27

§ 1. Het in artikel 39, § 6 van de wet bedoelde beroep dient op straffe van nietigheid ingediend te worden onder

notification de la décision de l'Office de Contrôle, sous pli recommandé à la poste.

Le Conseil d'Etat est saisi par une requête signée par les personnes habilitées statutairement à représenter l'entreprise en justice ou par un avocat inscrit au tableau de l'ordre. Elle est adressée au Conseil d'Etat accompagnée de quatre copies certifiées conformes. A la requête est joint un inventaire des pièces à l'appui, accompagné de quatre copies certifiées conformes.

§ 2. Le greffier, par pli recommandé à la poste, transmet, dans les trois jours de la réception de la requête, à l'Office de Contrôle une copie de toute requête introduite conformément au § 1^{er}.

Dans les trois jours de la réception de la copie, l'Office de Contrôle transmet le dossier au Greffe du Conseil d'Etat.

§ 3. Le membre de l'auditorat dresse son rapport dans le mois de sa désignation.

§ 4. Si, dans les deux mois de la requête, la chambre, sur le vu du rapport sur l'état de l'affaire, estime que l'affaire est en état, le président fixe la date à laquelle elle est appelée. Si la chambre estime qu'il y a lieu d'ordonner des devoirs nouveaux, elle désigne pour y procéder un conseiller ou un membre de l'auditorat qui rédige, dans les vingt jours de sa désignation, un rapport complémentaire. Ce rapport est daté, signé et transmis à la chambre.

L'ordonnance fixant l'affaire ou la renvoyant à l'instruction intervient dans les huit jours du dépôt du rapport.

L'ordonnance fixant l'affaire est notifiée avec les rapports à l'entreprise et à l'Office de Contrôle. Elle contient fixation de l'affaire dans la huitaine.

§ 5. L'arrêt doit intervenir dans les quinze jours de la clôture des débats. Ce délai peut être prorogé par ordonnance de la chambre, après avis de l'auditeur général, sans que la durée totale des prorogations puisse excéder un mois.

§ 6. L'arrêt est notifié à l'entreprise et à l'Office de Contrôle.

§ 7. Sont applicables à la procédure réglée par le présent article, les articles 2, § 1^{er}, 1^o et 2^o, 5, 12, 16, 17, 25 à 27, 29, 33 à 35, 37, 40 à 51, 59, 61 à 65, 72, 77, 84, 86, alinéa 2, 87, 88 et 91 de l'arrêt du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section d'administration du Conseil d'Etat.

CHAPITRE VII

Publicité et frais

Art. 28

Lorsque des données chiffrées sont reprises dans la publicité, elles doivent indiquer à quel type de crédit elles se rapportent et quels éléments elles contiennent.

Lorsque la donnée chiffrée porte sur un taux d'intérêt, la publicité doit mentionner le cas échéant, les obligations complémentaires imposées à l'emprunteur.

een ter post aangetekende omslag binnen de maand na de kennisgeving van de beslissing van de Controledienst.

De zaak wordt bij de Raad van State aanhangig gemaakt door een verzoekschrift getekend door de personen die statutair gemachtigd zijn om de onderneming in rechte te vertegenwoordigen, of door een op de tabel van de orde ingeschreven advocaat. Het verzoekschrift wordt gericht aan de Raad van State samen met vier gewaarmerkte afschriften. Bij het verzoekschrift wordt een lijst van de stavingstukken gevoegd samen met vier gewaarmerkte afschriften.

§ 2. Binnen de drie dagen na de ontvangst van het verzoekschrift maakt de griffier, onder een ter post aange tekende omslag, aan de Controledienst een afschrift over van elk verzoekschrift dat overeenkomstig § 1 ingediend wordt.

Binnen de drie dagen na de ontvangst van dit afschrift maakt de Controledienst het dossier over aan de Griffie van de Raad van State.

§ 3. Binnen de maand na zijn aanstelling maakt het lid van het auditoraat zijn verslag op.

§ 4. Indien de kamer, binnen de twee maanden na het indienen van het verzoekschrift en na inzage van het verslag over de stand van de zaak, oordeelt dat de zaak in staat van wijzen is, bepaalt de voorzitter de datum waarop ze zal opgeroepen worden. Indien de kamer van oordeel is dat nieuwe opdrachten moeten bevolen worden, wijst ze hiervoor een raadsheer of een lid van het auditoraat aan, die binnen de twintig dagen van zijn aanwijzing een aanvullend verslag opmaakt. Dit verslag wordt gedagtekend, ondertekend en aan de kamer bezorgd.

Het bevel waarbij de zaak wordt vastgesteld of voor nader onderzoek verwezen, wordt binnen de acht dagen na de indiening van het verslag gegeven.

Het bevel waarbij de zaak vastgesteld wordt, wordt samen met de verslagen aan de onderneming en aan de Controledienst betekend. Het stelt de zaak binnen de acht dagen vast.

§ 5. Het arrest moet binnen de veertien dagen na de sluiting van de debatten worden gewezen. Deze termijn kan bij bevel van de kamer worden verlengd, na advies van de auditeur-generaal, zonder dat de totale duur der verlengingen meer dan één maand mag bedragen.

§ 6. Het arrest wordt aan de onderneming en aan de Controledienst betekend.

§ 7. Op de door dit artikel geregelde rechtspleging zijn van toepassing de artikelen 2, § 1, 1^o en 2^o, 5, 12, 16, 17, 25 tot 27, 29, 33 tot 35, 37, 40 tot 51, 59, 61 tot 65, 72, 77, 84, 86, tweede lid, 87, 88 en 91 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling administratie van de Raad van State.

HOOFDSTUK VII

Reclame en kosten

Art. 28

Wanneer cijfergegevens in de reclame worden opgenomen moet worden vermeld voor welke kredietvorm zij van toepassing zijn en welke elementen zij bevatten.

Wanneer het cijfergegeven betrekking heeft op een rentevoet, moet de reclame, in voorkomend geval, vermelden welke bijkomende verplichtingen de kredietnemer opgelegd worden.

Art. 29

Les prospectus visés à l'article 42, § 2 de la loi doivent au minimum contenir les éléments suivants :

- 1° la dénomination de l'entreprise hypothécaire;
- 2° une description des types de crédit que l'entreprise hypothécaire applique;
- 3° le tarif des taux d'intérêt pour les différents types de crédit, y compris les réductions ou majorations éventuelles;
- 4° par type de crédit, un exemple de calcul de la charge globale à payer en capital et intérêts;
- 5° le cas échéant, les modalités de variation des taux d'intérêt;
- 6° le tarif des frais et indemnités réclamés par l'entreprise hypothécaire;
- 7° une description des contrats dont l'entreprise hypothécaire exige l'annexion en ce compris le tarif;
- 8° la date à partir de laquelle le prospectus est d'application.

Art. 30

Le formulaire de demande visé à l'article 42, § 3 de la loi doit au minimum contenir les éléments suivants :

- 1° le tarif des frais réclamés par l'entreprise hypothécaire;
- 2° une référence aux données du prospectus.

CHAPITRE VIII

Cession de créances hypothécaires

Art. 31

En application de l'article 48 de la loi, la publicité dans le *Moniteur belge* contient en plus des données formelles de la cession de créance, la mention que la liste des créances cédées sera publiée dans les annexes du *Moniteur belge*.

CHAPITRE IX

Dispositions finales

Art. 32

§ 1^{er}. La loi du réglementant le crédit hypothécaire et organisant le contrôle des entreprises hypothécaires et des intermédiaires de crédit hypothécaire ainsi que le présent arrêté entrent en vigueur le 1^{er} janvier 199....

§ 2. Les entreprises inscrites ou dispensées de l'inscription en exécution de l'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936 réglementant les prêts hypothécaires et organisant le contrôle des entreprises de prêts hypothécaires, doivent dans un délai de deux ans à partir de la date de l'entrée en vigueur de la loi, obtenir l'inscription prévue à l'article 39

Art. 29

De prospectussen bedoeld in artikel 42, § 2 van de wet moeten minstens de volgende gegevens bevatten :

- 1° de benaming van de hypotheekonderneming;
- 2° een beschrijving van de kredietvormen die de hypotheekonderneming gebruikt;
- 3° het tarief der rentevoeten voor de onderscheiden kredietvormen met inbegrip van de mogelijke verminderingen of verhogingen;
- 4° per kredietvorm, een voorbeeld van berekening van de globale te betalen last in kapitaal en interesten;
- 5° in voorkomend geval, de modaliteiten van de verandering van de rentevoeten;
- 6° het tarief van de door de hypotheekonderneming gevraagde kosten en vergoedingen;
- 7° een beschrijving van de contracten waarvan de hypotheekonderneming de aanhechting eist met inbegrip van het tarief;
- 8° de datum wanneer de prospectus van toepassing is.

Art. 30

Het aanvraagformulier bedoeld in artikel 42, § 3 van de wet moet minstens de volgende gegevens bevatten :

- 1° het tarief van de door de hypotheekonderneming gevraagde kosten;
- 2° een verwijzing naar de gegevens vervat in de prospectus.

HOOFDSTUK VIII

Overdracht van hypothecaire schuldvorderingen

Art. 31

In uitvoering van artikel 48 van de wet, bevat de bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad* naast de formele gegevens van de overdracht van de schuldvordering, de vermelding dat de lijst van overgedragen schuldvorderingen in de bijlagen van het *Belgisch Staatsblad* zal bekendgemaakt worden.

HOOFDSTUK IX

Slotbepalingen

Art. 32

§ 1. De wet van tot regeling van het hypothecair krediet en tot inrichting van de controle op de hypotheekondernemingen en de tussenpersonen bij hypothecair krediet evenals dit besluit treden in werking op 1 januari 199....

§ 2. De ondernemingen ingeschreven of vrijgesteld van de inschrijving in uitvoering van het koninklijk besluit n° 225 van 7 januari 1936 betreffende de hypothecaire leningen en de controle op de ondernemingen van hypothecaire leningen dienen binnen een termijn van twee jaar vanaf de datum van inwerkingtreding van de wet de

de la loi. Elles restent soumises à l'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936 pour leurs opérations de crédit hypothécaire qui datent d'avant la publication au *Moniteur belge* de l'inscription en application de l'article 20 du présent arrêté.

Pendant une période de deux ans à partir de la date de l'entrée en vigueur de la loi, les entreprises hypothécaires doivent référer dans les contrats de crédits hypothécaires à la loi appliquée.

Art. 33

Notre Ministre des Affaires économiques est chargé de l'exécution du présent arrêté.

inschrijving te bekomen voorzien in artikel 39 van de wet. Zij blijven onderworpen aan voormeld koninklijk besluit n° 225 van 7 januari 1936 voor hun verrichtingen van hypothecair krediet van vóór de bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad* van de inschrijving in toepassing van artikel 20 van dit besluit.

Gedurende een periode van twee jaar vanaf de datum van inwerkingtreding van de wet, moeten de hypotheekondernemingen in hun contracten van hypothecair krediet verwijzen naar de toegepaste wetgeving.

Art. 33

Onze Minister van Economische Zaken is belast met de uitvoering van dit besluit.

PREMIER AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, première chambre, saisi par le vice-Premier Ministre et Ministre des Affaires économiques et du Plan, le 5 mars 1991, d'une demande d'avis sur un avant-projet de loi « réglementant le crédit hypothécaire et organisant le contrôle des entreprises hypothécaires et des intermédiaires de crédit hypothécaire », a donné le 6 juin 1991 l'avis suivant :

I. OBSERVATIONS GENERALES

1. Ainsi qu'il est amplement précisé dans l'exposé des motifs, la loi en projet remanie dans sa totalité⁽¹⁾ et modifie fondamentalement les dispositions de l'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936 réglementant les prêts hypothécaires et organisant le contrôle des entreprises de prêts hypothécaires — qui fut confirmé par une loi du 4 mai 1936.

Le titre premier définit ce qui peut s'appeler le statut civil du crédit hypothécaire. Ces dispositions s'appliquent à toute forme de crédit hypothécaire consenti à une personne physique qui agit dans un but privé, quelle que soit la personne qui consent le crédit.

Le titre II organise le contrôle des personnes, tant physiques que morales, qui, dans le cadre d'une activité professionnelle, consentent des crédits hypothécaires. Dans ce contexte, le Roi peut étendre le contrôle aux intermédiaires qui interviennent dans l'octroi de crédits hypothécaires.

Le titre III établit les règles régissant la cession de créances hypothécaires. Ces dispositions — qui ont pour objet la titrisation des créances hypothécaires — sont applicables à tous les crédits hypothécaires, qu'ils soient ou non consentis à une personne physique ou à des fins privées et quel que soit le prêteur.

Le titre IV comporte des dispositions modificatives, transitoires et autres dispositions finales.

Il convient de noter que les titres premier, II et III sont dotés chacun d'un champ d'application distinct et établissent chacun des règles spécifiques.

Nul n'ignore qu'en ce qui concerne les assurances, par exemple, les dispositions civiles et les mesures de contrôle des entreprises d'assurances sont inscrites dans des lois distinctes. Point n'est besoin d'en faire une règle générale. Si toutefois, comme le prévoit le présent projet, des règles d'ordres différents et dotées de champs d'application distincts, sont fusionnées dans une seule et même loi, il

⁽¹⁾ Le Conseil d'Etat a rendu précédemment un avis, sous le n° L.16.747/1 du 13 juin 1985, sur un avant-projet de loi « modifiant l'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936 réglementant les prêts hypothécaires et organisant le contrôle des entreprises de prêts hypothécaires ».

Cet avant-projet ne s'est manifestement pas concrétisé. Auparavant, dans un avis rendu le 20 janvier 1982, sous le n° L. 14.006/1, sur un projet qui est devenu l'arrêté royal du 26 octobre 1984, le Conseil d'Etat avait recommandé de mettre en concordance l'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936 réglementant les prêts hypothécaires et organisant le contrôle des entreprises de prêts hypothécaires et la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances. Cet arrêté royal n'a pas encore été mis en vigueur.

EERSTE ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, eerste kamer, op 5 maart 1991 door de Vice-Eerste Minister en Minister van Economische Zaken en het Plan verzocht hem van advies te dienen over een voorontwerp van wet « tot regeling van het hypothecair krediet en tot inrichting van de controle op de hypotheekondernemingen en de tussenpersonen bij hypothecair krediet », heeft op 6 juni 1991 het volgende advies gegeven :

I. ALGEMENE OPMERKINGEN

1. Met het ontwerp wordt de regeling vervat in 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 — dat bekrachtigd werd bij een wet van 4 mei 1936 — in haar geheelheid⁽¹⁾ herschreven en fundamenteel gewijzigd, zoals in de memorie van toelichting omstandig wordt uiteengezet.

Titel I bepaalt wat men het civielrechtelijk statuut van het hypothecair krediet mag noemen. Deze bepalingen zijn van toepassing op elke vorm van hypothecair krediet toegekend aan een natuurlijk persoon handelend met een particulier oogmerk, zonder onderscheid al naar de persoon die het krediet toestaat.

Titel II organiseert het toezicht op de personen, zo natuurlijke personen als rechtspersonen, die beroepshalve hypothecaire kredieten verlenen. In functie van dat toezicht kan de Koning de controle verruimen tot wie als tussenpersoon bij de hypothecaire kredietverlening optreedt.

Titel III stelt de regels vast die bij het overdragen van een hypothecaire schuldvordering gevolgd moeten worden. Deze bepalingen — die de effectivering van de hypothecaire schuldvorderingen beogen — zijn van toepassing op alle hypothecaire kredieten, ongeacht of zij al dan niet aan een natuurlijk persoon of met een particulier oogmerk zijn toegestaan en ongeacht wie de kredietverlener is.

Titel IV bevat wijzigings-, overgangs- en andere slotbepalingen.

Men zal opmerken dat de titels I, II en III elk een eigen toepassingsgebied hebben en elk regels van een verschillende orde bevatten.

Men weet dat bijvoorbeeld op het stuk van de verzekeringen, de civielrechtelijke voorzieningen en de maatregelen van controle op de verzekeringsondernemingen in onderscheiden wetten zijn vastgesteld. Dat hoeft geen algemene regel te zijn. Wanneer men evenwel, zoals in dit ontwerp, regels van een verschillende orde en met een verschillend toepassingsgebied in één wet samenbrengt, zal men bij de

⁽¹⁾ De Raad van State adviseerde eerder, onder n° L.16.747/1 van 13 juni 1985, over een voorontwerp van wet « tot wijziging 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 ».

Dat voorontwerp heeft blijkbaar geen doorgang gevonden. De Raad van State adviseerde nog vroeger, onder n° L. 14.066/1 van 20 januari 1982, over een ontwerp dat het koninklijk besluit van 26 oktober 1984 om 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 in overeenstemming te brengen met de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen, is geworden. Dat koninklijk besluit is alsnog niet in werking gesteld.

importera, dans l'interprétation des dispositions législatives concernées, d'avoir effectivement égard à ces disparités et il incombe au législateur de les indiquer clairement, spécialement pour ce qui est du champ d'application. Il est fort douteux que les articles 1^{er}, 33 et 45, qui définissent respectivement le champ d'application des titres premier, II et III, soient suffisamment précis à cet égard.

2. Le projet de loi qui fait l'objet de la demande d'avis est accompagné, à titre d'information, du texte d'un projet d'arrêté d'exécution en cours de préparation. De toute évidence, l'avis figurant ci-après ne saurait se rapporter à ce dernier texte. Cette communication permet cependant de souligner, s'il est besoin, que — dès lors que la réglementation en projet a une incidence sur la liberté contractuelle et que certaines de ses dispositions sont impératives — il y aurait lieu de préciser, dans le projet de loi même, l'objet d'un nombre de dispositions qui sont inscrites dans l'arrêté d'exécution envisagé et qui sont désignées dans la suite du présent avis. Cette méthode, tout d'abord, offrirait l'avantage d'augmenter la cohésion du statut civil du prêt hypothécaire; elle permettrait ensuite de s'inscrire dans le prolongement de l'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936; et qui plus est, elle permettrait, enfin, d'éviter de cette manière des contestations relatives au fondement légal de certaines dispositions d'exécution.

De toute évidence, le Conseil d'Etat n'est pas en mesure de rendre un avis sur le fond des dispositions qui seront empruntées à l'arrêté d'exécution envisagé : en effet, ces dispositions sont inachevées.

II. OBSERVATIONS PARTICULIERES

Arrêté de présentation

Le projet d'arrêté de présentation fait défaut.

Dans la mesure où le projet comporte des dispositions se rapportant à l'organisation judiciaire et à des institutions financières publiques telles que la Banque nationale de Belgique, il y aura lieu, pour des motifs de bonne administration, d'associer, outre le Ministre des Affaires économiques, les Ministres de la Justice et des Finances à la proposition et à la présentation du projet.

Intitulé

Eu égard, notamment, au parallélisme avec le projet de loi relatif au crédit à la consommation⁽¹⁾, il est recommandé de simplifier l'intitulé de la manière suivante : « Projet de loi relatif au crédit hypothécaire ».

Article 1^{er}

Aux termes du projet, tout crédit hypothécaire — et non plus les prêts uniquement — qui est consenti à des personnes physiques à des fins privées, est soumis aux dispositions du titre premier. Il en résulte que, comme sous l'empire de l'ancienne législation, les crédits hypothécaires consentis

⁽¹⁾ Voir le texte adopté par le Sénat le 14 février 1991 et transmis à la Chambre des Représentants, Doc. parl., Chambre des Représentants, 1990-1991, n° 1491/1 du 15 février 1991. Les références faites dans la suite du présent avis se fondent sur ce texte.

lezing van de betrokken wetsbepalingen wel met die verschillen rekening moeten houden en komt het de wetgever toe die verschillen, inzonderheid wat het toepassingsgebied betreft, duidelijk aan te wijzen. Het is zeer de vraag of de artikelen 1, 33 en 45 welke het toepassingsgebied van respectievelijk titel I, titel II en titel III omschrijven, op dat stuk voldoende duidelijk zijn.

2. Bij het ontwerp van wet waarover om advies wordt gevraagd, is bij wijze van informatie de tekst gevoegd van een nog in voorbereiding zijnd ontwerp van uitvoeringsbesluit. Op die laatste tekst kan het hiernavolgende advies uiteraard geen betrekking hebben. Wel biedt deze mededeling de gelegenheid om waar nodig erop te wijzen dat — erop gelet dat de ontwerp-regeling in de vrijheid van contracteren ingrijpt en verschillende voorzieningen ervan van dwingend recht zijn — het onderwerp van een aantal bepalingen die in het geplande uitvoeringsbesluit voorkomen en verder in het advies worden aangewezen, in het ontwerp van wet zelf nader moet worden uitgewerkt. Zulks heeft vooreerst het voordeel van een grotere samenhang in het civielrechtelijk statuut van de hypothecaire lening; vervolgens blijft men aldus in de lijn van het koninklijk besluit n° 225 van 7 januari 1936; ten slotte en vooral worden op die manier betwistingen omtrent de rechtsgrond van sommige uitvoeringsbepalingen vermeden.

Over de inhoud van die uit het geplande uitvoeringsbesluit over te nemen bepalingen kan de Raad van State vanzelfsprekend niet adviseren : die bepalingen zijn immers niet af.

II. BIJZONDERE OPMERKINGEN

Indieningsbesluit

Het ontwerp van indieningsbesluit ontbreekt.

Omdat het ontwerp bepalingen bevat welke betrekking hebben op de gerechtelijke organisatie en op openbare financiële instellingen waaronder de Nationale Bank van België, zal het ontwerp om redenen van behoorlijk bestuur benevens door de Minister van Economische Zaken mede door de Ministers van Justitie en van Financiën moeten worden voorgedragen en ingediend.

Opschrift

Mede gelet op het parallélisme met de ontwerp-wet op het consumentenkrediet⁽¹⁾, verdient het aanbeveling het opschrift te vereenvoudigen als volgt : « Ontwerp van wet op het hypothecair krediet ».

Artikel 1

Luidens het ontwerp zijn alle hypothecaire kredieten — en niet meer alleen leningen — met een particulier oogmerk verleend aan natuurlijke personen aan de bepalingen van titel I onderworpen. Hieruit vloeit voort dat, zoals onder de vroegere wetgeving, ook door particulieren toegestane

⁽¹⁾ Zie tekst door de Senaat aangenomen op 14 februari 1991 en overgezonden aan de Kamer van Volksvertegenwoordigers, Gedr. St., Kamer van Volksvertegenwoordigers, 1990-1991, n° 1491/1 van 15 februari 1991. Voor de verwijzingen verder in dit advies, wordt op die tekst gesteund.

par des particuliers seront également régis par la législation proposée.

Le projet exclut les crédits consentis à des fins professionnelles. Le titre premier se rapportant uniquement aux crédits octroyés à des personnes physiques, la question se pose de savoir si certaines personnes morales également, en ce compris notamment les associations sans but lucratif, ne devraient pas bénéficier de la protection de la loi, au besoin aux conditions fixées par le Roi.

Le caractère économique de l'opération s'affirmerait de manière plus précise si celle-ci était désignée comme « ayant pour objet le financement de l'acquisition ou la conservation de droits réels immobiliers ».

Art. 2

A la différence de l'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936, les « crédits de circulation » et les crédits destinés au financement des navires et bateaux ne sont plus regardés, pour l'application du projet, comme des crédits hypothécaires. Selon les déclarations du fonctionnaire délégué, cette omission résulte de la limitation du champ d'application du projet aux crédits consentis à des personnes physiques à des fins privées. La question se pose toutefois de savoir s'il y a lieu, par exemple, de soustraire à l'application de la nouvelle législation les prêts pour lesquels des bateaux résidentiels ou de plaisance constituent une sûreté.

Eu égard au recours de plus en plus fréquent à la garantie comme convention tenant lieu de cautionnement, il pourrait être fait utilement état, au 4°, du « crédit sur garantie lorsqu'une garantie hypothécaire est consentie au profit de la caution ou du garant ».

Art. 3

Selon la disposition du 4°, il y a lieu d'entendre par « acte constitutif », « l'ensemble des actes authentiques et sous seing privé ainsi que tout document contenant des dispositions régissant un même crédit ».

Cette définition manque de précision. Il a été signalé au Conseil d'Etat que le « contrat adjoint », visé à l'article 4, 2°, alinéas 2 et 3, et le « contrat annexé », prévu à l'article 5, ne font pas partie de l'acte constitutif défini à l'article 3. Le projet n'en fait rien apparaître; mieux vaudrait compléter ce dernier sur ce point, tant en ce qui concerne les exclusions considérées qu'en ce qui concerne la définition des contrats visés.

Art. 4

La disposition du 2°, alinéa 2, gagnerait à être rédigée comme suit :

« La reconstitution est stipulée dans un contrat adjoint au contrat de crédit. »

A l'alinéa 3, du 2°, il convient d'écrire « ...une autre constitution d'épargne ».

L'énoncé de l'alinéa 4 du 2° pourrait être précisé comme suit :

« On entend par « capital reconstitué », la valeur de rachat convenue à un moment déterminé, s'il s'agit d'un contrat d'assurance-vie ou d'un contrat de capitalisation, ou le capital déjà épargné dans les autres cas de contrats d'épargne ».

Eu égard à l'égalité quant aux effets juridiques relatifs au concours des créanciers et à la réduction proportionnel-

hypothécaire crédits en onder de toepassing van de voorgestelde wetgeving zullen vallen.

Het ontwerp sluit de beroepsmatig aangegane kredieten uit. Gezien titel I enkel betrekking heeft op aan natuurlijke personen toegekende kredieten, rijst de vraag of ook bepaalde rechtspersonen, waaronder inzonderheid de verenigingen zonder winstoogmerk, niet de bescherming van de wet zouden dienen te genieten, zo nodig onder door de Koning te bepalen voorwaarden.

De economische aard van de verrichting zou preciezer tot uitdrukking worden gebracht indien deze wordt omschreven als zijnde « bestemd voor het financieren van het verwerven of behouden van onroerende zakelijke rechten ».

Art. 2

Anders dan in het koninklijk besluit n° 225 van 7 januari 1936 worden voor de toepassing van het ontwerp de « circulatiekredieten » en de kredieten ter financiering van zee- en binnenschepen niet meer als hypothecaire kredieten vermeld. Luidens de verklaring van de gemachtigde ambtenaar vloeit deze weglating voort uit de beperking van het toepassingsgebied van het ontwerp tot de aan natuurlijke personen voor particuliere doeleinden verleende kredieten. Evenwel rijst de vraag of er reden is om bijvoorbeeld leningen waarbij woon- of pleziervaartuigen als zekerheid worden aangewend, aan de toepassing van de nieuwe wetgeving te onttrekken.

In het 4° zou men, gelet op de ontwikkeling van de garantie als borgtochtvervangende overeenkomst, nuttig gewag kunnen maken van het « garantiekrediet waarbij aan de borg of garant een hypothecaire waarborg wordt toegekend ».

Art. 3

Volgens het bepaalde in 4° moet onder de vestigingsakte worden verstaan « het geheel van de authentieke en onderhandse akten en elk document dat bepalingen bevat die eenzelfde krediet regelen ».

Deze definitie is vrij onduidelijk. Aan de Raad van State is meegedeeld dat het « toegevoegd contract », bedoeld in artikel 4, 2°, tweede en derde lid, en het « aangehecht contract », bepaald in artikel 5, geen deel uitmaken van de vestigingsakte omschreven in artikel 3. Zulks blijkt niet uit het ontwerp; dit wordt best op dat punt aangevuld, zowel wat de bedoelde uitsluitingen als wat de omschrijving van de bedoelde contracten betreft.

Art. 4

De bepaling van 2°, tweede lid, kan men beter als volgt formuleren :

« De reconstitutie wordt bedongen in een aan de kredietovereenkomst toegevoegd contract. »

In het derde lid van 2° leze men : « ... of uit een andere vorm van sparen ».

De formulering van het vierde lid van 2° kan worden verduidelijkt als volgt :

« Onder « gereconstitueerd kapitaal » wordt verstaan, de op een bepaald tijdstip bedongen afkoopwaarde, zo het gaat om een levensverzekeringsovereenkomst of een kapitalisatieovereenkomst, of het reeds gespaarde kapitaal in de andere gevallen van spaarovereenkomsten. »

Men mag zich de vraag stellen of, gelet op de gelijkheid ter zake van de rechtsgevolgen op het stuk van de samen-

le de leurs créances, l'on est en droit de s'interroger sur l'opportunité de mentionner, à l'alinéa 5 du 2°, outre la faillite, également la dissolution légale ou judiciaire de la société.

En ce qui concerne l'attribution de compétences au Roi, visée à l'alinéa 7 du 2°, il a été précisé au Conseil d'Etat que l'intention des auteurs du projet est d'établir, sur le fondement de cette habilitation, des règles telles que celles figurant aux articles 11 à 16 du projet d'arrêté d'exécution qui a été transmis au Conseil d'Etat. Telle qu'elle s'énonce dans le projet, la délégation ne suffit toutefois pas pour arrêter les dispositions d'exécution considérées. Du reste, il serait assurément préférable d'inscrire, dans la loi même, des règles de droit civil de l'importance de celles évoquées ci-dessus.

*
* *

Dès lors que, selon les déclarations du fonctionnaire délégué, évoquées sous l'article 3, le contrat adjoint ne fait pas partie de l'acte constitutif, il peut se produire qu'en cas de reconstitution auprès d'un tiers, le créancier se trouve confronté à une tierce personne avec laquelle il n'avait auparavant aucun rapport juridique. L'effet libératoire de la reconstitution, visé à l'article 4, 2°, alinéa 6, et à l'article 22, § 3, opère de plein droit. Il est permis de se demander s'il ne serait pas utile de préciser — au demeurant, conformément aux pratiques en vigueur — que le créancier doit donner l'autorisation de procéder à la reconstitution auprès d'un tiers, auquel cas le paiement au tiers aurait également un effet libératoire envers le créancier. Il conviendrait, par ailleurs, de veiller à ce que cette précision se rapporte également à « d'autres constitutions d'épargne ».

Art. 5

Selon le fonctionnaire délégué, les dispositions des articles 2, 3 et 4 du projet d'arrêté d'exécution transmis au Conseil d'Etat, doivent trouver leur fondement légal dans l'alinéa 2 de l'article 5, aux termes duquel les conditions de l'annexion visée sont déterminées par le Roi. La délégation inscrite dans le projet ne suffit pas à cet effet. Par analogie avec les dispositions actuelles de l'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936 et pour le motif qui vient d'être évoqué, il importe que des règles de droit civil essentielles figurent dans la loi même.

Art. 6

L'article 6 établit sans ambiguïté la règle selon laquelle les parties peuvent convenir librement de la fixité ou de la variabilité du taux d'intérêt du crédit hypothécaire ⁽¹⁾.

*
* *

⁽¹⁾ Dans un arrêt du 15 février 1991, en cause de la s.a. Unispar, la Cour de cassation considère que ni l'article 5 de l'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936 ni aucune disposition légale n'interdisent aux parties, qui désirent prévenir le risque d'une hausse des taux d'intérêt sur le marché, d'insérer dans un acte de prêt hypothécaire à long terme une clause par laquelle le prêteur se réserve le droit de réclamer le remboursement anticipé du prêt après un période déterminée et de stipuler que, si l'emprunteur demande la continuation du prêt, le taux d'intérêt sera adapté au taux généralement pratiqué à ce moment pour semblables prêts.

loop van de schuldeisers en de proportionele reductie van hun vorderingen, het niet nuttig voorkomt, in het vijfde lid van 2°, naast het faillissement, ook de wettelijke of gerechtelijke ontbinding van de vennootschap te vermelden.

Met betrekking tot de in het zevende lid van 2° bedoelde toewijzing van bevoegdheden aan de Koning, is aan de Raad van State meegedeeld dat de opstellers van de tekst voornemens zijn, op grond van die machtiging, regelen in te voeren als vermeld in de artikelen 11 tot 16 van het aan de Raad meegedeelde ontwerp van uitvoeringsbesluit. De delegatie zoals zij in het ontwerp is gesteld, volstaat evenwel niet om de bedoelde uitvoeringsbepalingen vast te stellen. Het verdient overigens stellige voorkeur belangrijke civielrechtelijke regelen als hoger vermeld, in de wet zelf op te nemen.

*
* *

Aangezien luidens de onder artikel 3 vermelde verklaring van de gemachtigde ambtenaar het toegevoegd contract niet tot de vestigingsakte behoort, kan het voorkomen dat, in geval van reconstitutie bij een derde, de schuldeiser geplaatst staat tegenover een derde met wie hij geen voorafbestaande rechtsbetrekking heeft. De bevrijdende werking van de reconstitutie, bedoeld in artikel 4, 2°, zesde lid, en artikel 22, § 3, geschiedt van rechtswege. Men kan zich afvragen of het niet nuttig zou zijn — overigens overeenkomstig de gebruikelijke praktijk — te verduidelijken dat de schuldeiser toestemming dient te verlenen tot de reconstitutie bij een derde, in welk geval de betaling in handen van de derde ook tegenover de schuldeiser bevrijdend zal zijn. Men lette tevens erop dat ook « andere vormen van sparen » hierbij bedoeld worden.

Art. 5

Volgens de gemachtigde ambtenaar zouden de bepalingen van de artikelen 2, 3 en 4 van het aan de Raad meegedeelde ontwerp van uitvoeringsbesluit, hun rechtsgrond moeten vinden in het tweede lid van artikel 5, naar luid waarvan de Koning de voorwaarden bepaalt waaraan de bedoelde aanhechting moet voldoen. De in het ontwerp geformuleerde delegatie volstaat daartoe niet. Naar analogie met wat thans voorkomt in het koninklijk besluit n° 225 van 7 januari 1936 en om de reden die zoals zoëven al is opgemerkt, horen belangrijke civielrechtelijke regelen in de wet zelf te worden opgenomen.

Art. 6

Artikel 6 voert op een ondubbelzinnige wijze de regel in dat de partijen vrij kunnen bedingen dat de rentevoet van het hypothecair krediet vast dan wel veranderlijk is ⁽¹⁾.

*
* *

⁽¹⁾ In een arrest van 15 februari 1991, inzake NV Unispar, overweegt het Hof van Cassatie dat noch artikel 5 van het koninklijk besluit n° 225 van 7 januari 1936, noch enige andere wetsbepaling de partijen verbiedt, met het oog op het opvangen van het risico van een stijging van de marktrente, in een akte van hypothecaire lening met een lange looptijd een beding in te lassen, waarbij de geldschieter zich het recht voorbehoudt na het verstrijken van een bepaalde termijn de vervroegde terugbetaling ervan te eisen en te bedingen dat, ingeval de lener de voortzetting van de lening eist, de rentevoet zal worden aangepast aan de op dat ogenblik voor dergelijke leningen algemeen geldende rentevoet.

Il convient de signaler au préalable que le projet ne comporte aucune disposition concernant la variabilité du taux d'intérêt de reconstitution pour les cas dans lesquels l'emprunt est remboursé par voie de reconstitution. Eu égard au parallélisme des approches, l'opportunité d'incorporer une disposition relative à cette matière, mérite réflexion.

*
* *

Les règles qui sont applicables lorsqu'un taux d'intérêt fixe a été stipulé et celles qui sont applicables lorsqu'un taux d'intérêt variable a été stipulé, sont inscrites dans un seul et même article. Par souci de clarté, la scission de ces dispositions en trois articles pourrait être envisagée comme suit :

« Art. — Le taux d'intérêt est fixe ou variable.

Art. — Si un taux d'intérêt fixe a été stipulé, celui-ci s'applique pendant toute la durée du crédit.

Art. — § 1^{er}. Si un taux d'intérêt variable a été stipulé, les règles suivantes sont applicables :

1° le taux d'intérêt doit fluctuer tant à la hausse qu'à la baisse;

2° la variation du taux d'intérêt doit être liée aux fluctuations d'un indice de référence; celui-ci doit être choisi parmi une série d'indices de référence dont la liste et le mode de calcul sont déterminés par le Roi, par arrêté délibéré en Conseil des Ministres, pris sur l'avis de la Banque nationale de Belgique, de la Commission bancaire et financière et de l'Office de contrôle des assurances après consultation, par ce dernier, de la Commission des assurances;

3° le taux d'intérêt varie dans la même proportion que l'indice de référence.

§ 2. L'acte constitutif prévoit que la variation du taux d'intérêt est limitée, tant à la hausse qu'à la baisse, à un écart déterminé par rapport au taux d'intérêt initial, sans que cet écart en cas de hausse du taux d'intérêt puisse être supérieur à l'écart en cas de baisse.

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

§ 3. Le taux d'intérêt ne peut varier qu'à l'expiration d'une période à déterminer, qui ne peut être inférieure à un an.

§ 4. (Comme au paragraphe 6 du projet, sauf à remplacer, dans le texte néerlandais, « punt » et « punten » respectivement par « procentpunt » et « procentpunten »).

§ 5. (Comme au paragraphe 7 du projet; toutefois, eu égard au besoin d'information du débiteur hypothécaire, on peut se demander si la communication sans frais évoquée dans le second membre de phrase doit porter sur le « tableau d'amortissement » dont il fait état, sur un nouveau « tableau d'annuités » ou encore sur les deux).

§ 6. (Comme au paragraphe 8 du projet; il serait toutefois plus correct en français d'écrire « ... doivent figurer dans l'acte constitutif »).

§ 7. Le Roi détermine les modalités d'application du présent article. Par arrêté délibéré en Conseil des Minis-

Vooraf dient vermeld te worden dat het ontwerp geen bepaling bevat met betrekking tot de veranderlijkheid van de reconstitutierentevoet, voor de gevallen waarin de lening met reconstitutie wordt terugbetaald. Men kan zich afvragen of met het oog op het parallelisme in de benadering, een bepaling betreffende deze materie niet wenselijk voorkomt.

*
* *

De regels welke van toepassing zijn wanneer een vaste rentevoet is bedongen en die welke van toepassing zijn wanneer een veranderlijke rentevoet is bedongen, zijn in één en hetzelfde artikel opgenomen. Men kan overwegen om, om redenen van duidelijkheid, de bepalingen over drie artikelen te spreiden, bijvoorbeeld als volgt :

« Art. — De rentevoet is vast of veranderlijk.

Art. — Indien een vaste rentevoet is bedongen, geldt hij voor de gehele duur van het krediet.

Art. — § 1. Indien een veranderlijke rentevoet is bedongen, zijn de volgende regels van toepassing :

1° de rentevoet moet zowel in meer als in min schommelen;

2° de verandering van de rentevoet moet gebonden zijn aan de schommelingen van een referteindex; deze moet worden gekozen uit een reeks referteindexen waarvan de lijst en de berekeningswijze bepaald worden door de Koning, bij een in Ministerraad overlegd besluit, genomen op advies van de Nationale Bank van België, van de Commissie voor het Bank- en Financieuzen en van de Controledienst van de Verzekeringen nadat deze de Commissie voor Verzekeringen geraadpleegd heeft;

3° de rentevoet verandert in een zelfde verhouding als de referteindex.

§ 2. De vestigingsakte bepaalt dat de verandering van de rentevoet zowel in meer als in min beperkt wordt tot een bepaald verschil ten opzichte van de oorspronkelijke rentevoet, zonder dat dit verschil in geval van stijging van de rentevoet meer mag bedragen dan het verschil in geval van daling.

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

§ 3. De rentevoet mag slechts veranderen bij het verstrijken van een te bepalen periode die niet minder dan één jaar mag bedragen.

§ 4. (Zoals in paragraaf 6 van het ontwerp, met dien verstande dat « punt » en « punten » vervangen dienen te worden door « procentpunt », respectievelijk « procentpunten »).

§ 5. (Zoals in paragraaf 7 van het ontwerp; evenwel, gelet op de behoefte aan voorlichting in hoofde van de hypothecaire schuldenaar, kan men zich afvragen of de kosteloze mededeling waarvan sprake in de tweede zin betrekking dient te hebben op de aldaar vermelde « aflossingstabel », op een nieuwe « annuïteitstabel » dan wel op beide).

§ 6. Zoals in paragraaf 8 van het ontwerp, met dien verstande dat in de Franse tekst wordt geschreven : « ... doivent figurer dans l'acte constitutif ».

§ 7. De Koning bepaalt de nadere regelen welke voor de toepassing van dit artikel nodig zijn. Bij een in Minister-

tres, Il détermine en outre le mode de calcul de l'écart visé (au paragraphe 2, alinéa 1^{er}) » ⁽¹⁾.

Art. 7

Dans l'alinéa 2 apparaît pour la première fois une référence à l'ouverture de crédit. Il est souhaitable pour l'application du projet que cette notion soit définie. A cet effet, on pourra se reporter à la formulation figurant à l'article 1^{er}, 12°, du projet de loi relatif au crédit à la consommation. Il n'y a pas lieu de retenir en l'occurrence la référence qui est faite à « tout autre moyen de paiement » ou aux « carte(s) de paiement ou de légitimation ».

Il est recommandé de dissocier plus nettement les deux hypothèses énoncées dans l'alinéa 3. Cette disposition pourrait dès lors être formulée comme suit :

« Il est interdit d'exiger ou de faire payer :

a) des intérêts avant l'expiration de la période pour laquelle ils sont calculés;

b) des intérêts par fractions des périodes pour lesquelles ils sont calculés. »

Art. 8

Les alinéas 2 et 3 de cet article pourraient être formulés plus simplement de la manière suivante :

« Les frais d'expertise ne sont dus qu'après que l'expertise a eu lieu. Les frais de dossier ne sont dus qu'après que l'offre visée à l'article 11 a été faite.

Le demandeur de crédit, à qui les frais d'expertise seront facturés, a droit à une copie du rapport d'expertise ».

Etant donné que le projet incline à protéger le consommateur, le Gouvernement pourrait toutefois envisager d'étendre comme suit la protection visée dans le dernier alinéa :

« Si les frais d'expertise sont mis à la charge du demandeur de crédit, ils doivent lui être communiqués au préalable. Il reçoit sans délai une copie du rapport d'expertise ».

Art. 9

Aux termes de l'alinéa 1^{er}, le prêteur peut stipuler une indemnité pour le cas de remboursement anticipé total ou partiel. Le maximum et le mode de calcul de cette indemnité sont fixés par le Roi. Selon l'exposé des motifs, l'attribution de compétence au Roi doit permettre « une adaptation rapide aux normes européennes éventuelles ».

Le Conseil d'Etat ne saurait déterminer si cette argumentation est recevable. Il est toutefois à noter que l'article 49 habilite le Roi de façon générale, du moins jusqu'au 31 décembre 1992, à adapter la législation belge aux normes européennes.

⁽¹⁾ En tout état de cause, il y a lieu d'adapter la référence fait dans le projet à « l'alinéa 2 du paragraphe 4 », le paragraphe 4 ne comportant pas d'alinéa 2.

raad overleegd besluit bepaalt Hij tevens de wijze van berekening van het verschil bedoeld in (§ 2, eerste lid) » ⁽¹⁾.

Art. 7

In het tweede lid komt voor de eerste maal een verwijzing voor naar de kredietopening. Het is wenselijk dat voor de toepassing van het ontwerp, dit begrip nader zou worden omschreven. Daartoe kan steun worden gezocht in de formulering die voorkomt in artikel 1, 12°, van de ontwerp-wet op het consumentenkrediet. De verwijzing aldaar naar « gelijk welk ander betaalmiddel » of naar « betaal- of legiti-matiekaarten » dient hier achterwege te blijven.

Het verdient aanbeveling de twee hypothesen die in het derde lid zijn vermeld, duidelijker uit elkaar te houden. Men zou deze bepaling derhalve kunnen formuleren als volgt :

« Is verboden, het eisen of het doen betalen :

a) van intresten vóór het verstrijken van de periode waarvoor zij berekend zijn;

b) van intresten in gedeelten van de perioden waarvoor zij berekend zijn. »

Art. 8

Men zou het tweede en het derde lid van dit artikel eenvoudiger kunnen formuleren als volgt :

« Geen kosten voor schatting zijn verschuldigd dan nadat de schatting is geschied. Geen dossierkosten zijn verschuldigd dan nadat het in artikel 11 bedoelde aanbod is gedaan.

De kredietaanvrager, op wiens kosten de schatting geschiedt, heeft recht op een copie van het schattingsverslag ».

Gelet op de consumentbeschermende strekking van het ontwerp, kan de Regering nochtans overwegen de in het laatste lid bedoelde bescherming uit te breiden als volgt :

« Indien de schattingskosten ten laste van de krediet-aanvrager worden gelegd, moeten zij hem vooraf worden medegedeeld. Hij ontvangt onverwijld copie van het schattingsverslag ».

Art. 9

Naar luid van het eerste lid mag de kredietgever een vergoeding bedingen voor het geval van een gehele of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling. Het maximum en de berekeningswijze van die vergoeding worden door de Koning bepaald (niet : vastgelegd). Volgens de memorie van toelichting moet de bevoegdheidstoewijzing aan de Koning « een vlugge aanpassing aan mogelijke Europese normen » mogelijk maken.

Of die redengeving deugdelijk is, kan de Raad van State niet uitmaken. Wel mag worden opgemerkt dat in artikel 49 aan de Koning, althans tot 31 december 1992, op een algemene wijze de bevoegdheid wordt verleend om de Belgische wetgeving aan de Europese regelgeving aan te passen.

⁽¹⁾ De verwijzing in het ontwerp naar « het tweede lid van paragraaf 4 » dient in ieder geval te worden aangepast want paragraaf 4 heeft geen tweede lid.

D'ailleurs, ainsi qu'il a déjà été rappelé dans le présent avis, les règles relatives à la liberté contractuelle devraient trouver leur place dans la loi.

Selon l'alinéa 2, le prêteur peut, dans le cas d'une ouverture de crédit, « stipuler une indemnité pour mise à la disposition du capital ». Le fonctionnaire délégué a précisé que cette indemnité porte exclusivement sur la fraction du capital qui n'a pas été prélevée. Il est donc recommandé, pour assurer la sécurité juridique, de compléter l'alinéa 2 comme suit :

« Cette indemnité est calculée sur la fraction non prélevée du crédit accordé ».

CHAPITRE IV

Il serait préférable de remplacer l'intitulé du chapitre IV par « Le contrat de crédit » ou par « Clauses contractuelles ».

Art. 11

Selon les déclarations du fonctionnaire délégué, cette disposition a trait au contrat de crédit et non à l'acte constitutif. Il convient dès lors de remplacer le mot « contrat », dans sa première occurrence, par les mots « contrat de crédit ».

Il y aurait lieu de remplacer, dans le texte néerlandais, les mots « over te maken » par « ter hand te stellen ».

Art. 12

Dans l'alinéa 2, il convient de remplacer « contrat » par « contrat de crédit ».

Art. 13

Il est recommandé d'écrire dans la version néerlandaise de l'alinéa 1^{er} :

« ... in gereed geld of op girale wijze ».

Compte tenu des pratiques en vigueur quant à l'encaissement de paiements en monnaie scripturale en matière d'emprunts hypothécaires, il pourrait être précisé, eu égard à la tendance protectrice du projet, que l'argent mis à la disposition de l'emprunteur en monnaie scripturale ne sera générateur de dette qu'à partir du moment où le compte de l'emprunteur en aura été crédité.

L'alinéa 2 contient une interdiction de principe d'indexer le capital à rembourser. L'indexation des paiements périodiques des intérêts est donc autorisée, fût-ce sous la forme d'une adaptation du taux de ceux-ci à l'indice de référence visé à l'article 6, § 3. Il pourrait s'avérer utile de donner ces précisions dans l'exposé des motifs.

Art. 14

On peut se demander si la compensation évoquée au paragraphe 2 ne devrait pas être rendue également applicable aux cas de dissolution légale et judiciaire de la société prêteuse, ainsi qu'il a été relevé plus haut sous l'article 4, 2°, alinéa 6.

Overigens is het zo, zoals nog in dit advies al is opgemerkt, dat regels die de vrijheid van contracteren betreffen, best in de wet worden opgenomen.

Volgens het bepaalde in het tweede lid mag de kredietgever in het geval van een kredietopening « een vergoeding bedingen voor terbeschikkingstelling van het kapitaal ». De gemachtigde ambtenaar heeft verduidelijkt dat die vergoeding bij uitsluiting betrekking heeft op het gedeelte van het kapitaal dat niet opgenomen is. Het verdient dan ook om redenen van rechtszekerheid aanbeveling het tweede lid aan te vullen als volgt :

« Die vergoeding wordt berekend op het niet opgenomen deel van het toegestane krediet ».

HOOFDSTUK IV

Het opschrift van hoofdstuk IV kan beter vervangen worden door « De kredietovereenkomst » of door « Contractuele bedingen ».

Art. 11

Luidens de verklaringen van de gemachtigde ambtenaar heeft deze bepaling betrekking op de kredietovereenkomst en niet op de vestigingsakte. Men vervange derhalve het woord « contract » door « kredietovereenkomst ».

De woorden « over te maken » vervange men door « ter hand te stellen ».

Art. 12

In het tweede lid vervange men « contract » door « kredietovereenkomst ».

Art. 13

Het verdient aanbeveling, in het eerste lid, te schrijven :

« ... in gereed geld of op girale wijze ».

Rekening houdend met de geldende praktijken inzake incasso van girale betaalmiddelen bij hypotheekleningen, kan, gelet op de beschermende strekking van het ontwerp, verduidelijkt worden dat het geld, dat op girale wijze ter beschikking van de kredietnemer wordt gesteld, eerst tot het bestaan van de schuld aanleiding zal geven vanaf het ogenblik dat de rekening van de kredietnemer is gecrediteerd.

Het tweede lid bevat een principieel verbod van indexering van het terug te betalen kapitaal. De indexering van de periodieke rentebetaling is dus toegestaan, zij het dat zij zal geschieden onder de vorm van een aanpassing van de rentevoet aan de referteindex, bedoeld in artikel 6, § 3. Het kan nuttig zijn het ene en het andere in de memorie van toelichting nader uiteen te zetten.

Art. 14

Vraag is of de schuldvergelijking bedoeld in paragraaf 2 niet tevens van toepassing dient verklaard te worden op de gevallen van wettelijke en gerechtelijke ontbinding van de vennootschap-kredietgever, zoals boven onder artikel 4, 2°, zesde lid, is opgemerkt.

Art. 15

Il est recommandé, compte tenu notamment de l'article 1^{er} de la loi du 4 décembre 1990 relative aux opérations financières et aux marchés financiers, de parler, dans le texte néerlandais, d'« effecten » plutôt que de « roerende waarden ».

L'alinéa 2 prévoit une exception limitée à certaines sociétés coopératives ou mutuelles. Eu égard au principe constitutionnel d'égalité, il est recommandé de faire état, dans l'exposé des motifs, des raisons pour lesquelles l'exception est limitée à ces entreprises.

Compte tenu de l'objectif social généralement poursuivi par ces prêteurs, l'application de la disposition susvisée pourrait se limiter aux « sociétés coopératives agréées par le Conseil national de la coopération » au sens de la loi du 20 juillet 1955 portant institution d'un Conseil national de la Coopération.

Etant donné que l'exception faite à l'interdiction, prévue par l'alinéa 2, ne se rapporte pas uniquement au montant de la souscription, mais aussi à la totalité de la somme que l'emprunteur est susceptible d'apporter, il est recommandé de formuler la règle en fonction de la totalité du versement qu'effectuerait l'emprunteur auprès de la société. Outre la souscription au fonds social, d'autres versements additionnels peuvent en effet être exigés.

Sans préjudice de l'observation qui vient d'être faite quant à la désignation précise des sociétés coopératives visées, on pourrait envisager de formuler l'alinéa 2 de la manière suivante :

« L'interdiction visée à l'alinéa précédent ne s'applique pas à la souscription aux parts de la société coopérative ou mutuelle qui accorde le crédit, pour autant que le montant du versement n'excède pas deux pour cent du capital du crédit ».

Art. 16

Cet article gagnerait à être rédigé comme suit :

« L'octroi d'un crédit hypothécaire ne peut être subordonné directement ou indirectement à l'obligation de souscrire un contrat d'assurance ou de capitalisation ou à la constitution d'une épargne, si ce n'est par un contrat adjoint ou annexé visé par les articles 4 et 5.

Lorsqu'un capital d'assurance, de capitalisation ou d'épargne est affecté à titre de garantie complémentaire, autrement que sur la base d'un contrat adjoint, il ne saurait s'ensuivre d'obligation de payer des primes ou d'effectuer des opérations d'épargne ».

Art. 17

La violation de l'interdiction de souscrire des lettres de change est sanctionnée pénalement, conformément à l'article 30, § 2. La lettre de change demeure toutefois valable vis-à-vis du tiers porteur « de bonne foi ».

Afin de mieux préserver la situation juridique de l'emprunteur, il pourrait être envisagé, compte tenu des obligations découlant de la Convention de Genève du 7 juin 1930 portant loi uniforme sur les lettres de change et billets à ordre, de prévoir un régime de sanction inspiré de l'arti-

Art. 15

Het verdient aanbeveling, mede gelet op artikel 1 van de wet van 4 december 1990 op de financiële transacties en de financiële markten, te spreken van « effecten », veeleer dan van « roerende waarden ».

In het tweede lid wordt een beperkte uitzondering geformuleerd ten voordele van bepaalde coöperatieve vennootschappen of onderlinge verzekeringsmaatschappijen. Gelet op de grondwettelijke gelijkheidsregel is het aangewezen de redenen voor de beperking tot die ondernemingen in de memorie van toelichting nader aan te geven.

Rekening gehouden met de doorgaans sociale doelstelling van die kredietgevers, kan men de toepassing van de bepaling beperken tot de « coöperatieve vennootschappen erkend door de Nationale Raad voor de Coöperatie » bedoeld in de wet van 20 juli 1955 houdende instelling van een Nationale Raad voor de Coöperatie.

Gezien de uitzondering op de verbodsbepaling bedoeld in het tweede lid niet enkel betrekking heeft op het bedrag van de inschrijving, doch ook op de volledige geldsom die de kredietnemer kan inbrengen, verdient het aanbeveling de regel te formuleren in functie van de gehele storting die de kredietnemer bij de vennootschap zou verrichten. Naast de inschrijving op het maatschappelijk fonds kunnen immers andere, bijkomende stortingen geëist worden.

Onverminderd de opmerking welke zoëven is gemaakt omtrent de precisering van de bedoelde coöperatieve vennootschappen kan men overwegen het tweede lid te formuleren als volgt :

« Het in het vorige lid bedoelde verbod geldt niet voor de inschrijving op de aandelen van de coöperatieve vennootschap of van de onderlinge verzekeringsmaatschappij die het krediet toestaat, voor zover het bedrag van de storting niet meer bedraagt dan twee ten honderd van het kapitaal van het krediet ».

Art. 16

Men kan dit artikel beter als volgt redigeren :

« Het verstrekken van hypothecair krediet mag noch rechtstreeks, noch zijdelings afhankelijk worden gemaakt van de verplichting een verzekerings- of kapitalisatieovereenkomst te sluiten of van de verplichting te sparen, tenzij bij wege van een toegevoegd of aangehecht contract bedoeld in de artikelen 4 en 5.

Wanneer een verzekerings-, kapitalisatie- of spaartegoed wordt aangewend als bijkomende waarborg, anders dan op grond van een toegevoegd contract, kan zulks niet verplichten tot het betalen van premies of het doen van spaarverrichtingen ».

Art. 17

De schending van het verbod wisselbrieven te ondertekenen wordt overeenkomstig artikel 30, § 2, strafrechtelijk gesanctioneerd. De wisselbrief blijft evenwel gelden ten aanzien van de derdehouder « te goeder trouw ».

Teneinde de rechtspositie van de kredietnemer meer te beschermen, zou kunnen worden overwogen, rekening houdend met de verplichtingen die voortvloeien uit het Verdrag van Genève van 7 juni 1930 houdende Eenvormige wet op de wisselbrief en het orderbriefje, een sanctiere-

de 96 du projet de loi relatif au crédit à la consommation. Cet article s'énonce comme suit :

« Celui qui, en violation de l'article 33, fait signer une lettre de change ou un billet à ordre ou accepte un chèque en paiement ou à titre de garantie du remboursement total ou partiel du montant dû, est tenu de rembourser au consommateur la totalité des charges du contrat de crédit ».

Art. 18

Au paragraphe 2, il convient de formuler la dernière phrase comme suit :

« Le contrat adjoint doit indiquer précisément les obligations qui en résultent pour l'emprunteur ».

Le paragraphe 3 s'énoncerait plus simplement de la manière suivante :

« Lorsque ni l'amortissement ni la reconstitution du capital ne sont stipulés, l'acte constitutif doit mentionner les époques et les conditions de paiement des intérêts ».

Art. 19

La formulation de cet article pourrait être simplifiée comme suit :

« Lorsqu'à titre de garantie complémentaire du crédit, une cession de rémunération a été stipulée, celle-ci ne peut être exécutée et affectée qu'à concurrence du solde de crédit et des intérêts exigibles à la date de la notification de la cession.

Les sommes ainsi perçues doivent, lors de leur perception, être affectées au paiement du solde de crédit et du montant des intérêts exigibles à ce moment ».

Art. 20

Cette disposition s'inspire de l'article 38 du projet de loi relatif au crédit à la consommation. Il serait souhaitable de maintenir en l'espèce l'ordre et la numérotation des paragraphes de cet article.

Le dernier alinéa de l'article 20 s'écarterait toutefois de l'alinéa 2 — formulé en des termes pour ainsi dire identiques — de l'article 38, § 1^{er}, du projet de loi relatif au crédit à la consommation. Cet article 38 dispose que le juge de paix, en accordant des facilités de paiement, fixe la part des « frais » à supporter par le consommateur. A l'article 20 du projet, il s'agit de charges en intérêts et non pas de frais.

Il serait préférable d'inscrire dans le projet que le juge détermine « quelle quotité des charges en intérêts et des frais doit être supportée par chacune des parties », mais cette précision constituerait à son tour une dérogation à la règle inscrite à l'article 38, § 1^{er}, alinéa 2, du projet de loi sur le crédit à la consommation.

Art. 21

Aux termes de cet article, les causes d'exigibilité avant terme doivent être reprises dans l'acte constitutif par une clause distincte et elles ne peuvent pas résulter d'un « fait du prêteur ».

geling te bepalen die ingegeven is door artikel 96 van de ontwerp-wet op het consumentenkrediet. Dat artikel luidt als volgt :

« Hij die, in strijd met artikel 33, een wissel of een orderbriefje doet ondertekenen of een cheque in ontvangst neemt ter betaling of als zekerheid van de volledige of gedeeltelijke terugbetaling van het verschuldigde bedrag, is ertoe gehouden de totale kosten van de kredietovereenkomst aan de consument terug te betalen ».

Art. 18

In paragraaf 2 formuleer men de laatste zin als volgt :

« Het toegevoegd contract moet nauwkeurig de verplichtingen vermelden die voor de kredietnemer eruit voortvloeien ».

Paragraaf 3 luidt eenvoudiger als volgt :

« Wanneer noch aflossing, noch reconstitutie van het kapitaal is bedongen, moet de vestigingsakte de tijdstippen en de voorwaarden van betaling van de interesten vermelden ».

Art. 19

De formulering van dit artikel kan worden vereenvoudigd als volgt :

« Werd als bijkomende waarborg voor het krediet loons-overdracht bedongen, zo kan deze slechts uitgevoerd en aangewend worden tot beloop van het ten dage van de betekening van de overdracht eisbare kredietsaldo en de interesten.

De aldus geïnde sommen moeten op het ogenblik van de inning aangewend worden ter betaling van het alsdan opeisbare kredietsaldo en bedrag van interesten ».

Art. 20

Deze bepaling is afgestemd op artikel 38 van de ontwerp-wet op het consumentenkrediet. Het is wenselijk dat hierbij de volgorde en de nummering van de paragrafen van dat artikel zou worden aangehouden.

Het laatste lid van artikel 20 wijkt evenwel af van het nagenoeg gelijkkluidende tweede lid van artikel 38, § 1, van de ontwerp-wet op het consumentenkrediet. In dat artikel 38 wordt bepaald dat, bij toekenning van betalingsfaciliteiten, de vrederechter vaststelt welk deel van de « kosten » door de consument moet worden gedragen. In artikel 20 van het ontwerp wordt gesproken van de interestlasten, niet van kosten.

Het zou de voorkeur verdienen te stellen dat de rechter bepaalt « welk deel van de interestlasten en kosten ten laste van elk van de partijen komt », doch die verduidelijking zou op haar beurt een afwijking zijn op de regel die in artikel 38, § 1, tweede lid, van de ontwerp-wet op het consumentenkrediet is opgenomen.

Art. 21

Volgens dit artikel moeten de oorzaken van vervroegde opeisbaarheid in een afzonderlijke bepaling in de vestigingsakte voorkomen en mogen zij niet « uit een toedoen van de kredietgever » voortvloeien.

L'exposé des motifs ne fournit aucune précision au sujet de cette disposition. Celle-ci est cependant susceptible d'interprétations diverses, surtout en ce qui concerne la phrase aux termes de laquelle l'exigibilité avant terme ne peut pas résulter d'un fait du prêteur.

Selon le fonctionnaire délégué, cette disposition a pour objet d'écarter la pratique consistant, en ce que, en application d'une clause figurant dans le contrat de crédit, le prêteur résilie le prêt à l'époque convenue, en laissant à l'emprunteur la faculté de contracter un nouveau prêt à un taux d'intérêt plus élevé.

La question se pose de savoir si le texte du projet traduit de manière suffisamment claire cette intention.

Art. 22

Le paragraphe 1^{er} ne fournit pas un fondement légal suffisant aux articles 13 et 14 de l'arrêté d'exécution en projet. Pour les motifs mentionnés ci-dessus, il serait à recommander d'insérer le texte de cet article 13 dans le projet de loi, à la place du paragraphe 1^{er}, et de le compléter par l'article 14 de l'arrêté d'exécution en projet.

La même observation vaut pour l'article 22, § 2, du projet et l'article 15 de l'arrêté d'exécution en projet.

Le paragraphe 3 appelle la question de savoir quel sera le sort des paiements au tiers reconstituant dès que la créance hypothécaire aura été cédée à un tiers, dans le cadre d'une opération de titrisation.

Art. 23

Cet article pourrait être formulé plus simplement de la manière suivante :

« Le capital reconstitué devient exigible au moment où :

- 1° le crédit arrive à échéance;
- 2° l'emprunteur exerce son droit légal ou conventionnel de rembourser le capital;
- 3° le prêteur accepte le remboursement anticipé proposé par l'emprunteur ».

Art. 24

L'article 24 vise le cas où l'emprunteur, en raison des comportements du prêteur, rembourse le crédit; dans ce cas, l'emprunteur ne peut se voir imputer aucune indemnité.

Par ailleurs, la disposition institue la présomption du préjudice que cause à l'emprunteur toute violation de l'une des obligations ou interdictions prévues au titre premier du projet. A cette disposition est ajoutée la précision que « s'il n'est pas possible de déterminer le taux d'intérêt », les intérêts sont calculés au taux légal.

L'exposé des motifs n'apporte aucune réponse quant aux hypothèses couvertes par cette dernière disposition.

Il conviendrait d'explicitier au moins dans l'exposé des motifs ce qu'il faut entendre par les mots cités.

Dans la dernière phrase de l'article, la charge de la preuve du préjudice subi est renversée en faveur de l'emprunteur. Le prêteur peut toutefois apporter la preuve du

Bij die bepaling wordt in de memorie van toelichting geen uitleg gegeven. Zij is nochtans voor diverse lezingen vatbaar, vooral in de zinsnede dat de vervroegde opeisbaarheid niet uit een toedoen van de kredietgever mag resulteren.

Volgens de gemachtigde ambtenaar wordt met die bepaling ernaar gestreefd de praktijk te weren die erin bestaat dat, met toepassing van een in kredietovereenkomst opgenomen beding, de kredietgever op de overeengekomen tijd de lening opzegt, aan de kredietnemer de faculteit latende om een nieuwe lening tegen een hogere rentevoet aan te gaan.

Vraag is of de tekst van het ontwerp die bedoeling voldoende duidelijk verwoordt.

Art. 22

De bepaling van paragraaf 1 verschaft geen voldoende rechtsgrond aan de artikelen 13 en 14 van het geplande uitvoeringsbesluit. Om redenen die hoger werden aangehaald, verdient het aanbeveling de tekst van dat artikel 13 in het ontwerp van wet op te nemen, in de plaats van paragraaf 1, en hem aan te vullen met het bepaalde in artikel 14 van het geplande uitvoeringsbesluit.

Een zelfde opmerking is van toepassing op het bepaalde in artikel 22, § 2, van het ontwerp en het bepaalde in artikel 15 van het geplande uitvoeringsbesluit.

De bepaling van paragraaf 3 doet de vraag rijzen naar het lot van de betalingen aan de reconstituerende derde eens de hypothecaire vordering, in het kader van een verrichting tot effectivering, aan een derde is overgedragen.

Art. 23

Dit artikel kan eenvoudiger geformuleerd worden als volgt :

« Het gereconstitueerde kapitaal wordt eisbaar op het ogenblik dat :

- 1° het krediet de vervaldag bereikt;
- 2° de kredietnemer gebruik maakt van zijn wettelijk of bedongen recht het kapitaal terug te betalen;
- 3° de kredietgever de door de kredietnemer voorgestelde vervroegde terugbetaling aanvaardt ».

Art. 24

Artikel 24 beoogt het geval dat, om reden van de gedragingen van de kredietgever, de kredietnemer het krediet terugbetaalt; hierbij mag aan de kredietnemer geen vergoeding ten laste worden gelegd.

Voorts wordt het vermoeden ingesteld, dat elke schending van een van de verplichtingen of verbodsbepalingen vervat in titel I van het ontwerp, de kredietnemer nadeel toebrengt. Aan die bepaling wordt toegevoegd dat « indien het niet mogelijk is de rentevoet te bepalen » de intresten aan de wettelijke rentevoet worden berekend.

De memorie van toelichting geeft geen uitsluitsel omtrent de hypothesen welke met laatstgenoemde bepaling worden bedoeld.

Het is aangewezen dat minstens in de memorie van toelichting verduidelijkt wordt wat met de aangehaalde woorden wordt bedoeld.

In de laatste zin van het artikel wordt de bewijslast van het geleden nadeel omgekeerd ten voordele van de kredietnemer. Het tegenbewijs door de kredietgever blijft

contraire. Reste à savoir si cette preuve contraire est effectivement possible dans tous les cas envisagés.

Au demeurant, alors que le texte français comporte un seul alinéa, le texte néerlandais semble en compter deux, du moins dans sa présentation typographique.

Art. 25

Aux termes de cet article, les obligations imposées à l'emprunteur en infraction des dispositions des articles 5, 15 et 16, sont nulles de plein droit.

S'il est permis d'inférer de cette disposition qu'il s'agit d'une nullité absolue, il ne s'en déduit cependant pas à quoi elle se rapporte.

A propos de l'article 16, qui interdit de subordonner le crédit à la souscription d'assurances, de contrats de capitalisation ou d'opérations d'épargne autres que des contrats annexés ou adjoints, l'exposé des motifs observe que l'infraction à cette interdiction est sanctionnée par la nullité de l'obligation d'annexer ou d'adjointre.

Ce commentaire indique que la nullité visée à l'article 25 ne porterait pas sur la totalité du contrat de crédit, mais uniquement sur la clause illicite. La question est de savoir s'il n'y a pas, entre la clause et le contrat de crédit, un tel lien que la nullité de la clause doit raisonnablement pouvoir conduire à la résiliation du contrat de crédit.

Art. 26

Conformément à la recommandation faite sous l'article 13, il convient d'écrire dans le texte néerlandais :

« ... dat werkelijk in gereed geld of op girale wijze betaald werd ».

Art. 29

Cette disposition a pour objet de conférer aux prescriptions du titre premier la nature de prescriptions impératives. Eu égard à la disposition de l'article 25, il s'agit, généralement, d'une nullité relative.

Il est recommandable, vu la portée générale de la disposition, de la placer plus en avant dans le titre premier.

Une disposition similaire figurant à l'article 4 du projet de loi relatif au crédit à la consommation, il conviendrait d'examiner si un texte analogue ne serait pas opportun, et de prévoir notamment qu'une dérogation est néanmoins permise si celle-ci est en faveur de l'emprunteur.

Art. 30

Les termes « chef d'entreprise » manquent de précision. Il serait préférable d'employer le terme : « prêteurs » qui vise tant les personnes physiques que les personnes morales.

Dans le texte néerlandais du paragraphe 2, on écrira : « ... wordt gestraft ... in overtreding van artikel 17 ».

evenwel toegelaten. Vraag is of dit tegenbewijs in alle bedoelde gevallen wel mogelijk is.

Overigens lijkt de Nederlandse tekst, minstens typografisch, in twee leden onderverdeeld te zijn, dat is niet zo in de Franse tekst.

Art. 25

Naar luid van dit artikel zijn de verplichtingen welke in overtreding van de bepalingen vervat in de artikelen 5, 15 en 16 aan de kredietnemer zijn opgelegd, van rechtswege nietig.

Uit die bepaling kan men wel afleiden dat het om een volstreckte nietigheid gaat, doch niet waarom die nietigheid betrekking heeft.

Bij artikel 16, dat verbiedt het krediet afhankelijk te maken van het onderschrijven van verzekeringen, kapitalisatieovereenkomsten of spaarverrichtingen andere dan aangehechte of toegevoegde contracten, is in de memorie van toelichting opgemerkt dat de sanctie voor een inbreuk op het verbod de nietigheid van de verplichting van de aanhechting of de toevoeging is.

Die uitleg wijst erop dat de nietigheid bedoeld in artikel 25 niet op de geheelheid van de kredietovereenkomst zou slaan, doch enkel op het ongeoorloofd beding. Vraag is of er tussen het beding en de kredietovereenkomst niet een zodanige band kan zijn dat de nietigheid van het beding redelijkerwijs tot de ontbinding van de kredietovereenkomst moet kunnen leiden.

Art. 26

Aansluitend op de aanbeveling welke onder artikel 13 is gedaan, schrijve men :

« ... dat werkelijk in gereed geld of op girale wijze betaald werd ».

Art. 29

Deze bepaling strekt ertoe de voorschriften van titel I de aard van voorschriften van dwingend recht te verlenen. Gelet op het bepaalde in artikel 25, gaat het in de regel om een relatieve nietigheid.

Gezien de algemene strekking van de bepaling, kan het aanbeveling verdienen deze meer vooraan in titel I te plaatsen.

Gelet op een gelijkaardige bepaling in artikel 4 van de ontwerp-wet op het consumentenkrediet, valt te overwegen of een analoge tekst niet aangewezen is, met name erin te voorzien dat afwijking wel toegestaan is wanneer deze in het voordeel van de kredietnemer is.

Art. 30

Het woord « ondernemingshoofd » is onduidelijk. Men hantere bij voorkeur de uitdrukking « de kredietgevers », waarbij zowel natuurlijke personen als rechtspersonen worden geviséerd.

Men schrijve in paragraaf 2 « ... wordt gestraft ... in overtreding van artikel 17 ».

Art. 32

La question se pose de savoir s'il ne conviendrait pas de remplacer les mots « les entreprises » par les termes, plus larges, « les prêteurs, les courtiers et autres intermédiaires ».

Art. 33

Les dispositions des articles 38, 43 et 44 s'appliquant aux intermédiaires, il convient de faire mention de ces derniers à l'article 33. Sur l'exemple de l'article 1^{er} du Livre premier, Titre premier, du Code de commerce, l'article pourrait être rédigé de la manière suivante :

« Sans préjudice des dispositions des articles 38, 43 et 44, les dispositions du présent titre sont applicables aux personnes qui pratiquent les opérations de crédit hypothécaire visées à l'article 1^{er} et qui en font leur profession habituelle, soit à titre principal, soit à titre d'appoint. Elles sont dénommées ci-après entreprises hypothécaires ».

Art. 35

L'alinéa 1^{er} du paragraphe 2 s'inspire de l'alinéa 4 de l'article 29 de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances qui requiert que les opérations soient « conformes à la technique des assurances, aux exigences de l'équité et à l'intérêt général des assurés et bénéficiaires ». Dans le projet, et sans que l'exposé des motifs n'explique pourquoi, il n'est pas fait état des « exigences de l'équité ».

La règle inscrite au paragraphe 3 exprimant une évidence, apparaît comme superflue. Si elle était maintenue, il conviendrait de remplacer les mots « la presse » par « les médias ».

Art. 37

A la différence de l'article 36 de la loi du 9 juillet 1975 précitée, le présent projet n'indique ni les critères ou les bases, ni les maxima en fonction desquels les frais de contrôle pourront être imputés aux entreprises. Il est recommandable d'indiquer au moins le plafond des frais pouvant être mis à charge des entreprises.

Art. 39

Dans le paragraphe 1^{er}, il y a lieu d'omettre les mots « ou continuer » en raison de leur caractère superflu. Selon la législation en vigueur, les entreprises hypothécaires sont en effet déjà soumises à un régime de contrôle.

Par ailleurs, il serait utile, pour des motifs de protection juridique, de compléter le paragraphe 1^{er} comme suit :

« Le refus d'inscription est motivé ».

Pour un motif identique, il y a lieu, au paragraphe 3, d'écrire :

« L'Office de contrôle peut radier l'inscription par décision motivée si ... ».

Entre le paragraphe 3 et le paragraphe 4, il vaudrait mieux insérer un nouveau paragraphe rédigé comme suit :

Art. 32

Het is de vraag of de woorden « de ondernemingen » niet moeten worden vervangen door en verruimd tot « de kredietgevers, de makelaars en andere tussenpersonen ».

Art. 33

Daar de bepalingen van de artikelen 38, 43 en 44 van toepassing zijn op de tussenpersonen moeten die in artikel 33 worden vermeld. Men kan, zoals in artikel 1 van boek I, titel I, van het Wetboek van Koophandel, het artikel dan stellen als volgt :

« Onverminderd het bepaalde in de artikelen 38, 43 en 44, zijn de bepalingen van deze titel van toepassing op de personen die, hoofdzakelijk of aanvullend, hun gewoon beroep maken van hypothecaire kredietverrichtingen als bedoeld in artikel 1. Zij worden hierna hypotheekondernemingen genoemd ».

Art. 35

Het eerste lid van paragraaf 2 is geïnspireerd door het vierde lid van artikel 29 van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen waar wordt verwezen naar « de overeenstemming met de verzekeringstechniek, de eisen van billijkheid en het algemeen belang van de verzekerden en begunstigden ». In het ontwerp wordt, zonder toelichting in de memorie, van de « eisen van billijkheid » geen gewag gemaakt.

De in paragraaf 3 vervatte regel komt als vanzelfsprekend en derhalve als overbodig over. Indien hij zou worden behouden, vervange men de term « de pers » door « de media ».

Art. 37

Anders dan bepaald in artikel 36 van de voormelde wet van 9 juli 1975, worden noch de criteria of grondslagen, noch de maxima aangeduid volgens welke de controlekosten aan de ondernemingen kunnen worden aangerekend. Het verdient aanbeveling minstens de maximumgrens aan te duiden van de kosten die ten laste van de ondernemingen kunnen worden gelegd.

Art. 39

In paragraaf 1 schrappe men als overbodig de woorden « of verderzetten ». Volgens de vigerende wetgeving zijn de hypotheekondernemingen immers al aan een controleregime onderworpen.

Voorts is het om redenen van rechtsbescherming nuttig paragraaf 1 aan te vullen als volgt :

« Een weigering van inschrijving wordt met redenen omkleed ».

Om een gelijke reden schrijve men in paragraaf 3 :

« De inschrijving kan door de Controledienst bij een met redenen omklede beslissing worden geschrapt ... ».

Tussen paragraaf 3 en paragraaf 4 wordt best een nieuwe paragraaf opgenomen, te redigeren als volgt :

« § ... La renonciation à l'inscription ou la radiation de l'inscription emportent pour l'entreprise hypothécaire l'interdiction de poursuivre les opérations de crédit hypothécaire.

L'Office de contrôle prend les mesures nécessaires à la sauvegarde des droits des emprunteurs ».

La numérotation des paragraphes suivants sera modifiée en conséquence.

Dans le texte néerlandais du paragraphe 4, on écrira : « De nadere regels betreffende ... ».

Le paragraphe 6 prévoit qu'un recours peut être formé contre les décisions de l'Office de contrôle selon une procédure simplifiée à déterminer par le Roi. A la lumière des éléments dont dispose le Conseil d'Etat, il est recommandé, dans l'intérêt du bon déroulement du procès, de prévoir dans le présent projet ou dans l'arrêté d'exécution annoncé, que l'Office de contrôle sera toujours tenu d'introduire un mémoire en réponse et de transmettre le dossier administratif.

Dans le texte néerlandais du paragraphe 6, il convient d'écrire « Een onderneming kan binnen een maand na de kennisgeving ... ».

La procédure simplifiée impliquant des dérogations à la procédure de droit commun, il y aura lieu d'indiquer de manière précise les décisions pouvant faire l'objet d'un recours suivant la procédure simplifiée.

D'une manière plus générale, le Conseil d'Etat signale qu'il n'est pas prévu de sanctions pénales ou autres à l'égard des entreprises qui exerceraient l'activité visée à l'article 39 sans inscription préalable.

Art. 40

L'article 40 comporte une double disposition : l'alinéa 1^{er} est relatif au contrôle administratif de l'entreprise hypothécaire, l'alinéa 2 assortit l'inaction de cette dernière d'une sanction civile. Selon le fonctionnaire délégué, cette sanction est prévue afin de doter l'Office de contrôle d'un moyen à l'encontre des entreprises qui assurent de manière insuffisante le suivi de leurs créances hypothécaires.

On n'aperçoit toutefois pas pour quelle raison l'observation des modalités de contrôle — auxquelles l'emprunteur n'est pas associé en tant que tel — doit donner lieu à des avantages financiers pour l'emprunteur, tels qu'ils doivent résulter de l'application de l'alinéa 2.

*
* *

Il conviendra d'examiner s'il ne serait pas souhaitable de faire figurer ces deux dispositions dans des chapitres distincts : l'alinéa 1^{er} dans le chapitre III du titre II, l'alinéa 2 dans le chapitre V du titre premier (« Sanctions civiles »).

S'il est décidé de déplacer l'alinéa 2, il y aura lieu de préciser la sanction civile en ce sens qu'elle ne doit s'appliquer qu'aux seules entreprises de crédit.

*
* *

« § ... De afstand of de schrapping van de inschrijving houden voor de hypotheekonderneming het verbod in om de hypothecaire kredietverrichtingen voort te zetten.

De Controledienst neemt de maatregelen die voor de vrijwaring van de rechten van de kredietnemers nodig zijn ».

De volgende paragrafen dienen dan te worden vernummerd.

In paragraaf 4 schrijve men : « De nadere regels betreffende ... ».

In paragraaf 6 wordt een beroep tegen de beslissingen van de Controledienst, volgens de regels van een door de Koning vast te stellen vereenvoudigde procedure, in het vooruitzicht gesteld. In het licht van de gegevens waarvan de Raad van State kennis heeft, wordt aanbevolen dat, ter bevordering van een behoorlijke rechtsstrijd, in dit ontwerp of in het bedoelde uitvoeringsbesluit erin wordt voorzien dat de Controledienst steeds tot het indienen van een memorie van antwoord en het verzenden van het administratief dossier is verplicht.

Voorts schrijve men in paragraaf 6 : « Een onderneming kan binnen een maand na de kennisgeving ... ».

Omdat de vereenvoudigde procedure afwijkingen inhoudt van de gemeenrechtelijke procedure, zal men de beslissingen waartegen volgens de vereenvoudigde procedure in beroep kan worden gekomen, precieser moeten aanwijzen.

Meer in het algemeen vestigt de Raad er de aandacht op dat geen strafrechtelijke of andere sanctionering is bepaald ten aanzien van de ondernemingen die de in artikel 39 bedoelde activiteit zouden uitoefenen zonder vooraf ingeschreven te zijn.

Art. 40

Artikel 40 bevat een dubbel voorschrift : het eerste lid heeft betrekking op het administratief toezicht op de hypotheekonderneming, het tweede verbindt aan het stilzitten van deze een civiele sanctie. Volgens de gemachtigde ambtenaar wordt in die sanctie voorzien teneinde de Controledienst een middel ter hand te stellen ten overstaan van de ondernemingen die hun hypothecaire vorderingen onvoldoende opvolgen.

Men ziet evenwel niet in waarom de niet-naleving van controlevoorschriften — waar de kredietnemer als dusdanig niet bij betrokken is — aanleiding moet geven tot financiële voordelen ten behoeve van de kredietnemer, zoals die uit de toepassing van het tweede lid moeten volgen.

*
* *

Er zal moeten worden onderzocht of het niet wenselijk is beide bepalingen in afzonderlijke hoofdstukken onder te brengen : het eerste lid in hoofdstuk III van titel II, het tweede lid in hoofdstuk V van titel I (« Burgerlijke sancties »).

Indien tot deze overbrenging van het tweede lid wordt beslist, behoeft de civiele sanctie verduidelijking in de zin dat zij slechts van toepassing dient te worden gemaakt op de kredietondernemingen.

*
* *

Il est recommandé de prévoir à l'alinéa 1^{er} que l'avertissement sera envoyé par lettre recommandée à la poste. On obtiendra ainsi une date certaine pour le calcul du délai prévu à l'alinéa 2.

L'alinéa 2 ne précise pas à partir de quel moment le délai de paiement de six mois commence à courir, soit à compter de l'échéance, soit à l'expiration du délai de trois mois suivant l'échéance.

Art. 42

Il convient de commencer le paragraphe 1^{er} comme suit :
« Sans préjudice d'autres dispositions légales ou réglementaires, toute publicité ... ».

Le devoir d'information organisé au paragraphe 2 devrait être précisé en ce sens que l'information s'adresse aux « intéressés » plutôt qu'au « public » en général.

Les dispositions de l'alinéa 2 du paragraphe 1^{er} et du paragraphe 4 peuvent être groupées dans une seule disposition. Il y a également lieu de préciser que seules des règles supplétives peuvent être fixées par arrêté royal.

Art. 43

La règle prohibitive énoncée dans cet article vise uniquement les intermédiaires. Selon la seconde partie de l'article, l'interdiction n'est pas applicable aux « avances pour frais de dossier ou d'expertise qui peuvent être imposées par l'entreprise hypothécaire ». Autrement dit, le courtier peut demander l'avance qui peut être réclamée par l'entreprise hypothécaire pour laquelle il agit à titre d'intermédiaire.

Une solution plus explicite serait de préciser dans l'article 43 que l'interdiction porte sur les frais propres à l'intermédiaire et d'inclure à l'article 8 une disposition aux termes de laquelle l'avance que l'entreprise hypothécaire peut demander, ne peut porter que sur les frais de dossier ou d'expertise.

Certaines dispositions faisant mention de courtiers (par exemple à l'article 30), d'autres d'intermédiaires (article 38), et d'autres encore des deux, il est souhaitable de mentionner les deux catégories conjointement.

Il est proposé de rédiger l'article 43 comme suit :

« Il est interdit à un courtier ou autre intermédiaire de mettre directement ou indirectement ses frais à charge du demandeur de crédit ».

Art. 44

Etant donné que l'article 55 de la loi du 9 juillet 1975 définit plusieurs infractions et que, manifestement, le renvoi vise uniquement à indiquer le quantum de la peine, il serait plus simple d'inscrire directement ce dernier dans la disposition. Des recherches inutiles seront ainsi évitées.

La disposition s'énoncerait dès lors comme suit :

« Sont punis d'un emprisonnement d'un mois à cinq ans et d'une amende de 1 000 à 10 000 francs ou d'une de ces peines seulement, les courtiers et autres intermédiaires ... (la suite comme dans le projet) ».

Art. 45

Pour déterminer le champ d'application du titre III, il convient de rapprocher l'article 45 de l'article 51, alinéa 2,

Het is geraden in het eerste lid erin te voorzien dat de bedoelde verwittiging bij een ter post aangetekende brief zal geschieden. Aldus bereikt men een vaste datum voor het berekenen van de termijn bepaald in het tweede lid.

In het tweede lid is niet bepaald vanaf welk ogenblik het uitstel van betaling van zes maanden begint te lopen, namelijk vanaf de vervaldag dan wel vanaf de termijn van drie maanden na de vervaldag.

Art. 42

Paragraaf 1 beginne men als volgt :

« Onverminderd andere wets- of reglementsbepalingen, moet elke reclame ... ».

In paragraaf 2 wordt de erin bepaalde informatieplicht best verduidelijkt als gericht tot « de belangstellenden », veeleer dan tot « het publiek » in het algemeen.

Het bepaalde in het tweede lid van paragraaf 1 en in paragraaf 4 kan in één bepaling worden samengevoegd. Tevens dient te worden verduidelijkt dat enkel aanvullende regels bij koninklijk besluit kunnen worden vastgesteld.

Art. 43

De in dit artikel bedoelde verbodsregel is enkel gericht tot de tussenpersonen. Volgens het tweede gedeelte van de bepaling is de verbodsbepaling niet van toepassing op de « voorschotten voor dossiers- of schattingskosten die door de hypotheekondernemingen kunnen worden opgelegd ». Anders gezegd, de makelaar mag het voorschot vragen dat gevraagd mag worden door de hypotheekonderneming voor wie hij als tussenpersoon optreedt.

Een duidelijkere oplossing zou erin bestaan in artikel 43 te preciseren dat het verbod slaat op eigen kosten van de tussenpersoon en in artikel 8 een bepaling op te nemen volgens welke het voorschot dat de hypotheekonderneming mag vragen, slechts betrekking mag hebben op de dossiers- en schattingskosten.

Daar in sommige bepalingen sprake is van makelaars (bijvoorbeeld artikel 30), in andere van tussenpersonen (bijvoorbeeld artikel 38), in nog andere van beide, is het wenselijk beide categorieën samen te vermelden.

Voor artikel 43 wordt dan de volgende redactie voorgesteld :

« Het is een makelaar en andere tussenpersonen verboden rechtstreeks of zijdelings eigen kosten ten laste van de kredietaanvrager te leggen ».

Art. 44

Daar artikel 55 van de wet van 9 juli 1975 meer misdrijven omschrijft en de verwijzing klaarblijkelijk enkel tot doel heeft de strafmaat aan te wijzen, zou men eenvoudiger deze strafmaat ineens in de bepaling kunnen opnemen. Aldus worden nutteloze opsporingen vermeden.

De bepaling zou derhalve luiden :

« Met gevangenisstraf van een maand tot vijf jaar en met geldboete van 1 000 tot 10 000 frank of met een van die straffen alleen worden gestraft de makelaars en andere tussenpersonen ... (voorts zoals in het ontwerp) ».

Art. 45

Voor het toepassingsgebied van titel III moet men artikel 45 lezen, samen met de bepaling van artikel 51, tweede lid,

dont il appert que la titrisation est également applicable aux contrats de prêt conclus sous l'empire de l'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936.

Art. 46

Le renvoi aux articles 1690 et suivants du Code civil n'est pas satisfaisant : il est préférable de se référer au « chapitre VIII du titre VI du Livre III du Code civil ».

Art. 47

Selon le texte, la disposition règle les effets, pour les « tiers autres que le débiteur », de la cession d'un portefeuille de crédits hypothécaires. L'on peut néanmoins se demander si la publication des listes des crédits hypothécaires cédés, qui, aux termes de l'article 47, devra être effectuée au Moniteur belge, remplace la signification au débiteur et la publication de la cession par mention dans la marge.

Si tel est le cas, il faudrait le mentionner expressément, au moins dans l'exposé des motifs.

S'il est répondu par l'affirmative à la question précitée, la publication devra contenir les éléments en vue de l'identification de chaque crédit hypothécaire. Seraient ainsi rendus publics, l'identité du débiteur, le montant restant à payer, le nombre d'hypothèques grevant un même bien et d'autres éléments d'ordre personnel. Cela conduirait à une atteinte grave à la vie privée des débiteurs.

Par ailleurs, des solutions de rechange pourraient être envisagées. Par exemple, les cessions pourraient être consignées dans un registre tenu par l'Office de Contrôle et pouvant être consulté par les intéressés.

A l'alinéa 2, il y a lieu de parler de « fusion ou scission » au lieu de « fusion ou absorption ». L'effet juridique visé dans cet alinéa interviendra d'ailleurs de plein droit dès que les troisième et sixième directives en matière d'harmonisation du droit des sociétés seront transposées dans l'ordre juridique belge.

Pour le surplus, l'alinéa 2 serait plus clair s'il était rédigé comme suit :

« Le présent article est également applicable lorsque la cession se produit dans le cadre d'une fusion ou d'une scission d'entreprises, étant entendu toutefois que le mandat visé à l'alinéa 1^{er} n'est pas requis ».

Art. 49

Les directives européennes ayant effet à l'égard des Etats membres dès le jour de leur notification à l'Etat membre concerné et non dès la date de leur publication — par ailleurs non obligatoire — au Journal officiel des Communautés européennes, il convient de remplacer le mot « publiées » par « notifiées ».

En ce qui concerne les dispositions figurant à la fin de l'alinéa 1^{er}, les considérations formulées par le Conseil d'Etat sur une disposition analogue du projet de loi relatif au crédit à la consommation peuvent être rappelées. A propos des termes de l'article 105 de l'avant-projet (article 110 du

waaruit blijkt dat de beoogde effectivering mede van toepassing is op de leenovereenkomsten gesloten onder het stelsel van het koninklijk besluit n° 225 van 7 januari 1936.

Art. 46

De verwijzing naar artikel 1690 en volgende van het Burgerlijk Wetboek is niet sluitend : men verwijst beter naar « hoofdstuk VIII van titel VI van het Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek ».

Art. 47

Volgens de tekst regelt de bepaling de gevolgen, in hoofde van « andere derden dan de schuldenaar », van de overdracht van een portefeuille van hypothecaire kredieten. Niettemin kan men zich afvragen of de openbaarmaking van de lijsten van de overgedragen hypothecaire kredieten die luidens artikel 47 in het Belgisch Staatsblad zal dienen te geschieden, de betekening aan de schuldenaar en de openbaarmaking van de overdracht door randmelding vervangt.

Mocht zulks de bedoeling zijn, behoort dit uitdrukkelijk te worden vermeld, minstens in de memorie toegelicht te worden.

Indien het antwoord op voormelde vraag bevestigend is, zal de openbaarmaking de gegevens ter identificatie van elk hypotheekkrediet dienen te bevatten. Hiermee worden gegevens zoals identiteit van de schuldenaar, het nog uitstaande bedrag, het aantal op een zelfde goed wegende hypotheeken en andere gegevens van persoonlijke aard, openbaar gemaakt. Dat zou leiden tot een ernstige inbreuk op het privé-leven van de schuldenaars.

Overigens zouden alternatieve wegen kunnen worden overwogen. Bijvoorbeeld zouden de overdrachten geregistreerd kunnen worden in een register dat door de Controledienst wordt bijgehouden en door de belanghebbers kan worden geraadpleegd.

In het tweede lid spreke men van « fusie of splitsing » in plaats van « fusie of opsorping ». Overigens zal het in dit lid bedoelde rechtsgevolg van rechtswege intreden eens de Derde en Zesde richtlijnen inzake harmonisatie van het vennootschapsrecht in de Belgische rechtsorde zullen zijn omgezet.

Voor het overige ware het tweede lid duidelijker gesteld als volgt :

« Dit artikel is tevens van toepassing wanneer de overdracht geschiedt in het raam van een fusie of splitsing van ondernemingen, met dien verstande evenwel dat de in het eerste lid bedoelde lastgeving niet vereist is ».

Art. 49

Aangezien de Europese richtlijnen voor de Lidstaten rechtsgevolg hebben vanaf de dag van hun kennisgeving aan de betrokken Lidstaat, niet vanaf de datum waarop zij — overigens niet verplicht — in het Publikatieblad van de Europese Gemeenschappen worden bekendgemaakt, vervange men de woorden « die zijn bekendgemaakt » door « waarvan kennis is gegeven ».

Met betrekking tot de bepalingen in fine van het eerste lid kunnen de overwegingen in herinnering worden gebracht die de Raad van State heeft geformuleerd in verband met een gelijkaardige bepaling in de ontwerp-wet consumentenkrediet. In verband met de bewoordingen in

projet de loi relatif au crédit à la consommation), en vertu duquel les arrêtés à prendre ne peuvent porter sur des matières réservées par la Constitution au législateur, le Conseil avait notamment relevé ce qui suit :

« Le texte reproduit, de toute évidence, n'est pas dénué de sens ni d'importance, mais, eu égard au fait que les sanctions prévues dans le projet concernent des comportements ou omissions spécifiques, il aurait pour conséquence qu'une infraction aux dispositions légales, adoptées par le Roi en application de l'article 105, ne serait pas sanctionnée, du moins dans la mesure où l'infraction ne pourrait faire l'objet de l'une des sanctions prévues ... (dans le) projet » (Doc. Parl., Sénat, 1989-1990, n° 916/1, p. 220).

En ce qui concerne l'alinéa 2, selon lequel les arrêtés pris en vue de l'accomplissement des obligations imposées par le Traité CEE ou en vertu de celui-ci, sont soumis pour confirmation aux Chambres législatives, se pose à nouveau la question de savoir si une confirmation législative est nécessaire, vu le caractère obligatoire de ces obligations européennes et la compétence liée du Roi qui en résulte.

Si l'on optait quand bien même pour une confirmation — d'ailleurs globale — il y aura lieu, pour des raisons d'uniformité, de formuler la disposition sur l'exemple de l'article 110 précité du projet de loi relatif au crédit à la consommation et de l'article 4 de la loi du 20 juillet 1990 concernant l'accréditation des organismes de certification et de contrôle, ainsi que des laboratoires d'essai.

Art. 50

Les dispositions telles que celles des articles 50 et 51 suivent en règle générale une disposition abrogatoire. Le présent projet ne prévoit toutefois aucune abrogation de la législation en vigueur. Selon le fonctionnaire délégué, cela est impossible car la législation en vigueur est maintenue, au moins partiellement, pour les contrats en cours.

Comme il sera observé ci-après sous l'article 51, ce procédé prête à confusion et est source d'insécurité juridique. Une meilleure solution consisterait à abroger l'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936 et à en mentionner ensuite les dispositions qui sont toujours applicables temporairement pour les contrats de crédits et les entreprises hypothécaires à désigner.

L'article 50 permet que les entreprises hypothécaires actuelles continuent d'accorder des prêts hypothécaires conformément aux règles de l'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936.

Aux termes de l'alinéa 2, le Roi fixera le délai et les modalités de la mesure transitoire visée. Il est recommandé que la loi même fixe au moins le délai laissé aux entreprises hypothécaires pour se conformer à la nouvelle législation.

Art. 51

Cette disposition vise à maintenir en vigueur l'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936, d'une part pour tous les contrats conclus sous l'empire dudit arrêté, qu'une entreprise hypothécaire y ait été associée ou non, et d'autre part pour l'application du régime de contrôle à l'égard de ces contrats.

Après l'entrée en vigueur du régime de contrôle prévu au titre II du projet, les entreprises hypothécaires pourront

artikel 105 van het voorontwerp (artikel 110 van de ontwerp-wet op het consumentenkrediet) luidens welke de te nemen besluiten geen betrekking mogen hebben op aangelegenheden die door de Grondwet aan de wetgever zijn voorbehouden, merkte de Raad onder meer op :

« De aangehaalde tekst heeft uiteraard zin en betekenis doch zou — erop gelet dat de strafbaarstellingen bepaald in het ontwerp specifieke gedragingen of verzuimen betreffen — tot gevolg hebben dat een overtreding van de door de Koning met toepassing van artikel 105 aangepaste wetsbepalingen zonder bestraffing zou zijn, althans in de mate dat de overtreding niet zou in te passen zijn in één van de strafbaarstellingen welke in (...) het ontwerp zijn opgenomen » (Gedr. St., Senaat, 1989-1990, n° 916/1, blz. 220).

Met betrekking tot de bepaling in het tweede lid volgens welke de besluiten genomen ter aanpassing aan de in of krachtens het EEG-Verdrag opgelegde verplichtingen, aan de bekrachtiging van de Wetgevende Kamers worden onderworpen, mag de vraag worden herhaald of, gelet op het bindend karakter van die EEG-verplichtingen en de daaruit voortvloeiende gebonden bevoegdheid van de Koning, een wetgevende bekrachtiging nodig is.

Indien men toch opteert voor een — overigens in haar geheel — bekrachtiging, zal men om redenen van uniformiteit de bepaling formuleren zoals in het eerder vermelde artikel 110 van de ontwerp-wet op het consumentenkrediet en in artikel 4 van de wet van 20 juli 1990 betreffende de accreditatie van certificatie- en keuringsinstellingen, alsmede van beproevingslaboratoria.

Art. 50

Bepalingen als die van de artikelen 50 en 51 volgen in de regel op een opheffingsbepaling. In dit ontwerp is evenwel in geen opheffing van de vigerende wetgeving voorzien. Volgens de gemachtigde ambtenaar kan dat niet omdat de vigerende wetgeving voor de lopende overeenkomsten althans voor een deel behouden blijft.

Zoals verder onder artikel 51 wordt opgemerkt, bereikt men met dat procédé noch duidelijkheid, noch rechtszekerheid. Een betere oplossing ware het koninklijk besluit n° 225 van 7 januari 1936 op te heffen om daarna de bepalingen van dat besluit te vermelden, die voor de aan te wijzen kredietovereenkomsten en hypotheekondernemingen tijdelijk nog gelding hebben.

Artikel 50 laat toe dat de huidige hypotheekaire ondernemingen verder gaan hypotheekleningen te verstrekken overeenkomstig de regelen van het koninklijk besluit n° 225 van 7 januari 1936.

Volgens het tweede lid zal de Koning de termijn en de modaliteiten van de bedoelde overgangsregeling vaststellen. Het verdient aanbeveling in de wet zelf minstens de termijn te bepalen welke aan de hypotheekondernemingen wordt gelaten om zich naar de nieuwe wet te gedragen.

Art. 51

Deze bepaling strekt ertoe de toepassing van het koninklijk besluit n° 225 van 7 januari 1936 te behouden, enerzijds voor alle overeenkomsten die onder het regime van dat besluit werden gesloten, ongeacht of al dan niet een hypotheekonderneming erbij betrokken is, anderzijds voor het toepassen van het controlebestel ten aanzien van die overeenkomsten.

Na de inwerkingtreding van het controlebestel bepaald in titel II van het ontwerp, kunnen de hypotheek-

être soumises à deux contrôles fondés sur des dispositions légales différentes, et ce jusqu'à l'expiration totale des obligations issues des contrats conclus sur pied de l'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936.

A l'article 67 de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, il conviendra en tout cas d'abroger expressément le 2° de l'alinéa 1^{er}.

*
* *

L'alinéa 2 de l'article 51 porte sur les contrats conclus sous l'empire de l'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936. Cette disposition serait mieux formulée comme suit :

« Le titre III de la présente loi est également applicable aux contrats visés à l'alinéa 1^{er} ».

Art. 52

L'article 52, § 3, insère dans la quatrième partie, Livre IV, du Code judiciaire, un chapitre XIV^{bis} intitulé « De l'octroi de facilités de paiement en matière de crédit hypothécaire ». Ce chapitre contient les articles 1337^{bis} à 1337^{octies}.

L'article 114, § 5, du projet de loi relatif au crédit à la consommation insère, dans la quatrième partie, Livre IV, du Code judiciaire, un chapitre XIV^{bis}, intitulé « De l'octroi de facilités de paiement en matière de crédit à la consommation », comportant les articles 1337^{bis} à 1337^{octies}.

Il y a donc lieu de mettre les deux projets précités en concordance.

Le Gouvernement devra vérifier s'il n'est pas préférable de régler les deux types de facilités de paiement dans un texte unique qu'il conviendra bien sûr d'adapter. En aucun cas, un chapitre XIV^{bis} ne pourra être inséré deux fois. En outre, dans le présent projet, il faudra, à l'article 1337^{quater} remplacer les mots « du contrat de crédit » par « de l'acte constitutif » et à l'article 1337^{sexies}, écrire : « ... une augmentation de la charge des intérêts et des frais, le juge détermine quelle quotité doit en être supportée par chacune des parties », du moins si la proposition de texte faite sous l'article 20 est retenue.

Art. 53

Il convient de simplifier la rédaction comme suit :

« Les arrêtés d'exécution de la présente loi sont pris sur ... (la suite comme dans le projet) ».

Art. 54

Il y a lieu de lire : « La présente loi entre en vigueur le ... (la suite comme dans le projet) ».

III. OBSERVATION FINALE

Sans préjudice des observations formulées au début du présent avis à propos des dispositions figurant dans l'arrêté d'exécution en projet, l'on peut encore souligner que des

ondernemingen aan twee, op onderscheiden wetsbepalingen gesteunde controles onderworpen zijn, en dit tot de algehele afhandeling van de verbintenissen die voortvloeien uit de overeenkomsten die op grond van het koninklijk besluit n° 225 van 7 januari 1936 werden aangegaan.

In artikel 67 van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen, zal men in ieder geval het 2° van het eerste lid uitdrukkelijk dienen op te heffen.

*
* *

Het tweede lid van artikel 51 heeft betrekking op overeenkomsten gesloten onder het stelsel van het koninklijk besluit n° 225 van 7 januari 1936. De bepaling ware beter gesteld als volgt :

« Titel III van deze wet is mede van toepassing op de overeenkomsten bedoeld in het eerste lid ».

Art. 52

Met artikel 52, § 3, wordt in deel IV, Boek IV van het Gerechtelijk Wetboek een hoofdstuk XIV^{bis} ingevoegd, onder de hoofding « Toestaan van betalingsfaciliteiten inzake hypothecair krediet ». Dat hoofdstuk omvat de artikelen 1337^{bis} tot 1337^{octies}.

Met artikel 114, § 5, van de ontwerp-wet op het consumentenkrediet wordt in deel IV, Boek IV van het Gerechtelijk Wetboek een hoofdstuk XIV^{bis} ingevoegd, onder de hoofding « Toestaan van betalingsfaciliteiten inzake consumentenkrediet », omvattende de artikelen 1337^{bis} tot 1337^{octies}.

Er is dus reden om de beide genoemde ontwerpen onderling in overeenstemming te brengen.

De Regering zal moeten nagaan of het niet best is beide soorten van betalingsfaciliteiten in één uiteraard aan te passen tekst te verwerken. In geen geval kan tweemaal een hoofdstuk XIV^{bis} worden ingevoegd. Bovendien dient in dit ontwerp in artikel 1337^{quater}, het woord « kredietcontract » vervangen te worden door « vestigingsakte » en schrijven men in artikel 1336^{sexies} : « ... een verhoging van de interestlasten en kosten met zich brengt, bepaalt de rechter welk deel ervan ten laste van elk van de partijen komt », althans indien wordt ingegaan op het tekstvoorstel dat onder artikel 20 is geformuleerd.

Art. 53

Men vereenvoudige de redactie als volgt :

« De besluiten tot uitvoering van deze wet worden ... (voorts zoals in het ontwerp) ».

Art. 54

Men leze : « Deze wet treedt in werking op ... (voorts zoals in het ontwerp) ».

III. SLOTOPMERKING

Onverminderd de opmerkingen welke boven in dit advies omtrent in het geplande uitvoeringsbesluit opgenomen bepalingen zijn gemaakt, mag nog worden aangestipt dat

dispositions telles que celles prévues aux articles 16, 19 et 22 de ce projet, doivent figurer dans une loi.

La chambre était composée de

MM. :

H. COREMANS, *président de chambre*;

J. VERMEIRE,

Mme :

S. VANDERHAEGEN, *conseillers d'Etat*;

MM. :

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

Mme :

A. BECKERS, *greffier*.

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

Le rapport a été présenté par M. J. STEVENS, auditeur.

La note du Bureau de coordination a été rédigée et exposée par M. K. VERMASSEN, référendaire.

Le Greffier,

A. BECKERS

Le Président,

H. COREMANS

regelingen als die welke in de artikelen 16, 19 en 22 van dat ontwerp zijn opgenomen, in een wet thuishoren.

De kamer was samengesteld uit

HH. :

H. COREMANS, *kamervoorzitter*;

J. VERMEIRE,

Mevr. :

S. VANDERHAEGEN, *staatsraden*;

HH. :

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

Mevr. :

A. BECKERS, *griffier*.

De overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst werd nagezien onder toezicht van de heer J. VERMEIRE.

Het verslag werd uitgebracht door de heer J. STEVENS, auditeur.

De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld en toegelicht door de heer K. VERMASSEN, referendaris.

De Griffier,

A. BECKERS

De Voorzitter,

H. COREMANS

DEUXIEME AVANT-PROJET DE LOI

soumis à l'avis du Conseil d'Etat

Projet de loi relatif au crédit hypothécaire

TITRE I^{er}

Le crédit hypothécaire

CHAPITRE I^{er}

Champ d'application

Article 1^{er}

Le présent titre s'applique au crédit hypothécaire ayant pour objet le financement de l'acquisition ou la conservation de droits réels immobiliers, consenti à une personne physique qui agit exclusivement dans un but pouvant être considéré comme étranger à ses activités commerciales, professionnelles ou artisanales et qui, au moment de la conclusion du contrat, a sa résidence habituelle en Belgique :

a) soit par un prêteur ayant son siège principal ou sa résidence principale en Belgique;

b) soit par un prêteur ayant son siège principal ou sa résidence principale en dehors de la Belgique à la condition que le contrat ait été précédé en Belgique d'une proposition particulière ou d'une publicité et que l'emprunteur ait accompli en Belgique les actes nécessaires à la conclusion du contrat.

Art. 2

Pour l'application de la présente loi, est considéré comme crédit hypothécaire :

1. le crédit garanti par une hypothèque ou un privilège sur un immeuble ou par le nantissement d'une créance garantie de la même manière;

2. la créance résultant de la subrogation d'une ou plusieurs tierces personnes dans les droits d'un créancier privilégié sur un immeuble;

3. le crédit stipulant le droit de requérir une garantie hypothécaire, même si ce droit est stipulé dans un acte distinct;

4. le crédit sur garantie lorsqu'une garantie hypothécaire est consentie au profit de la caution ou du garant.

CHAPITRE II

Dispositions générales

Art. 3

Toute stipulation contraire aux dispositions du présent titre et de ses arrêtés d'exécution est nulle.

TWEEDE VOORONTWERP VAN WET

voorgelegd aan het advies van de Raad van State

Ontwerp van wet op het hypothecair krediet

TITEL I

Het hypothecair krediet

HOOFDSTUK I

Toepassingsgebied

Artikel 1

Deze titel is van toepassing op het hypothecair krediet bestemd voor het financieren van het verwerven of behouden van onroerende zakelijke rechten, toegekend aan een natuurlijke persoon die uitsluitend handelt met een oogmerk dat geacht kan worden vreemd te zijn aan zijn handels-, beroeps- of ambachtelijke activiteiten en die, op het ogenblik van het sluiten van het contract, zijn gewone verblijfplaats in België heeft :

a) hetzij door een kredietgever die zijn hoofdzetel of hoofdverblijfplaats in België heeft;

b) hetzij door een kredietgever die zijn hoofdzetel of hoofdverblijfplaats buiten België heeft op voorwaarde dat de overeenkomst is voorafgegaan in België door een bijzonder voorstel of publiciteit en dat de kredietnemer de voor de sluiting van de overeenkomst noodzakelijke handelingen in België verricht heeft.

Art. 2

Voor de toepassing van deze wet wordt beschouwd als hypothecair krediet :

1. het krediet gewaarborgd door een hypotheek of een voorrecht op onroerend goed of door de inpandgeving van een op dezelfde wijze gewaarborgde schuldvordering;

2. de schuldvordering die voortspuit uit de indeplaatsstelling van één of meer derde personen in de rechten van een schuldeiser die bevoorrecht is op een onroerend goed;

3. het krediet bedongen met het recht een hypothecaire waarborg te eisen, zelfs indien dit recht in een afzonderlijke akte bedongen is;

4. het garantiekrediet waarbij aan de borg of garant een hypothecaire waarborg wordt toegekend.

HOOFDSTUK II

Algemene bepalingen

Art. 3

Elk beding strijdig met de bepalingen van deze titel en van zijn uitvoeringsbesluiten is nietig.

Art. 4

Au sens de la présente loi, il faut entendre par :

1° « capital » : la dette en principal sur lequel porte le contrat de crédit;

2° « ouverture de crédit » : tout contrat de crédit aux termes duquel un pouvoir d'achat ou une somme d'argent est mis à la disposition de l'emprunteur qui peut l'utiliser en prélevant de l'argent ou d'une autre manière et qui est tenu au remboursement à la date de son choix;

3° « solde restant dû » : le montant à verser en principal pour amortir, reconstituer ou rembourser le capital;

4° « taux d'intérêt » : le taux, exprimé en pourcentage par période, auquel les intérêts sont calculés pour la même période;

5° « acte constitutif » : l'ensemble des actes authentiques et sous seing privé ainsi que tout document contenant des dispositions régissant un même crédit.

Art. 5

Au sens de la présente loi, il y a :

1° « amortissement du capital » lorsque l'emprunteur contracte l'obligation d'effectuer, pendant la durée du crédit, des versements qui réduisent immédiatement le capital à due concurrence;

2° « reconstitution du capital » lorsque l'emprunteur contracte l'obligation d'effectuer, pendant la durée du crédit, des versements qui, quoique conventionnellement affectés au remboursement du capital, n'entraînent pas libération immédiate correspondante envers le prêteur; ils ne réduisent le capital qu'aux époques et dans les conditions prévues par le contrat ou par la loi.

La reconstitution doit s'effectuer par un contrat adjoint au crédit.

Ce contrat adjoint ne peut être qu'un contrat d'assurance-vie, un contrat de capitalisation ou une autre constitution d'épargne.

Le capital reconstitué est à tout moment la valeur de rachat ou le capital assuré ou constitué en cas de contrat d'assurance-vie ou de capitalisation ou le capital déjà épargné dans les autres cas de contrat d'épargne.

Si la reconstitution s'opère auprès du prêteur, en cas de dissolution légale ou judiciaire ou de faillite de ce dernier, le capital reconstitué est affecté par compensation à la réduction de la créance du prêteur sans qu'une indemnité ne soit due.

Si la reconstitution ne s'opère pas auprès du prêteur, au moment où le crédit devient exigible ou remboursable, le tiers reconstituant devient envers le prêteur le seul débiteur du capital reconstitué. Dans ce cas, le prêteur exerce les droits de l'emprunteur envers ce tiers reconstituant.

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

3° « remboursement du capital » lorsque le montant du crédit est réduit, soit à son terme, soit par anticipation, sans que, dans ce dernier cas, aucune obligation de périodicité ne doive être respectée.

Art. 4

In de zin van deze wet moet worden verstaan onder :

1° « kapitaal » : de schuld in hoofdsom die het voorwerp uitmaakt van de kredietovereenkomst;

2° « kredietopening » : elke kredietovereenkomst waarbij koopkracht of geld ter beschikking wordt gesteld van de kredietnemer die ervan gebruik kan maken door middel van geldopname of op een andere wijze en tot terugbetaling gehouden is op de datum van zijn keuze;

3° « verschuldigd blijvend saldo » : het bedrag in hoofdsom dat moet gestort worden om het kapitaal af te lossen, te reconstitueren of terug te betalen;

4° « rentevoet » : de voet uitgedrukt in percent per periode aan dewelke de interesten voor dezelfde periode berekend worden;

5° « vestigingsakte » : het geheel van de authentieke en onderhandse akten en elk document dat bepalingen bevat die eenzelfde krediet regelen.

Art. 5

In de zin van deze wet is er :

1° « aflossing van het kapitaal » wanneer de kredietnemer de verplichting aangaat tijdens de looptijd van het krediet stortingen te verrichten die het kapitaal onmiddellijk met de overeenkomstige som verminderen;

2° « reconstitutie van het kapitaal » wanneer de kredietnemer de verplichting aangaat tijdens de looptijd van het krediet stortingen te doen die, alhoewel contractueel aangewend voor de terugbetaling van het kapitaal, niet onmiddellijk een overeenkomstige bevrijding tegenover de kredietgever meebrengen; zij komen slechts in mindering van het kapitaal op de tijdstippen en in de voorwaarden die in het contract of door de wet bepaald worden.

De reconstitutie moet gebeuren door middel van een aan het krediet toegevoegd contract.

Dit toegevoegd contract mag enkel bestaan uit een levensverzekeringscontract, uit een kapitalisatiecontract of uit een andere vorm van sparen.

Het gereconstitueerd kapitaal is op eender welk ogenblik de afkoopwaarde of het verzekerd of gevormd kapitaal in geval van een levensverzekerings- of kapitalisatieovereenkomst of het reeds gespaarde kapitaal in de andere gevallen van spaarovereenkomsten.

Wanneer de reconstitutie bij de kredietgever gebeurt, wordt, ingeval van wettelijke of gerechtelijke ontbinding of van faillissement van deze laatste, het gereconstitueerd kapitaal bij schuldvergelijking aangewend voor de vermindering van de schuldvordering van de kredietgever zonder dat enige vergoeding verschuldigd is.

Wanneer de reconstitutie niet bij de kredietgever gebeurt, wordt de reconstituerende derde, op het ogenblik waarop het krediet opeisbaar of terugbetaalbaar wordt, de enige schuldenaar van de kredietgever voor het gereconstitueerd kapitaal. In dit geval oefent de kredietgever de rechten uit van de kredietnemer tegenover de reconstituerende derde.

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

3° « terugbetaling van het kapitaal » wanneer het bedrag van het krediet verminderd wordt hetzij op de eindvervaldag hetzij vervroegd, zonder dat in het laatste geval enige verplichting van periodiciteit moet geëerbiedigd worden.

Art. 6

§ 1^{er}. Il y a, au sens et en vue de l'application de la présente loi, « contrat annexé » lorsque l'emprunteur souscrit ou maintient en vigueur un contrat d'assurance, en exécution d'une condition du crédit dont le non-respect pourrait entraîner l'exigibilité de la créance. Ce contrat annexé ne peut être que :

— une assurance du solde restant dû couvrant le risque de décès, destinée conventionnellement à garantir le remboursement du crédit;

— une assurance couvrant le risque de dégradation de l'immeuble offert en garantie;

— une assurance caution.

§ 2. Il est interdit au prêteur de se réserver par une clause dans l'acte constitutif la faculté d'imposer au cours du contrat une majoration de la couverture.

§ 3. Lorsqu'il existe un contrat annexé d'assurance du solde restant dû, le capital assuré est utilisé, au moment du décès de l'assuré, au remboursement du solde restant dû et, le cas échéant, au paiement des intérêts courus et non échus.

Lorsque le capital d'une telle assurance est supérieur au solde restant dû, l'emprunteur peut à tout moment faire réduire ce capital à due concurrence.

Lorsque l'assurance ne porte que sur un quotité du capital du crédit, les mêmes règles s'appliquent proportionnellement.

§ 4. Les règles complémentaires auxquelles l'annexion doit satisfaire sont déterminées par le Roi.

Art. 7

Le taux d'intérêt est fixe ou variable.

Art. 8

Si un taux d'intérêt fixe a été stipulé, celui-ci s'applique pendant toute la durée du crédit.

Art. 9

§ 1^{er}. Si un taux d'intérêt variable a été stipulé, les règles suivantes sont applicables :

1° le taux d'intérêt doit fluctuer tant à la hausse qu'à la baisse;

2° la variation du taux d'intérêt doit être liée aux fluctuations d'un indice de référence; celui-ci doit être choisi parmi une série d'indices de référence dont la liste et le mode de calcul sont déterminés par le Roi, par arrêté délibéré en Conseil des Ministres, pris sur l'avis de la Banque Nationale de Belgique, de la Commission bancaire et financière et de l'Office de Contrôle des Assurances après consultation, par ce dernier, de la Commission des Assurances;

3° le taux d'intérêt varie dans la même proportion que l'indice de référence. Le cas échéant, il est arrondi au demi-décime pour cent le plus proche;

Art. 6

§ 1. Er bestaat in de zin van deze wet en met het oog op haar toepassing « aangehecht contract » wanneer de kredietnemer, in uitvoering van een voorwaarde van het krediet waarvan het niet-naleven de opeisbaarheid van de schuldvordering kan veroorzaken, een verzekerings-overeenkomst onderschrijft of handhaaft. Dat aangehecht contract mag niets anders zijn dan :

— een schuldsaldoverzekering die het overlijdensrisico dekt teneinde contractueel de terugbetaling van het krediet te waarborgen;

— een verzekering die het risico dekt van de beschadiging van het onroerend goed dat in waarborg aangeboden werd;

— een borgtochtverzekering.

§ 2. Het is de kredietgever verboden zich door een clause van de vestigingsakte het recht voor te behouden in de loop van het contract een verhoging van de dekking op te leggen.

§ 3. Wanneer er een aangehecht contract van schuldsaldoverzekering is, wordt, op het ogenblik van het overlijden van de verzekerde, het verzekerd kapitaal gebruikt om het verschuldigd blijvend saldo terug te betalen en om, in voorkomend geval, de lopende en niet-vervallen interesten te betalen.

Wanneer het kapitaal van zulke verzekering hoger is dan het verschuldigd blijvend saldo, mag de kredietnemer op elk ogenblik dat kapitaal doen verminderen tot het passend bedrag.

Wanneer de verzekering slechts op een gedeelte van het kapitaal van het krediet betrekking heeft, worden dezelfde regels proportioneel toegepast.

§ 4. De Koning bepaalt de bijkomende regels waaraan de aanhechting moet voldoen.

Art. 7

De rentevoet is vast of veranderlijk.

Art. 8

Indien een vaste rentevoet is bedongen, geldt hij voor de gehele duur van het krediet.

Art. 9

§ 1. Indien een veranderlijke rentevoet is bedongen, zijn de volgende regels van toepassing :

1° de rentevoet moet zowel in meer als in min schommelen;

2° de verandering van de rentevoet moet gebonden zijn aan de schommelingen van een referteindex; deze moet worden gekozen uit een reeks referteindexen waarvan de lijst en de berekeningswijze bepaald worden door de Koning, bij een in Ministerraad overlegd besluit, genomen op advies van de Nationale Bank van België, van de Commissie voor het Bank- en Financieuzen en van de Controledienst voor de Verzekeringen nadat deze de Commissie voor Verzekeringen geraadpleegd heeft;

3° de rentevoet verandert in een zelfde verhouding als de referteindex. Hij wordt in voorkomend geval afgerond tot het dichtst bijzijnde halftiende percent;

4° l'indice de référence à prendre en considération est celui du deuxième mois civil qui précède la date déterminée pour la variation du taux d'intérêt.

§ 2. L'acte constitutif prévoit que la variation du taux d'intérêt est limitée, tant à la hausse qu'à la baisse, à un écart déterminé par rapport au taux d'intérêt initial, sans que cet écart en cas de hausse du taux d'intérêt puisse être supérieur à l'écart en cas de baisse.

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

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

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

§ 5. Lorsqu'il y a variation du taux d'intérêt, la modification doit être communiquée à l'emprunteur au plus tard à la date de prise de cours des intérêts au nouveau taux et doit être, le cas échéant accompagnée, sans frais, d'un nouveau tableau d'amortissement tel que visé à l'article 21, § 1^{er}.

§ 6. Les époques, conditions et modalités de variation du taux d'intérêt ainsi que l'indice de référence qui se rapporte au taux initial de l'intérêt doivent figurer dans l'acte constitutif.

§ 7. Le Roi détermine les modalités d'application du présent article. Par arrêté délibéré en Conseil des Ministres, il détermine en outre comment l'écart visé au § 2 doit être calculé.

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

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

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

Art. 10

Les intérêts doivent être calculés :

- en cas d'amortissement, sur le solde restant dû;
- en cas de reconstitution, sur le capital ou, après un remboursement partiel, sur le capital restant à rembourser.

Dans le cas d'une ouverture de crédit les intérêts doivent être calculés sur la partie du capital qui a été prélevée.

Il est interdit d'exiger ou de faire payer :

- a) des intérêts avant l'expiration de la période pour laquelle ils sont calculés;

4° de referteindex die in aanmerking moet worden genomen is deze van de tweede kalendermaand die de datum, bepaald voor de verandering van de rentevoet, voorafgaat.

§ 2. De vestigingsakte bepaalt dat de verandering van de rentevoet zowel in meer als in min beperkt wordt tot een bepaald verschil ten opzichte van de oorspronkelijke rentevoet, zonder dat dit verschil in geval van stijging van de rentevoet meer mag bedragen dan het verschil in geval van daling.

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

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

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

§ 5. Bij verandering van de rentevoet moet de wijziging medegedeeld worden aan de kredietnemer ten laatste op de datum dat de interesten aan de nieuwe rentevoet beginnen te lopen. In voorkomend geval moet bij die mededeling kosteloos een nieuw aflossingsplan zoals bedoeld in artikel 21, § 1 gevoegd worden.

§ 6. De tijdstippen, voorwaarden en modaliteiten van verandering van de rentevoet evenals de referteindex die slaat op de oorspronkelijke rentevoet moeten voorkomen in de vestigingsakte.

§ 7. De Koning bepaalt de nadere regels welke voor de toepassing van dit artikel nodig zijn. Bij een in de Ministerraad overlegd besluit bepaalt Hij tevens hoe het verschil bedoeld in § 2 moet worden berekend.

§ 8. Ingeval van verandering van de rentevoet en wanneer er aflossing is van het kapitaal, worden de bedragen der periodieke lasten berekend aan de nieuwe rentevoet volgens de bepalingen van de vestigingsakte.

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

§ 9. Ingeval van verandering van de rentevoet en wanneer er geen aflossing is van het kapitaal, worden de interesten berekend aan de nieuwe rentevoet volgens de technische methode die oorspronkelijk gebruikt werd.

Art. 10

De interesten moeten berekend worden :

- in geval van aflossing, op het verschuldigd blijvend saldo;
- in geval van reconstitutie, op het kapitaal of, na een gedeeltelijke terugbetaling, op het nog terug te betalen kapitaal.

In het geval van een kredietopening moeten de interesten berekend worden op het gedeelte van het kapitaal dat opgenomen is.

Is verboden, het eisen of het doen betalen :

- a) van interesten vóór het verstrijken van de periode waarvoor zij berekend zijn;

b) des intérêts par fractions des périodes pour lesquelles ils sont calculés.

Si les intérêts doivent, en vertu de l'acte constitutif, être payés à un tiers, ce paiement est libératoire pour l'emprunteur envers le prêteur.

CHAPITRE III

Frais et indemnité

Art. 11

En dehors des frais légaux inhérents à l'hypothèque et de ce qui pourrait être dû en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires, ne peuvent être mis à charge du demandeur de crédit ou de l'emprunteur que des frais de constitution de dossier ou des frais d'expertise des biens offerts en garantie.

Les frais d'expertise ne sont dus qu'après que l'expertise a eu lieu. Les frais de dossier ne sont dus qu'après que l'offre visée à l'article 14 a été faite. Dans le cas contraire, toute avance doit être remboursée.

Si les frais d'expertise sont mis à la charge du demandeurs de crédit, ils doivent lui être communiqués au préalable. Il reçoit sans délai une copie de rapport d'expertise.

Art. 12

§ 1^{er}. Le prêteur peut stipuler une indemnité pour le cas de remboursement anticipé total ou partiel.

Cette indemnité doit être calculée, au taux d'intérêt du crédit, sur le montant du solde restant dû.

Pour ce calcul, lorsqu'il existe un contrat adjoint dont la valeur de rachat n'est pas affectée au remboursement, ce montant doit être diminué de cette valeur de rachat.

En cas de remboursement partiel, ces règles doivent être appliquées proportionnellement.

Cette indemnité ne peut excéder trois mois d'intérêt.

Aucune indemnité n'est due dans le cas d'un remboursement consécutif au décès, en exécution d'un contrat annexé ou adjoint.

§ 2. Dans le cas d'une ouverture de crédit, le prêteur peut stipuler une indemnité pour mise à disposition du capital.

Cette indemnité est calculée sur la fraction non prélevée du crédit accordé.

§ 3. Les indemnités visées aux §§ 1^{er} et 2 doivent être mentionnées dans l'acte constitutif.

Art. 13

Aucune indemnité autre que celles prévues à l'article 12, ni une rémunération de négociation quels qu'en soient la dénomination, la forme ou le bénéficiaire ne peuvent être mises à charge du demandeur de crédit ou de l'emprunteur.

b) van interesten in gedeelten van de perioden waarvoor zij berekend zijn.

Indien de interesten krachtens de vestigingsakte aan een derde moeten betaald worden, is deze betaling bevrijdend voor de kredietnemer tegenover de kredietgever.

HOOFDSTUK III

Kosten en vergoeding

Art. 11

Behoudens de wettelijke kosten behorend bij de hypotheek en wat krachtens andere wettelijke of reglementaire bepalingen kan verschuldigd zijn, mogen slechts kosten voor de samenstelling van het dossier en kosten voor de schatting der in waarborg aangeboden goederen ten laste van de kredietaanvrager of de kredietnemer gelegd worden.

Geen kosten voor schatting zijn verschuldigd dan nadat de schatting is geschied. Geen dossierkosten zijn verschuldigd dan nadat het in artikel 14 bedoelde aanbod is gedaan. Voorschotten dienen in het tegenovergestelde geval terug betaald te worden.

Indien de schattingskosten ten laste van de kredietaanvrager worden gelegd, moeten zij hem vooraf worden medegedeeld. Hij ontvangt onverwijld kopie van het schattingsverslag.

Art. 12

§ 1. De kredietgever mag een vergoeding bedingen voor het geval van een gehele of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling.

Deze vergoeding dient berekend te worden, aan de rentevoet van het krediet, op het bedrag van het verschuldigd blijvend saldo.

Voor deze berekening dient dat bedrag, wanneer er een toegevoegd contract is waarvan de afkoopwaarde niet aangewend wordt voor de terugbetaling, verminderd te worden met die afkoopwaarde.

Bij gedeeltelijke terugbetaling moeten deze regels proportioneel toegepast worden.

Deze vergoeding mag niet méér bedragen dan drie maanden interest.

Er is geen vergoeding verschuldigd in geval van terugbetaling bij het overlijden, in uitvoering van een aangehecht of toegevoegd contract.

§ 2. In het geval van een kredietopening mag de kredietgever een vergoeding bedingen voor terbeschikkingstelling van het kapitaal.

Deze vergoeding wordt berekend op het niet-opgenomen deel van het toegestane krediet.

§ 3. De vergoedingen bedoeld in de §§ 1 en 2 moeten in de vestigingsakte worden vermeld.

Art. 13

Geen andere vergoeding dan dezen voorzien in artikel 12, noch een bezoldiging voor bemiddeling, onder welke benaming of vorm en voor wie ook bestemd, mogen ten laste gelegd worden van de kredietaanvrager of van de kredietnemer.

CHAPITRE IV

Le contrat de crédit

Art. 14

Avant la signature du contrat de crédit, le prêteur doit fournir au candidat-emprunteur une offre écrite qui contient toutes les conditions du contrat, ainsi que la durée de validité de l'offre.

Art. 15

L'acte constitutif ne peut pas stipuler que les droits et obligations de l'emprunteur peuvent être modifiés unilatéralement.

Au moment de la signature du contrat de crédit, une copie de l'acte constitutif doit être remise à l'emprunteur.

Art. 16

Le capital doit être mis à la disposition de l'emprunteur en espèces ou en monnaie scripturale.

Le capital ne peut être lié à aucun index, sauf si le crédit est accordé sous forme de prêt sans stipulation d'intérêt; dans ce cas, l'index ne peut être que l'indice des prix à la consommation.

Art. 17

§ 1^{er}. Lorsque l'emprunteur remet en gage, en tout ou en partie, le capital au prêteur, les sommes mises en gage portent intérêt au profit de l'emprunteur au taux d'intérêt du crédit. En cas de remboursement du crédit, les sommes mises en gage et leurs intérêts compensent la créance du prêteur.

§ 2. En cas de dissolution légale ou judiciaire ou de faillite du prêteur, les sommes mises en gage et leurs intérêts sont affectés par compensation à la réduction de la créance du prêteur sans qu'une indemnité soit due.

Art. 18

Il est interdit de subordonner directement ou indirectement un crédit hypothécaire à l'obligation d'acheter, d'échanger ou de souscrire, sous quelque forme que ce soit, des valeurs mobilières, telles que des obligations, des actions, des parts ou participations.

L'interdiction visée à l'alinéa précédent ne s'applique pas à la souscription aux parts de la société coopérative ou mutuelle qui accorde le crédit, pour autant que le montant de l'inscription ou du versement n'excède pas deux pour cent du capital du crédit.

HOOFDSTUK IV

De kredietovereenkomst

Art. 14

Vooraleer de kredietovereenkomst ondertekend wordt, dient de kredietgever de kandidaat-kredietnemer een schriftelijk aanbod ter hand te stellen dat alle contractvoorwaarden bevat en de geldigheidsduur van het aanbod vermeldt.

Art. 15

De vestigingsakte mag niet bedingen dat de rechten en verplichtingen van de kredietnemer eenzijdig kunnen gewijzigd worden.

Bij de ondertekening van de kredietovereenkomst moet aan de kredietnemer een kopie van de vestigingsakte overhandigd worden.

Art. 16

Het kapitaal moet ter beschikking gesteld worden van de kredietnemer in gereed geld of op girale wijze.

Het kapitaal mag aan geen enkele index gekoppeld worden, behalve wanneer het krediet toegestaan is onder de vorm van een lening zonder beding van interest; in dit geval mag geen andere index gebruikt worden dan de index der consumptieprijzen.

Art. 17

§ 1. Wanneer de kredietnemer het kapitaal geheel of gedeeltelijk aan de kredietgever in pand geeft, brengen de in pand gehouden bedragen interest op ten voordele van de kredietnemer aan de rentevoet van het krediet. Bij terugbetaling van het krediet bestaat er schuldvergelijking tussen de in pand gehouden bedragen en hun interesten, en de schuldvordering van de kredietgever.

§ 2. Ingeval van wettelijke of gerechtelijke ontbinding of van faillissement van de kredietgever worden de in pand gehouden bedragen en hun interesten bij schuldvergelijking aangewend voor de vermindering van de schuldvordering van de kredietgever zonder dat enige vergoeding verschuldigd is.

Art. 18

Het is verboden een hypothecair krediet rechtstreeks noch zijdelings afhankelijk te stellen van de verplichting effecten zoals obligaties, aandelen, deelbewijzen of deelnemingen, in welke vorm ook, te kopen, te ruilen of erop in te schrijven.

Het in het vorige lid bedoelde verbod geldt niet voor de inschrijving op de aandelen van de coöperatieve vennootschap of van de onderlinge maatschappij, die het krediet toestaat, voor zover het bedrag van de inschrijving of de storting niet meer bedraagt dan twee ten honderd van het kapitaal van het krediet.

Art. 19

L'octroi d'un crédit hypothécaire ne peut être subordonné directement ou indirectement à l'obligation de souscrire un contrat d'assurance ou de capitalisation ou à la constitution d'une épargne, si ce n'est par un contrat adjoint ou annexé visé par les articles 5 et 6.

Lorsqu'un capital d'assurance, de capitalisation ou d'épargne est affecté à titre de garantie complémentaire, autrement que sur la base d'un contrat adjoint, il ne saurait s'ensuivre d'obligation de payer des primes ou d'effectuer des opérations d'épargne.

Art. 20

L'émission de lettres de change et la souscription de billets à ordre en représentation d'un crédit hypothécaire sont interdites.

L'acte constitutif doit mentionner cette interdiction.

Art. 21

§ 1^{er}. S'il y a amortissement du capital, l'acte constitutif doit déterminer les charges périodiques constituées par le versement amortissant et les intérêts, ainsi que les époques et conditions auxquelles doivent être payés ces montants. Il doit en plus comprendre un tableau d'amortissement qui doit contenir la décomposition de chaque charge périodique, ainsi que l'indication du solde restant dû après chaque paiement.

§ 2. S'il y a reconstitution du capital, l'acte constitutif doit déterminer les époques et conditions auxquelles les intérêts doivent être payés et les versements reconstitutifs effectués. Le contrat adjoint doit indiquer précisément les obligations de l'emprunteur résultant de l'adjonction.

§ 3. Lorsque ni l'amortissement ni la reconstitution du capital ne sont stipulés, l'acte constitutif doit mentionner les époques et les conditions de paiement des intérêts.

Art. 22

La reconstitution ne peut porter sur un montant supérieur au capital ou, après un remboursement partiel, au capital restant à rembourser.

S'il est fait usage, pour un même capital, de plusieurs modes d'amortissement ou de reconstitution, l'acte constitutif doit indiquer la quotité du capital à laquelle se rapporte chacun de ces modes.

Art. 23

Lorsque la durée prévue pour la reconstitution est supérieure à celle du crédit, l'emprunteur a le droit d'exiger que le prêteur proroge le crédit, sans indemnité ou majoration de taux d'intérêt quelconques, jusqu'au moment de la reconstitution du capital.

Le cas échéant, le nouvel acte constitutif est passé aux frais de l'emprunteur.

Art. 19

Het verstrekken van hypothecair krediet mag noch rechtstreeks noch zijdelings afhankelijk worden gemaakt van de verplichting een verzekerings- of kapitalisatieovereenkomst te sluiten of van de verplichting te sparen, tenzij bij wege van een toegevoegd of aangehecht contract bedoeld in de artikelen 5 en 6.

Wanneer een verzekerings-, kapitalisatie- of spaartegoed wordt aangewend als bijkomende waarborg, anders dan op grond van een toegevoegd contract, kan zulks niet verplichten tot het betalen van premies of het doen van spaarverrichtingen.

Art. 20

De uitgifte van wissels en de ondertekening van orderbriefjes ter vertegenwoordiging van een hypothecair krediet zijn verboden.

De vestigingsakte moet dat verbod vermelden.

Art. 21

§ 1. Bij aflossing van het kapitaal moet de vestigingsakte de periodieke lasten bestaande uit de aflossingsstorting en de interesten vaststellen, evenals de tijdstippen waarop en de voorwaarden waaronder deze bedragen moeten betaald worden. Zij moet eveneens een aflossingsplan bevatten dat de samenstelling van iedere periodieke last moet geven, evenals de aanduiding van het verschuldigd blijvend saldo na iedere betaling.

§ 2. Bij reconstitutie van het kapitaal moet de vestigingsakte de tijdstippen vaststellen waarop en de voorwaarden waaronder de interesten dienen betaald en de reconstitutiestortingen dienen uitgevoerd te worden. Het toegevoegd contract moet nauwkeurig de verplichtingen vermelden die voor de kredietnemer voortvloeien uit de toevoeging.

§ 3. Wanneer noch aflossing, noch reconstitutie van het kapitaal is bedongen moet de vestigingsakte de tijdstippen en de voorwaarden van betaling van de interesten vermelden.

Art. 22

De reconstitutie mag niet slaan op een bedrag dat groter is dan het kapitaal of, na een gedeeltelijke terugbetaling, het nog terug te betalen kapitaal.

Indien voor eenzelfde kapitaal meerdere wijzen van aflossing of reconstitutie worden gebruikt, moet de vestigingsakte aanduiden op welk gedeelte van het kapitaal elke wijze betrekking heeft.

Art. 23

Wanneer de duur bepaald voor de reconstitutie langer is dan de looptijd van het krediet, heeft de kredietnemer het recht te eisen dat de kredietgever het krediet verder zet, tot op het ogenblik dat het kapitaal gereconstitueerd is, zonder enige vergoeding of renteverhoging.

In voorkomend geval wordt de nieuwe vestigingsakte verleden op kosten van de kredietnemer.

Art. 24

Lorsqu'à titre de garantie complémentaire du crédit, une cession de rémunération a été stipulée, celle-ci ne peut être exécutée et affectée qu'à concurrence des montants exigibles en vertu de l'acte constitutif à la date de la notification de la cession.

Les sommes ainsi perçues doivent, lors de leur perception, être affectées au paiement des montants exigibles à ce moment.

Art. 25

Sans préjudice de l'article 1244 du Code civil, le juge de paix peut octroyer les facilités de paiement qu'il détermine, à l'emprunteur dont la situation financière s'est aggravée.

Par dérogation aux articles 2032, 4°, et 2039 du Code civil, la caution et, le cas échéant, la personne qui constitue une sûreté personnelle, doivent respecter le plan de facilités de paiement, tel qu'octroyé par le juge de paix à l'emprunteur.

Lorsqu'elles sont contraintes de payer, la caution et, le cas échéant, la personne qui constitue une sûreté personnelle peuvent solliciter du juge de paix l'octroi de facilités de paiement, suivant les mêmes conditions et modalités que celles déterminées par les articles 1337*bis* à 1337*octies* du Code judiciaire.

Lorsque l'octroi de facilités de paiement augmente les frais du contrat de crédit, le juge de paix fixe quelle quotité des frais doit être supportée par chacune des parties.

Art. 26

Les causes d'exigibilité avant terme doivent être reprises dans l'acte constitutif par une clause distincte. Elles ne peuvent pas résulter d'un fait du prêteur.

Art. 27

§ 1^{er}. L'emprunteur a le droit d'effectuer à tout moment le remboursement total du capital.

Sauf disposition contraire de l'acte constitutif, l'emprunteur a le droit d'effectuer à tout moment un remboursement partiel du capital. Toutefois, une telle disposition ne peut avoir pour effet d'interdire un remboursement partiel une fois par année civile, ni pour un montant représentant un minimum de 10 % du capital.

§ 2. En cas de reconstitution, au moment d'un remboursement, l'emprunteur a le choix :

— lorsqu'il s'agit d'un remboursement total, d'y affecter totalement ou partiellement le capital reconstitué ou de ne pas l'affecter;

— lorsqu'il s'agit d'un remboursement d'une fraction du remboursement total, d'y affecter totalement ou partiellement une même fraction du capital reconstitué ou de ne pas l'affecter.

En outre, l'emprunteur a le droit de faire prendre en considération la partie du contrat qui n'est plus adjointe, pour réduire les primes du contrat à ce qui est requis pour maintenir la partie adjointe.

Art. 24

Werd als bijkomende waarborg voor het krediet loonsoverdracht bedongen, zo kan deze slechts uitgevoerd en aangewend worden tot beloop van de ten dage van de betekening van de overdracht krachtens de vestigingsakte opeisbare bedragen.

De aldus geïnde sommen moeten op het ogenblik van de inning aangewend worden ter betaling van de alsdan opeisbare bedragen.

Art. 25

Onverminderd artikel 1244 van het Burgerlijk Wetboek, kan de vrederechter de betalingsfaciliteiten, die hij bepaalt, toestaan aan de kredietnemer wiens financiële toestand is verslechterd.

In afwijking van de artikelen 2032, 4°, en 2039 van het Burgerlijk Wetboek, moet de borg en, desgevallend, elke steller van een persoonlijke zekerheid, zich houden aan het door de vrederechter aan de kredietnemer toegestaan betalingsfaciliteitenplan.

Wanneer de borg en, desgevallend, de steller van een persoonlijke zekerheid in betaling worden aangesproken, kunnen zij de vrederechter om het toestaan van betalingsfaciliteiten verzoeken, volgens dezelfde voorwaarden en modaliteiten als bepaald door de artikelen 1337*bis* tot 1337*octies* van het Gerechtelijk Wetboek.

Wanneer het toestaan van betalingsfaciliteiten de kosten van de kredietovereenkomst verhoogt, bepaalt de vrederechter welk deel van de kosten ten laste van elk van de partijen komt.

Art. 26

De oorzaken van vervroegde opeisbaarheid moeten in een afzonderlijke bepaling voorkomen in de vestigingsakte. Zij mogen niet voortvloeien uit een toedoen van de kredietgever.

Art. 27

§ 1. De kredietnemer heeft het recht op ieder ogenblik het kapitaal geheel terug te betalen.

Behoudens andersluidend beding in de vestigingsakte, heeft de kredietnemer het recht op ieder ogenblik het kapitaal gedeeltelijk terug te betalen. Zulke beding mag echter niet tot gevolg hebben een gedeeltelijke terugbetaling eenmaal per kalenderjaar te verbieden, noch van een bedrag dat minstens 10 % van het kapitaal vertegenwoordigt.

§ 2. Bij reconstitutie, op het ogenblik van een terugbetaling, heeft de kredietnemer de keuze :

— wanneer het gaat om een gehele terugbetaling, het gereconstitueerd kapitaal er geheel of gedeeltelijk toe aan te wenden of het niet aan te wenden;

— wanneer het gaat om een terugbetaling van een fractie van de gehele terugbetaling, dezelfde fractie van het gereconstitueerd kapitaal er geheel of gedeeltelijk toe aan te wenden of niet aan te wenden.

Bovendien heeft de kredietnemer het recht het niet meer toegevoegd gedeelte van zijn contract te doen in aanmerking nemen om de premies van het contract te verminderen tot hetgeen nodig is om het toegevoegd gedeelte in stand te houden.

L'acte constitutif doit énoncer ces modalités.

§ 3. Le prêteur ne peut stipuler à son bénéfice le rachat d'un contrat adjoint que pour le cas où le produit de la vente du bien immobilier donné en garantie ne lui permet pas d'obtenir le remboursement de son crédit.

§ 4. Sont libératoires envers le prêteur les versements en capital et indemnité effectués en vertu de l'acte constitutif à un tiers, en vue d'un remboursement anticipé.

Art. 28

Le capital reconstitué devient exigible au moment où:

- 1° le crédit arrive à échéance;
- 2° l'emprunteur exerce son droit légal ou conventionnel de rembourser le capital;
- 3° le prêteur accepte le remboursement anticipé proposé par l'emprunteur.

CHAPITRE V

Sanctions civiles

Art. 29

§ 1^{er}. Si le prêteur ne respecte pas les obligations ou interdictions contenues dans le présent titre ou dans ses arrêtés d'exécution, l'emprunteur peut rembourser le crédit à tout moment et sans indemnité quelconque à sa charge. Si l'emprunteur fait usage de ce droit et qu'il n'est pas possible de déterminer le taux d'intérêt parce que l'acte constitutif n'indique pas les éléments nécessaires, les intérêts courus sont calculés au taux légal.

L'alinéa précédent ne s'applique pas lorsque le prêteur prouve que le non-respect visé ne porte pas préjudice à l'emprunteur.

§ 2. Le droit visé au paragraphe 1^{er} ne porte pas préjudice aux autres droits et recours que l'emprunteur peut faire valoir.

Art. 30

Sont nulles de plein droit :

- a) l'adjonction ou l'annexion d'un contrat autre que visé aux articles 5 et 6;
- b) l'obligation d'acquérir des valeurs mobilières en infraction de l'article 18;
- c) l'obligation de payer des primes ou d'épargner en infraction de l'article 19.

Art. 31

S'il n'est pas satisfait à l'obligation contenue dans l'article 16, alinéa 1^{er}, les droits du prêteur et les obligations de l'emprunteur sont réduits à la partie du capital effectivement payée en espèces ou en monnaie scripturale.

De vestigingsakte moet deze modaliteiten vermelden.

§ 3. De kredietgever mag de afkoop van een toegevoegd contract niet te zijnen gunste bedingen dan voor het geval de opbrengst van de verkoop van het in waarborg gegeven onroerend goed hem niet toelaat de terugbetaling van zijn krediet te bekomen.

§ 4. Zijn bevrijdend tegenover de kredietgever, de stortingen in kapitaal en vergoeding gedaan krachtens de vestigingsakte aan een derde, met het oog op een vervroegde terugbetaling.

Art. 2^o

Het gereconstitueerd kapitaal wordt eisbaar op het ogenblik dat :

- 1° het krediet de vervaldag bereikt;
- 2° de kredietnemer gebruik maakt van zijn wettelijk of bedongen recht het kapitaal terug te betalen;
- 3° de kredietgever de door de kredietnemer voorgestelde vervroegde terugbetaling aanvaardt.

HOOFDSTUK V

Burgerlijke sancties

Art. 29

§ 1. Indien de kredietgever de verplichtingen of verbodsbepalingen, vervat in deze titel of in de in uitvoering ervan genomen besluiten, schendt, mag de kredietnemer op ieder ogenblik en zonder enige vergoeding het krediet terugbetalen. Indien de kredietnemer van dit recht gebruik maakt en de rentevoet niet kan worden bepaald doordat de vestigingsakte niet de nodige elementen bevat, worden de gelopen interesten berekend aan de wettelijke rentevoet.

Het vorige lid geldt niet indien de kredietgever bewijst dat de bedoelde schending de kredietnemer geen nadeel heeft berokkend.

§ 2. Het in paragraaf 1 bedoelde rechtsmiddel doet geen afbreuk aan alle overige rechten of middelen van verhaal die de kredietnemer kan doen gelden.

Art. 30

Zijn van rechtswege nietig :

- a) de toevoeging of aanhechting van een ander contract dan bedoeld in de artikelen 5 en 6;
- b) de verplichting effecten te verwerven in strijd met artikel 18;
- c) de verplichting tot betaling van premies of tot enig sparen, in strijd met artikel 19.

Art. 31

Indien aan de verplichting vervat in artikel 16, eerste lid, niet voldaan werd, zijn de rechten van de kredietgever en de verplichtingen van de kredietnemer beperkt tot het gedeelte van het kapitaal dat werkelijk in gereed geld of op girale wijze betaald werd.

Art. 32

Lorsque, par suite d'inobservation de l'article 21 :

a) il n'est pas possible de déterminer les montants des versements amortissants, l'emprunteur n'est pas tenu d'effectuer de tels versements;

b) il n'est pas possible de déterminer les époques et conditions auxquelles les charges périodiques, les intérêts ou les versements reconstitutifs sont dus, l'emprunteur n'est tenu de les payer qu'aux dates anniversaires du crédit.

Art. 33

Celui qui, en violation de l'article 20, fait signer une lettre de change ou un billet à ordre, est tenu de rembourser à l'emprunteur les intérêts courus du contrat de crédit.

Art. 34

Lorsque, par suite d'inobservation de l'article 21, § 2, les obligations résultant de l'adjonction ne sont pas indiquées dans le contrat adjoint, celui-ci perd ce caractère et l'emprunteur n'est tenu à aucune reconstitution.

CHAPITRE VI

Dispositions pénales

Art. 35

§ 1^{er}. Sont punis d'un emprisonnement d'un mois à cinq ans et d'une amende de 1 000 francs à 10 000 francs ou d'une de ces peines seulement, les prêteurs ainsi que les courtiers ou autres intermédiaires qui contreviennent aux dispositions des articles 5, 2°, 18, 19 et 24.

§ 2. Est puni des mêmes peines celui qui émet des lettres de change ou qui fait souscrire à l'emprunteur des billets à ordre en violation de l'article 20.

Art. 36

Le livre I^{er} du Code pénal, y compris le chapitre VII et l'article 85, est applicable aux infractions visées par le présent chapitre.

Art. 37

Si le contrevenant est une société, une association ou une institution sous forme de personne juridique, les peines de prison sont applicables aux administrateurs, gérants ou associés et la société, l'association ou l'institution est civilement responsable du paiement des condamnations aux sanctions pécuniaires.

Art. 32

Wanneer, wegens het niet-naleven van artikel 21 :

a) het niet mogelijk is de bedragen der aflossingsstortingen te bepalen, is de kredietnemer niet verplicht dergelijke stortingen te doen;

b) het niet mogelijk is de tijdstippen te bepalen waarop en de voorwaarden waaronder de periodieke lasten, de interesten of de reconstitutiestortingen verschuldigd zijn, is de kredietnemer maar verplicht ze te betalen op de verjaardata van het krediet.

Art. 33

Hij die, in strijd met artikel 20 een wissel of een orderbriefje doet ondertekenen is ertoe gehouden de gelopen interesten van de kredietovereenkomst aan de kredietnemer terug te betalen.

Art. 34

Wanneer, wegens het niet-naleven van artikel 21, § 2, de verplichtingen die voortvloeien uit de toevoeging niet aangeduid zijn in het toegevoegd contract, verliest het deze hoedanigheid en is de kredietnemer niet verplicht tot enige reconstitutie.

HOOFDSTUK VI

Strafbepalingen

Art. 35

§ 1. Met een gevangenisstraf van één maand tot vijf jaar en met een geldboete van 1 000 frank tot 10 000 frank of met slechts één van deze straffen worden gestraft de kredietgevers evenals de makelaars of andere tussenpersonen die de bepalingen der artikelen 5, 2°, 18, 19 en 24 overtreden.

§ 2. Met dezelfde straffen wordt gestraft hij die wissels uitgeeft of door de kredietnemer orderbriefjes doet ondertekenen in overtreding van artikel 20.

Art. 36

Boek I van het Strafwetboek, hoofdstuk VII en artikel 85 inbegrepen, is toepasselijk op de in dit hoofdstuk bedoelde inbreuken.

Art. 37

Als de overtreder een vennootschap, een vereniging of een instelling met rechtspersoonlijkheid is, zijn de straffen toepasselijk op de schuldige bestuurders, zaakvoerders of vennoten, en is de vennootschap, de vereniging of de instelling burgerrechtelijk aansprakelijk voor de betaling van de geldelijke veroordelingen.

TITRE II

Contrôle des entreprises hypothécaires et des intermédiaires de crédit hypothécaire

CHAPITRE I^{er}

Champ d'application

Art. 38

Sans préjudice des dispositions des articles 43, 49 et 50, les dispositions du présent titre sont applicables aux personnes qui pratiquent les opérations de crédit hypothécaire visées à l'article 1^{er} et qui en font leur profession habituelle, soit à titre principal, soit à titre d'appoint. Elles sont dénommées ci-après « entreprises hypothécaires ».

CHAPITRE II

Le contrôle

Art. 39

Le contrôle est exercé par l'Office de Contrôle des Assurances institué par la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, appelé ci-après « l'Office de Contrôle ».

Art. 40

§ 1^{er}. Les articles 21, §§ 2, 3 et 4, 33, 37, 53 et 55 de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, sont d'application.

Pour l'application de ces articles les termes « agrément », « assureur » ou « entreprise » et « un contrat d'assurance en Belgique, tel que visé par l'article 3 » doivent être remplacés par les termes « inscription », « entreprise hypothécaire » et « des opérations de crédit hypothécaire ».

§ 2. Pour l'application de la présente loi et de ses arrêtés d'exécution, l'Office de Contrôle peut imposer aux entreprises hypothécaires, par voie de règlement, certaines obligations et interdictions afin de rendre leurs opérations conformes à la fois à la technique du crédit hypothécaire et à l'intérêt général des emprunteurs.

Ces règlements sont soumis à l'avis de la Commission prévue à l'article 41 de cette loi et à l'approbation du Ministre des Affaires économiques. Ils sont publiés au *Moniteur belge*.

§ 3. L'Office de Contrôle peut faire publier de sa propre initiative, dans le *Moniteur belge* ou dans les médias, toute information qu'il juge nécessaire pour renseigner et protéger le public.

Art. 41

La compétence de la Commission des Assurances, telle qu'elle résulte de l'article 41 de la loi du 9 juillet 1975

TITEL II

Controle van de hypotheekondernemingen en de tussenpersonen bij hypotheekair krediet

HOOFDSTUK I

Toepassingsgebied

Art. 38

Onverminderd het bepaalde in de artikelen 43, 49 en 50 zijn de bepalingen van deze titel van toepassing op de personen die hoofdzakelijk of aanvullend hun gewoon beroep maken van hypotheekaire kredietverrichtingen zoals bedoeld in artikel 1. Zij worden hierna « hypotheekondernemingen » genoemd.

HOOFDSTUK II

De controle

Art. 39

De controle wordt uitgeoefend door de Controledienst voor de Verzekeringen ingesteld door de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen, hierna genoemd « de Controledienst ».

Art. 40

§ 1. De artikelen 21, §§ 2, 3 en 4, 33, 37, 53 en 55 van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen, zijn van toepassing.

Voor de toepassing van deze artikelen moeten de uitdrukkingen « toelating », « verzekeraar » of « onderneming » en « in België een verzekeringscontract als bedoeld in artikel 3 » vervangen worden door de uitdrukkingen « inschrijving », « hypotheekonderneming » en « verrichtingen van hypotheekair krediet ».

§ 2. Voor de toepassing van de huidige wet en haar uitvoeringsbesluiten, kan de Controledienst bij verordening aan de hypotheekondernemingen bepaalde verplichtingen en verbodsbepalingen opleggen om hun verrichtingen in overeenstemming te brengen én met de techniek van het hypotheekair krediet én met het algemeen belang van de kredietnemers.

Die verordeningen worden voor advies voorgelegd aan de in artikel 41 van deze wet voorziene Commissie en zijn onderworpen aan de goedkeuring van de Minister van Economische Zaken. Zij worden in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakt.

§ 3. De Controledienst kan in het *Belgisch Staatsblad* en in de media op eigen initiatief elke publicatie doen die hij nodig acht voor de voorlichting en de bescherming van het publiek.

Art. 41

De bevoegdheid van de Commissie voor Verzekeringen, zoals zij uit artikel 41 van de wet van 9 juli 1975 betreffen-

relative au contrôle des entreprises d'assurances, est étendue aux entreprises et opérations visées par la présente loi.

Art. 42

Les entreprises hypothécaires supportent les frais de contrôle suivant les dispositions fixées par le Roi.

Ils ne peuvent excéder un pour dix mille du solde restant dû en cours au 31 décembre auprès des entreprises hypothécaires.

Art. 43

En vue d'assurer l'efficacité du contrôle institué par la présente loi, le Roi peut réglementer les obligations des courtiers et autres intermédiaires de crédit hypothécaire ainsi que les modalités de contrôle y afférentes.

CHAPITRE III

L'entreprise hypothécaire

Art. 44

§ 1^{er}. Une entreprise hypothécaire ne peut exercer ou continuer son activité sans inscription préalable par l'Office de Contrôle.

L'inscription est accordée aux entreprises qui remplissent les conditions fixées par la loi et ses arrêtés d'exécution.

La décision d'accorder l'inscription est publiée par extrait au *Moniteur belge*.

Tout refus d'inscription doit être motivé et est notifié à l'entreprise par lettre recommandée à la poste.

§ 2. Une entreprise hypothécaire a la faculté de renoncer à l'inscription.

§ 3. L'inscription peut être radiée par l'Office de Contrôle si une entreprise hypothécaire manque gravement aux obligations imposées par la présente loi ou ses arrêtés d'exécution.

L'inscription est radiée d'office en cas de faillite ou de dissolution de l'entreprise.

La décision de l'Office de Contrôle de radier l'inscription est motivée et notifiée par lettre recommandée à la poste à l'entreprise hypothécaire; elle fait l'objet d'une publication par extrait au *Moniteur belge*.

Un recours contre cette décision n'est pas suspensif.

§ 4. La renonciation à l'inscription ou sa radiation emportent pour l'entreprise hypothécaire l'interdiction de poursuivre l'activité d'entreprise hypothécaire.

L'Office de Contrôle peut imposer toutes mesures propres à sauvegarder les droits des emprunteurs.

§ 5. Les règles concernant l'inscription, concernant les documents et renseignements à fournir et leurs modifications ultérieures, ainsi que les règles concernant la renonciation à l'inscription et sa radiation sont déterminées par le Roi.

§ 6. Toute modification aux documents et renseignements visés au § 5 doit être communiquée au préalable à l'Office de Contrôle qui en accuse réception.

de de controle der verzekeringsondernemingen voortvloeit, wordt uitgebreid tot de in deze wet bedoelde ondernemingen en verrichtingen.

Art. 42

De hypotheekondernemingen dragen de controlekosten volgens de bepalingen vastgelegd door de Koning.

Zij mogen niet meer bedragen dan één per tienduizend van het verschuldigd blijvend saldo in omloop op 31 december bij de hypotheekondernemingen.

Art. 43

Met het oog op de doelmatigheid van de controle ingesteld door deze wet kan de Koning de verplichtingen van de makelaars en andere tussenpersonen bij hypothecair krediet alsook de controlemodaliteiten ervan regelen.

HOOFDSTUK III

De hypotheekonderneming

Art. 44

§ 1. Een hypotheekonderneming mag haar activiteit niet uitoefenen of verderzetten zonder vooraf te zijn ingeschreven door de Controledienst.

De inschrijving wordt verleend aan de ondernemingen die voldoen aan de voorwaarden gesteld in de wet en haar uitvoeringsbesluiten.

De beslissing om de inschrijving te verlenen wordt bij uittreksel in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakt.

Elke weigering van inschrijving moet met redenen worden omkleed en wordt aan de onderneming ter kennis gebracht per ter post aangetekend schrijven.

§ 2. Een hypotheekonderneming kan afstand doen van de inschrijving.

§ 3. De inschrijving kan door de Controledienst worden geschrapt wanneer een hypotheekonderneming ernstig te kort komt aan de verplichtingen haar door deze wet of haar uitvoeringsbesluiten opgelegd.

De inschrijving wordt ambtshalve geschrapt in geval van faillissement of ontbinding van de onderneming.

De beslissing van de Controledienst waarbij de inschrijving wordt geschrapt is met redenen omkleed en wordt aan de hypotheekonderneming bij ter post aangetekend schrijven ter kennis gebracht; zij wordt bij uittreksel in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakt.

Een beroep tegen deze beslissing is niet opschortend.

§ 4. De afstand of de schrapping van de inschrijving houden voor de hypotheekonderneming het verbod in om de activiteit van hypotheekonderneming voort te zetten.

De Controledienst kan alle passende maatregelen opleggen tot vrijwaring van de rechten van de kredietnemers.

§ 5. De nadere regels betreffende de inschrijving, betreffende de voor te leggen documenten en inlichtingen en hun latere wijzigingen, evenals de regels betreffende de afstand en de schrapping van de inschrijving worden bepaald door de Koning.

§ 6. Elke wijziging aan de documenten en inlichtingen bedoeld in § 5 moet vooraf aan de Controledienst worden medegedeeld die er ontvangstmelding van doet.

L'Office de Contrôle s'oppose à la modification projetée lorsque celle-ci viole les dispositions de la loi et de ses arrêtés d'exécution.

L'entreprise hypothécaire peut exécuter le projet si aucune opposition n'a été faite dans le mois à compter de la date de l'accusé de réception.

§ 7. Le Roi fixe les règles concernant la conservation et la communication des documents et renseignements que l'Office de Contrôle juge nécessaires à l'exercice de sa mission.

§ 8. Une entreprise peut, dans le mois de la notification de la décision de l'Office de Contrôle relative au refus de l'inscription prévue au § 1^{er}, de la radiation de l'inscription prévue au § 3 et de l'opposition prévue au § 6, introduire un recours auprès du Conseil d'Etat, selon une procédure simplifiée à déterminer par le Roi.

Le cas échéant, l'Office de Contrôle est tenu de transmettre le dossier administratif et d'introduire un mémoire de réponse.

Art. 45

Les entreprises établies en dehors d'un Etat Membre des Communautés sont tenues de désigner un mandataire général ayant son domicile et sa résidence en Belgique et doté de pouvoirs suffisants pour engager l'entreprise à l'égard des tiers et pour la représenter vis-à-vis des autorités et des juridictions belges.

Si le mandataire est une personne morale, celle-ci doit avoir son siège social en Belgique et désigner à son tour, pour la représenter, une personne physique remplissant les conditions indiquées ci-dessus.

L'inscription peut être refusée à ces entreprises lorsque leur pays d'origine refuse un traitement équivalent aux entreprises belges.

CHAPITRE IV

Défaut de paiement

Art. 46

En cas de défaut de paiement d'une somme due, l'entreprise hypothécaire doit, dans les trois mois de l'échéance, faire parvenir à l'emprunteur un avertissement envoyé par lettre recommandée à la poste reprenant les conséquences du non paiement.

En cas d'inobservation de cette obligation, la majoration contractuelle du taux d'intérêt pour retard de paiement telle que prévue à l'article 1907 du Code Civil ne peut pas être appliquée sur ladite échéance; en outre, pour cette échéance, un délai de paiement de six mois sans frais ni intérêts complémentaires doit être accordé; ce délai prend cours le jour de l'échéance non payée.

Art. 47

Selon les règles déterminées par le Roi, la Banque Nationale de Belgique est chargée de l'enregistrement, dans la banque centrale de données visée à l'article 71 de la loi du 16 mai 1991 relative au crédit à la consommation, des défauts de paiement relatifs aux contrats de crédits hypo-

De Controledienst tekent verzet aan tegen de voorgestelde wijziging wanneer deze een inbreuk betekent op de bepalingen van de wet en haar uitvoeringsbesluiten.

De hypotheekonderneming mag het voorstel toepassen indien geen verzet is aangetekend binnen de maand vanaf de datum van ontvangstmelding.

§ 7. De Koning legt de regels vast betreffende de bewaring en voorlegging van de documenten en inlichtingen die de Controledienst nodig acht voor de uitoefening van zijn taak.

§ 8. Een onderneming kan binnen een maand na de kennisgeving van de beslissing van de Controledienst van weigering van inschrijving, voorzien in § 1, van schrapping van inschrijving voorzien in § 3 en het verzet voorzien in § 6 bij de Raad van State in beroep gaan volgens een door de Koning vast te leggen eenvoudige procedure.

In voorkomend geval is de Controledienst verplicht het administratief dossier over te zenden en een memorie van antwoord in te dienen.

Art. 45

De ondernemingen gevestigd buiten een Lidstaat van de Gemeenschappen zijn ertoe gehouden een algemene lasthebber aan te wijzen die zijn woon- en verblijfplaats in België heeft en een voldoende bevoegdheid bezit om de onderneming tegenover derden te verbinden en haar ten overstaan van de Belgische overheden en rechtscolleges te vertegenwoordigen.

Indien de lasthebber een rechtspersoon is, dient deze zijn maatschappelijke zetel in België te hebben en op zijn beurt een natuurlijk persoon aan te wijzen die de hierboven vermelde voorwaarden vervult.

De inschrijving kan aan deze ondernemingen geweigerd worden wanneer hun land van herkomst een gelijkwaardige behandeling weigert aan de Belgische ondernemingen.

HOOFDSTUK IV

Betalingsachterstal

Art. 46

Bij betalingsachterstal van een verschuldigd bedrag dient de hypotheekonderneming, binnen drie maanden na de vervaldag, aan de kredietnemer een ter post aangetekende verwittiging te zenden die de gevolgen van de wanbetaling vermeldt.

Bij niet-naleving van deze verplichting mag de contractuele verhoging van de rentevoet wegens vertraging in de betaling zoals voorzien in artikel 1907 van het Burgerlijk Wetboek voor deze vervaldag niet worden toegepast; bovendien moet voor deze vervaldag een betalingsuitstel van zes maanden te rekenen vanaf de achterstallige vervaldag zonder bijkomende kosten of interesten worden toegekend.

Art. 47

Volgens de door de Koning vastgestelde regels is de Nationale Bank van België belast met de registratie, in de centrale gegevensbank bedoeld in artikel 71 van de wet van 16 mei 1991 op het consumentenkrediet, van de betalingsachterstallen voortvloeiend uit de contracten van hy-

thécaires visés à l'article 1^{er} de la présente loi et qui répondent aux critères déterminés par le Roi.

Les entreprises hypothécaires sont obligées de communiquer à la Banque Nationale de Belgique tout défaut de paiement qui remplit les conditions fixées par le Roi. Le Roi détermine le contenu des données nécessaires à l'identification du crédit et à l'évaluation de l'évolution du débit. Toutefois, d'autres données ne peuvent pas être communiquées.

Selon les règles déterminées par le Roi, les données enregistrées dans la banque centrale de données peuvent être consultées par les personnes suivantes :

1° les entreprises hypothécaires visées par la présente loi;

2° les personnes agréées en application de la loi du 16 mai 1991 relative au crédit à la consommation;

3° les personnes agréées par le Roi pour exercer l'activité d'assurance-crédit en application de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances;

4° la Commission bancaire et financière et l'Office de Contrôle des Assurances, dans l'exécution de leur mission.

Outre les personnes visées à l'alinéa précédent, les centrales de risque étrangères peuvent également recevoir les données recueillies par la banque centrale de données.

Chaque emprunteur a accès, sans frais, aux données enregistrées à son nom.

Les arrêtés nécessaires à l'exécution du présent article sont délibérés en Conseil des Ministres, après consultation de la Commission de la protection de la vie privée et sur avis de la Banque Nationale de Belgique.

CHAPITRE V

Publicité et frais

Art. 48

§ 1^{er}. Sans préjudice d'autres dispositions légales ou réglementaires, toute publicité pour les opérations visées à l'article 2 de la présente loi doit mentionner l'identité ou la dénomination de l'entreprise hypothécaire. Si la publicité provient d'un intermédiaire, il doit l'indiquer expressément avec son adresse.

§ 2. L'entreprise hypothécaire doit mettre à la disposition des intéressés une information sous forme de prospectus.

§ 3. Lorsque le candidat-emprunteur s'oblige à payer des frais de dossier ou d'expertise, ceux-ci doivent être mentionnés dans un formulaire de demande signé par lui.

§ 4. Le Roi fixe les règles à suivre pour la publicité, les prospectus et les formulaires de demande.

Art. 49

Il est interdit à un courtier ou autre intermédiaire de mettre directement ou indirectement des frais à charge du demandeur de crédit.

pothecaire kredieten bedoeld in artikel 1 van deze wet en die aan de door de Koning vastgestelde criteria beantwoorden.

De hypotheekondernemingen zijn verplicht de Nationale Bank van België elke betalingsachterstal mede te delen die aan de door de Koning vastgestelde voorwaarden voldoet. De Koning bepaalt de inhoud van de gegevens die nodig zijn om het krediet te identificeren en de evolutie van de debettoestand vast te stellen. Andere gegevens mogen evenwel niet worden medegedeeld.

De in de centrale gegevensbank geregistreerde gegevens kunnen volgens de regels die de Koning bepaalt door volgende personen worden geraadpleegd :

1° de hypotheekondernemingen bedoeld door deze wet;

2° de personen erkend met toepassing van de wet van 16 mei 1991 op het consumentenkrediet;

3° de personen die door de Koning zijn toegelaten om kredietverzekeringsverrichtingen uit te voeren met toepassing van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen;

4° de Commissie voor het Bank- en Financiewezen en de Controledienst voor de Verzekeringen, binnen de uitvoering van hun opdracht.

Naast de personen bedoeld in het vorige lid mogen ook de buitenlandse risicocentrales mededeling van de gegevens verworven door de centrale gegevensbank ontvangen.

Elke kredietnemer heeft kosteloos toegang tot de op zijn naam geregistreerde gegevens.

De besluiten die voor de uitvoering van dit artikel nodig zijn, worden overlegd in de Ministerraad, na raadpleging van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer en na advies van de Nationale Bank van België.

HOOFDSTUK V

Reclame en kosten

Art. 48

§ 1. Onverminderd andere wets- of reglementsbepalingen, moet elke reclame voor de verrichtingen vermeld in artikel 2 van deze wet de identiteit of de benaming van de hypotheekonderneming vermelden. Indien de reclame uitgaat van een tussenpersoon, moet hij het uitdrukkelijk vermelden met opgave van zijn adres.

§ 2. De hypotheekonderneming moet de belangstellenden een informatie ter beschikking stellen onder de vorm van prospectussen.

§ 3. Wanneer de kandidaat-kredietnemer zich verbindt tot de betaling van dossiers- of schattingskosten, moeten deze worden vermeld in een door hem ondertekend aanvraagformulier.

§ 4. De Koning bepaalt de nadere regels waaraan de reclame, prospectussen en aanvraagformulieren moeten voldoen.

Art. 49

Het is een makelaar of een andere tussenpersoon verboden rechtstreeks of zijdelings kosten ten laste van de kredietaanvrager te leggen.

Art. 50

Sont punis d'un emprisonnement d'un mois à cinq ans et d'une amende de 1 000 à 10 000 francs ou d'une de ces peines seulement, les courtiers et autres intermédiaires qui contreviennent aux dispositions des articles 48, § 1^{er} et 49 de la présente loi.

Le livre I^{er} du Code pénal, y compris le chapitre VII et l'article 85, est applicable à ces infractions.

TITRE III

Cession de créances hypothécaires

Art. 51

Le présent titre s'applique à toutes les créances privilégiées ou hypothécaires inscrites qu'elles soient ou non visées au titre I^{er} de la présente loi.

Art. 52

Sans préjudice de la force exécutoire du titre des créances, une cession d'un portefeuille de créances, dans le cadre d'une opération donnant lieu à l'émission d'effets négociables, est opposable à tous les tiers moyennant le respect des dispositions du chapitre VIII du titre VI du Livre III du Code Civil. Toutes cessions ultérieures complétant ou modifiant le portefeuille cédé, de même que des rétrocessions sont opposables de la même manière.

Toutefois, seul le créancier privilégié ou hypothécaire cédant conserve le droit d'exercer au nom et pour le compte du cessionnaire le droit d'hypothèque ou le privilège.

Le cessionnaire acquiert le droit d'exercer seul le droit d'hypothèque ou le privilège ou transfère ce droit à un tiers suite à une mention en marge de l'inscription dans les registres du bureau des hypothèques. La mention est apportée sur la présentation d'une copie de l'acte authentique ou d'une copie certifiée conforme de l'acte sous seing privé de cession de créance.

Art. 53

En cas de cession visée à l'article 52 de la présente loi et lorsque le portefeuille contient des créances soumises au titre I^{er} de la présente loi et en faveur d'une entreprise soumise au titre II de la présente loi, le cessionnaire est également soumis au titre II.

Art. 54

En cas de cession de créances visées à l'article 51 de la présente loi, dans le cadre d'une fusion ou scission d'entreprises, par une entreprise soumise au titre II de la présente loi, cette cession est opposable à tous les tiers par sa publication au *Moniteur belge* par les soins de l'Office de Contrôle.

Dans ce cas, l'entreprise qui acquiert des créances est soumise aux dispositions du titre II de la présente loi.

Art. 50

Met gevangenisstraf van één maand tot vijf jaar en met geldboete van 1 000 tot 10 000 franken of met een van die straffen alleen worden gestraft de makelaars en andere tussenpersonen die handelen in strijd met de bepalingen van de artikelen 48, § 1 en 49 van deze wet.

Boek I van het strafwetboek, hoofdstuk VII en artikel 85 inbegrepen, is toepasselijk op die inbreuken.

TITEL III

Overdracht van hypothecaire schuldvorderingen

Art. 51

Deze titel is van toepassing op alle ingeschreven bevoorrechte of hypothecaire schuldvorderingen al dan niet bedoeld in Titel I van deze wet.

Art. 52

Een overdracht van een portefeuille van schuldvorderingen, in het raam van een verrichting die aanleiding geeft tot de uitgifte van verhandelbare effecten, is, zonder verlies van uitvoerbare kracht van de titel van schuldvordering, tegenstelbaar aan alle derden door de naleving der bepalingen van hoofdstuk VIII van Titel VI van Boek III van het Burgerlijk Wetboek. Alle latere overdrachten ter aanvulling of wijziging van de overgedragen portefeuille evenals retrocessies zijn op dezelfde wijze tegenstelbaar.

Nochtans behoudt de overdragende bevoorrechte of hypothecaire schuldeiser als enige het recht om in naam en voor rekening van de overnemer het hypotheekrecht of het voorrecht uit te oefenen.

De overnemer verwerft het recht om als enige het hypotheekrecht of het voorrecht uit te oefenen of wijst dat recht toe aan een derde ingevolge een melding in de rand van de inschrijving in de registers van het hypotheekkantoor. De melding geschiedt op voorlegging van een afschrift van de authentieke akte of van een voor eensluidend verklaard afschrift van de onderhandse akte van overdracht van schuldvordering.

Art. 53

Ingeval van een overdracht zoals bedoeld in artikel 52 van deze wet en wanneer de portefeuille schuldvorderingen bevat onderworpen aan Titel I van deze wet en ten gunste van een onderneming onderworpen aan Titel II van deze wet, is de overnemer eveneens onderworpen aan Titel II.

Art. 54

Ingeval van een overdracht van schuldvorderingen zoals bedoeld in artikel 51 van deze wet, in het raam van een fusie of splitsing van ondernemingen, door een onderneming onderworpen aan Titel II van deze wet, is deze overdracht tegenstelbaar aan alle derden door haar bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad* door toedoen van de Controle-dienst.

In dit geval is de onderneming die schuldvorderingen verwerft onderworpen aan de bepalingen van Titel II van deze wet.

Le Roi détermine les mentions que doit contenir la publication au *Moniteur belge* prévue au premier alinéa.

TITRE IV

Dispositions finales

Art. 55

Le Roi peut, par arrêté délibéré en Conseil des Ministres, adapter les dispositions de la présente loi aux obligations qui découlent, pour la Belgique, des directives du Conseil des Communautés européennes publiées avant le 1^{er} janvier 1993, dans la mesure où il s'agit de matières que la Constitution ne réserve pas au législateur.

Dans l'année de sa publication au *Moniteur belge*, l'arrêté est transmis pour confirmation par la loi aux Chambres législatives.

Art. 56

Les entreprises inscrites ou dispensées de l'inscription en exécution de l'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936 réglementant les prêts hypothécaires et organisant le contrôle des entreprises de prêts hypothécaires, peuvent octroyer des prêts et ouvertures de crédit selon les dispositions de cet arrêté, à titre transitoire, jusqu'à leur inscription en application de la présente loi.

La mesure transitoire visée prend fin deux ans après la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Le Roi fixe les modalités de cette mesure transitoire.

Art. 57

L'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936 réglementant les prêts hypothécaires et organisant le contrôle des entreprises de prêts hypothécaires ainsi que ses arrêtés d'exécution restent d'application aux entreprises hypothécaires pour leurs contrats conclus en application du titre I^{er} de cet arrêté.

Le titre III de la présente loi est également applicable aux contrats visés à l'alinéa 1^{er}.

Art. 58

Le 2^o du premier alinéa de l'article 67 de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances est abrogé.

Art. 59

Au premier alinéa de l'article 90 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 l'expression « quinze années à compter du jour de leur date » est remplacée par l'expression « trente années à compter du jour de leur date ».

De Koning bepaalt de vermeldingen die de bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad* voorzien in het eerste lid moet bevatten.

TITEL IV

Slotbepalingen

Art. 55

De Koning kan, bij in de Ministerraad overlegd besluit, de bepalingen van deze wet aanpassen aan de verplichtingen die voor België voortvloeien uit de richtlijnen van de Raad van Europese Gemeenschappen die zijn bekendgemaakt vóór 1 januari 1993, voor zover het gaat om aangelegenheden die door de Grondwet niet aan de wetgever zijn voorbehouden.

Binnen één jaar na de bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*, wordt het besluit ter bekrachtiging bij wet voorgelegd aan de Wetgevende Kamers.

Art. 56

De ondernemingen ingeschreven of vrijgesteld van de inschrijving in uitvoering 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 mogen, als overgangsregel, leningen en kredietopeningen toestaan volgens de bepalingen van dat besluit tot hun inschrijving in toepassing van deze wet.

Deze overgangsregel loopt af twee jaren na datum van inwerkingtreding van deze wet.

De Koning bepaalt de modaliteiten van deze overgangsregeling.

Art. 57

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 alsook de uitvoeringsbesluiten blijven van toepassing op de hypotheekondernemingen voor hun overeenkomsten gesloten in toepassing van titel I van dat besluit.

Titel III van deze wet is mede van toepassing op de overeenkomsten bedoeld in het eerste lid.

Art. 58

Punt 2 van het eerste lid van artikel 67 van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen wordt opgeheven.

Art. 59

In het eerste lid van artikel 90 van de hypotheekwet van 16 december 1851 wordt de uitdrukking « vijftien jaren te rekenen van de dag der inschrijving » vervangen door de uitdrukking « dertig jaren te rekenen van de dag der inschrijving ».

Art. 60

§ 1^{er}. L'article 591 du Code judiciaire est complété comme suit :

« 22° de la demande de la facilité de paiement prévue par l'article 25 de la loi du ... relative au crédit hypothécaire.

§ 2. L'article 628 du Code judiciaire est complété comme suit :

« 9° Le juge du domicile de l'emprunteur lorsqu'il s'agit d'une demande de facilités de paiement prévue par l'article 25 de la loi du ... relative au crédit hypothécaire. »

§ 3. Le chapitre XIVbis du Code judiciaire est remplacé comme suit :

« Chapitre XIVbis — De l'octroi de facilités de paiement en matière de crédit hypothécaire.

Art. 1337bis

La demande de facilités de paiement prévue par l'article 38 de la loi du 16 mai 1991 relative au crédit à la consommation et l'article 25 de la loi du ... relative au crédit hypothécaire peut être introduite, devant le juge de paix, par requête déposée ou adressée au greffe sous pli recommandé à la poste, hormis le cas où le juge du fond a été saisi d'une demande relative à un contrat de crédit tel qu'il est visé dans les lois précitées.

Cette procédure ne peut être introduite qu'après le refus du créancier d'accorder au débiteur les facilités de paiement que ce dernier lui aura demandées, par lettre recommandée, mentionnant les motifs de la demande.

Après l'expiration d'un délai d'un mois, prenant cours à la date du dépôt de la lettre recommandée visée à l'alinéa précédent, le silence du créancier est réputé constituer une décision de refus.

Art. 1337ter

§ 1^{er}. A peine de nullité, la requête contient :

- 1°) l'indication des jour, mois et année;
- 2°) les nom, prénom, profession et domicile du requérant ainsi que, le cas échéant, les nom, prénom, domicile et qualité de ses représentants légaux;
- 3°) les nom, prénom et domicile ou, à défaut de domicile, la résidence de la personne contre laquelle la demande est introduite ou, si la demande est introduite contre une personne morale, l'indication de son siège social ou administratif;
- 4°) l'objet et l'exposé sommaire des moyens de la demande;
- 5°) la signature du requérant ou de son avocat.

§ 2. La requête doit également contenir la déclaration que le juge du fond n'a été saisi d'aucune demande relative au contrat auquel se rapportent les facilités de paiement demandées.

§ 3. La requête est déposée en autant d'exemplaires qu'il y a de parties à la cause.

Art. 60

§ 1. Artikel 591 van het Gerechtelijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« 22° van de vordering tot het verkrijgen van betalingsfaciliteiten zoals geregeld bij artikel 25 van de wet van ... op het hypothecair krediet. »

§ 2. Artikel 628 van het Gerechtelijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« 9° De rechter van de woonplaats van de kredietnemer, wanneer het gaat om een vordering tot het verkrijgen van betalingsfaciliteiten zoals geregeld bij artikel 25 van de wet van ... op het hypothecair krediet. »

§ 3. Hoofdstuk XIVbis van het Gerechtelijk Wetboek wordt vervangen als volgt :

« Hoofdstuk XIVbis — Toetsen van betalingsfaciliteiten inzake consumentenkrediet en hypothecair krediet.

Art. 1337bis

De vordering tot het verkrijgen van betalingsfaciliteiten, bedoeld bij artikel 38 van de wet van 16 mei 1991 op het consumentenkrediet en artikel 25 van de wet van ... op het hypothecair krediet kan worden ingesteld voor de vrederechter, bij verzoekschrift neergelegd ter griffie of bij ter post aangetekende brief aan de griffier, behoudens wanneer een vordering betreffende de kredietovereenkomst zoals bedoeld door hoger vernoemde wetten bij de rechter ten gronde aanhangig werd gemaakt.

Deze rechtspleging kan slechts ingeleid worden nadat de schuldeiser geweigerd heeft de betalingsfaciliteiten toe te staan aan de schuldenaar welke deze laatste aangevraagd heeft bij aangetekende brief met de vermelding van de redenen ervan.

Na afloop van een termijn van één maand die aanvang neemt op de datum van afgifte van de aangetekende brief bedoeld in het vorig lid wordt het stilzwijgen van de schuldeiser beschouwd als een beslissing tot weigering.

Art. 1337ter

§ 1. Op straffe van nietigheid vermeldt het verzoekschrift :

- 1°) de dag, de maand en het jaar;
- 2°) de naam, de voornaam, het beroep en de woonplaats van de verzoeker en, desgevallend, de naam, voornaam, woonplaats en hoedanigheid van zijn wettelijke vertegenwoordigers;
- 3°) de naam, de voornaam en de woonplaats, of bij gebreke van een woonplaats, de verblijfplaats van de persoon tegen wie de vordering wordt ingesteld of, indien de vordering tegen een rechtspersoon wordt ingesteld, de maatschappelijke of administratieve zetel;
- 4°) het onderwerp en de korte samenvatting van de middelen van de vordering;
- 5°) de handtekening van de verzoeker of van zijn advocaat.

§ 2. Het verzoekschrift moet eveneens de vermelding bevatten dat geen vordering betreffende de overeenkomst waarop de gevraagde betalingsfaciliteiten betrekking hebben, aanhangig werd gemaakt bij de rechter ten gronde.

§ 3. Van het verzoekschrift worden zoveel exemplaren neergelegd als er partijen in het geding zijn.

Art. 1337^{quater}

Sous peine d'irrecevabilité de la requête, le requérant dépose en même temps que la requête une copie du contrat de crédit ou de l'acte constitutif.

Art. 1337^{quinquies}

Après inscription de la requête au rôle général, les parties sont convoquées par le greffier, par pli judiciaire à comparaître à l'audience fixée par le juge.

Une copie de la requête et des pièces justificatives sont jointes à la convocation de toutes les parties autres que le requérant.

Dans la mesure où le prêteur n'est pas une des parties convoquées, il dispose de la possibilité d'une tierce opposition.

Art. 1337^{sexies}

Lorsque l'octroi de facilités de paiements entraîne une augmentation des coûts du contrat de crédit, le juge détermine la partie qui est à la charge du requérant.

Lorsque l'octroi de facilités de paiements entraîne une augmentation des frais du crédit hypothécaire, le juge en fixe la quotité qui doit être supportée par chacune des parties.

Art. 1337^{septies}

Le requérant perd le bénéfice des facilités de paiement s'il ne respecte pas les échéances imposées et les modalités de paiement.

Art. 1337^{octies}

Le greffier du tribunal envoie à la Banque Nationale de Belgique une copie certifiée conforme de tout jugement et arrêt coulés en force de chose jugée par lequel les facilités de paiement ont été accordées ou refusées. »

Art. 61

§ 1^{er}. L'article 3, § 1^{er} de la loi du 16 mai 1991 relative au crédit à la consommation est complété comme suit :

« 7° les crédits hypothécaires qui tombent sous l'application du titre I^{er} de la loi du ... relative au crédit hypothécaire »;

§ 2. L'article 69, § 4, alinéa premier, 2° de la même loi est complété comme suit :

« ainsi que les entreprises hypothécaires visées par la loi du ... relative au crédit hypothécaire; » et à l'article 69, § 4, deuxième alinéa, après les mots « dans le cadre des activités soumises à l'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936 réglementant les prêts hypothécaires et organisant le contrôle des entreprises de prêts hypothécaires », sont insérés les mots « ou de la loi du ... relative au crédit hypothécaire ».

Art. 1337^{quater}

Op straffe van niet-ontvankelijkheid van het verzoekschrift, legt de verzoeker tegelijkertijd met het verzoekschrift een afschrift van het kredietcontract of van de vestigingsakte neer.

Art. 1337^{quinquies}

Nadat het verzoekschrift op de algemene rol is ingeschreven, roept de griffier de partijen bij gerechtsbrief op om te verschijnen op de terechtzitting die door de rechter is bepaald.

Een afschrift van het verzoekschrift en de stukken ter staving worden gevoegd bij de oproeping van de andere partijen dan de verzoeker.

Is de kredietgever niet één van de opgeroepen partijen, dan kan hij derdenverzet doen.

Art. 1337^{sexies}

Wanneer het toestaan van betalingsfaciliteiten een verhoging van de kosten van de consumentenkredietovereenkomst met zich brengt, bepaalt de rechter het deel dat ten laste valt van de verzoeker.

Wanneer het toestaan van betalingsfaciliteiten een verhoging van de kosten van het hypothecair krediet met zich brengt, bepaalt de rechter welk deel ervan ten laste van elk van de partijen komt.

Art. 1337^{septies}

Het voordeel van de betalingsfaciliteiten vervalt indien de verzoeker de opgelegde termijnen en de betalingswijzen niet naleeft.

Art. 1337^{octies}

De griffier van de rechtbank zendt een voor eensluidend verklaard afschrift van ieder vonnis en in kracht van gewijsde gegaan arrest waarbij de betalingsfaciliteiten werden toegestaan of geweigerd, aan de Nationale Bank van België. »

Art. 61

§ 1. Artikel 3, § 1 van de wet van 16 mei 1991 op het consumentenkrediet wordt aangevuld als volgt :

« 7° de hypothecaire kredieten waarop titel I van de wet van ... op het hypothecair krediet van toepassing is;

§ 2. Artikel 69, § 4, eerste lid, 2° van dezelfde wet wordt aangevuld als volgt :

« evenals de hypotheekondernemingen bedoeld door de wet van ... op het hypothecair krediet; » en in artikel 69, § 4, tweede lid worden na de woorden « in het raam van de activiteiten die onderworpen zijn 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 » de woorden ingelast « of van de wet van ... op het hypothecair krediet ».

Art. 62

§ 1^{er}. Dans l'article 12 de l'arrêté royal n° 185 du 9 juillet 1935 sur le contrôle des banques et le régime des émissions de titres et valeurs, le sixième alinéa est complété par la phrase suivante : « Ces communications ne sont pas d'application aux crédits visés à l'article 1^{er} de la loi du ... relative au crédit hypothécaire. »

§ 2. Dans l'article 17 de l'arrêté royal du 23 juin 1967 portant coordination des dispositions relatives au contrôle des caisses d'épargne privées, est inséré après le premier alinéa un nouvel alinéa rédigé comme suit :

« Les communications visées à l'alinéa précédent ne sont pas d'application aux crédits visés à l'article 1^{er} de la loi du ... relative au crédit hypothécaire. »

§ 3. Dans l'article 8 de la loi du 10 juin 1964 sur les appels publics à l'épargne, est inséré après le septième alinéa un nouvel alinéa rédigé comme suit :

« les communications visées à l'alinéa précédent ne sont pas d'application aux crédits visés à l'article 1^{er} de la loi du ... relative au crédit hypothécaire. »

Art. 63

Les arrêtés d'exécution de la présente loi sont pris sur avis de l'Office de Contrôle des Assurances après consultation, par ce dernier, de la Commission des Assurances.

Art. 64

La présente loi entre en vigueur à la date fixée par le Roi et au plus tard le 1^{er} janvier 1992.

Art. 62

§ 1. In artikel 12 van het koninklijk besluit n° 185 van 9 juli 1935 op de bankcontrole en het uitgifteregime van titels en effecten wordt het zesde lid aangevuld met de volgende zin : « Deze mededelingen zijn niet van toepassing op de kredieten bedoeld in artikel 1 van de wet van ... op het hypothecair krediet. »

§ 2. In artikel 17 van het koninklijk besluit van 23 juni 1967 tot coördinatie van de bepalingen betreffende de controle op de private spaarkassen wordt na het eerste lid een nieuw lid ingelast luidende als volgt :

« De mededelingen bedoeld in het vorige lid zijn niet van toepassing op de kredieten bedoeld in artikel 1 van de wet van ... op het hypothecair krediet. »

§ 3. In artikel 8 van de wet van 10 juni 1964 op het openbaar aantrekken van spaargelden wordt na het zevende lid een nieuw lid ingelast luidende als volgt :

« De mededelingen bedoeld in het vorige lid zijn niet van toepassing op de kredieten bedoeld in artikel 1 van de wet van ... op het hypothecair krediet. »

Art. 63

De besluiten tot uitvoering van deze wet worden genomen op advies van de Controledienst voor de Verzekeringen nadat deze de Commissie voor Verzekeringen geraadpleegd heeft.

Art. 64

Deze wet treedt in werking op de door de Koning gestelde datum en ten laatste op 1 januari 1992.

DEUXIEME AVIS DU CONSEIL D'ETAT

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, première chambre, saisi par le Vice-Premier Ministre et Ministre des Affaires économiques et du Plan, le 8 juillet 1991, d'une demande d'avis, *dans un délai ne dépassant pas trois jours*, sur un avant-projet de loi « relatif au crédit hypothécaire », a donné le 9 juillet 1991 l'avis suivant :

I. — OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

1. Une première version de la loi en projet a fait l'objet d'un avis du Conseil d'Etat rendu le 6 juin 1991, sous le n° L. 20.629/1. Dès lors, il convient et il s'impose que le présent avis se limite aux dispositions nouvelles par rapport à celles du projet précédent.

2. La numérotation des articles a changé comparativement à celle qui fut utilisée dans le premier projet. Il va sans dire que, lorsque le projet sera déposé aux Chambres législatives, il y aura lieu de joindre l'avis L. 20.629/1 du 6 juin 1991 ainsi que le présent avis à l'exposé des motifs. Afin de préserver la lisibilité du premier avis, il serait souhaitable d'adjoindre un tableau de concordance aux textes communiqués aux Chambres législatives.

3. Le projet fait référence, à maintes reprises, à « la loi du 16 mai 1991 relative au crédit à la consommation ». La date exacte de la loi est celle du 12 juin 1991. Il conviendrait, dès lors, de remanier le projet systématiquement.

II. — EXAMEN DU TEXTE

Art. 6

Il y aurait lieu d'écrire au paragraphe 2 : « Il est interdit au prêteur de se réserver dans l'acte constitutif la faculté ... ».

Art. 12

Au paragraphe 1^{er}, alinéa 6, du texte néerlandais, il conviendrait d'écrire : « ... in geval van terugbetaling na overlijden, ... ».

Art. 27

Il est suggéré de rédiger le texte du paragraphe 1^{er}, alinéa 2, de la manière suivante :

« Sauf disposition contraire de l'acte constitutif, l'emprunteur a le droit d'effectuer à tout moment un remboursement partiel du capital. La disposition contraire ne peut exclure un remboursement partiel une fois par année civile, ni le remboursement d'un montant égal à un minimum de 10 % du capital ».

Dans la phrase introductive du paragraphe 2, il y aurait lieu d'écrire : « En cas de reconstitution, l'emprunteur a, au moment du remboursement, le choix : ... ».

Art. 42

Le début de l'alinéa 2 devrait être rédigé comme suit : « Les frais de contrôle ne peuvent ... ».

TWEEDE ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, eerste kamer, op 8 juli 1991 door de Vice-Eerste Minister en Minister van Economische Zaken en het Plan verzocht hem, *binnen een termijn van ten hoogste drie dagen*, van advies te dienen over een voorontwerp van wet « op het hypothecair krediet », heeft op 9 juli 1991 het volgend advies gegeven :

I. — VOORAFGAANDE OPMERKINGEN

1. Over een eerste versie van het ontwerp adviseerde de Raad van State op 6 juni 1991, onder n° L. 20.629/1. Het thans uitgebrachte advies mag en moet derhalve beperkt worden tot de bepalingen welke, vergeleken met die van het vorig ontwerp, nieuw zijn.

2. De nummering van de artikelen is veranderd in vergelijking met de nummering welke in het eerste ontwerp werd gevolgd. Bij de indiening van het ontwerp bij de Wetgevende Kamers zal het advies L. 20.629/1 van 6 juni 1991 vanzelfsprekend samen met dit advies bij de memorie van toelichting moeten worden gevoegd. Om het eerste advies vlot leesbaar te houden, is het geraden de aan de Wetgevende Kamers mee te delen teksten met een concordantietabel aan te vullen.

3. In het ontwerp wordt bij herhaling verwezen naar « de wet van 16 mei 1991 op het consumentenkrediet ». De juiste datum van de wet is 12 juni 1991. Het ontwerp dient dan ook telkens te worden aangepast.

II. — ONDERZOEK VAN DE TEKST

Art. 6

In paragraaf 2 leze men : « Het is de kredietgever verboden zich in de vestigingsakte het recit ... ».

Art. 12

In paragraaf 1, zesde lid, leze men : « ... in geval van terugbetaling na overlijden, ... ».

Art. 27

Voor paragraaf 1, tweede lid, wordt de volgende tekst in overweging gegeven :

« Behoudens andersluidend beding in de vestigingsakte, heeft de kredietnemer het recht op ieder ogenblik het kapitaal gedeeltelijk terug te betalen. Het andersluidend beding mag niet uitsluiten dat er eenmaal per kalenderjaar een gedeeltelijke terugbetaling is, noch dat er terugbetaling is van een bedrag gelijk aan minstens 10 % van het kapitaal ».

In de inleidende zin van paragraaf 2 leze men : « In geval van reconstitutie heeft de kredietnemer bij de terugbetaling de keuze : ... ».

Art. 42

Men beginne het tweede lid als volgt : « De controlekosten mogen ... ».

Art. 45

Il conviendrait d'écrire, à l'alinéa 1^{er} : « ... des Communautés européennes ».

L'alinéa 3, aux termes duquel une inscription peut être refusée aux entreprises établies en dehors des CE, est sans rapport avec les alinéas 1^{er} et 2 de l'article 45. Il importerait, au moins, que la disposition de l'alinéa 3 soit inscrite dans un paragraphe distinct. Il y aurait lieu de comparer avec les articles 12, § 3, et 13 de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances. Il est permis de signaler, du reste, qu'il a été estimé nécessaire de compléter l'article 12, § 3, visé par la disposition suivante :

« En cas de renonciation au mandat ou de révocation de celui-ci ou en cas de décès du mandataire général ou de la personne physique désignée pour le représenter, l'entreprise doit prendre les mesures nécessaires pour que le successeur soit en fonction dans le mois » (Voir le projet de loi, Doc. parl., Chambre des Représ., 1990-1991, n° 1587/1, p. 45).

Il appartiendra au Gouvernement d'examiner l'opportunité de compléter le projet par une disposition analogue.

Art. 47

En prenant exemple sur la terminologie employée dans la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation, il conviendrait de remplacer chaque fois, dans le texte néerlandais — ainsi que dans l'intitulé du chapitre — le mot « betalingsachterstallen » par le mot « wanbetalingen ».

A l'alinéa 1^{er}, il y aurait lieu d'écrire, dans le texte néerlandais : « ... van de wanbetalingen met betrekking tot de contracten ... ».

Dans la première phrase de l'alinéa 2, il conviendrait de remplacer, dans la version néerlandaise, le mot « voldoet » par le mot « beantwoordt ».

A l'alinéa 4 du texte néerlandais, il y aurait lieu d'écrire : « ... gegevens verworven door ... ».

A l'alinéa 6, il conviendrait d'écrire : « Les arrêtés que le Roi établit en application du présent article, sont délibérés ... ».

On peut constater que la protection que le présent projet offre, quant à l'enregistrement dans la banque de données, à l'emprunteur en défaut de paiement, est réglée de manière moins satisfaisante que celle qu'offrent les articles 69 et 70 de la loi du 12 juin 1991 au consommateur en défaut de paiement. Ainsi, le projet est muet à propos du droit de rectification des données enregistrées.

Art. 51

L'article 51 mentionne les créances hypothécaires et les créances privilégiées. Ces dernières sont constituées, selon le fonctionnaire délégué, par les créances garanties par un privilège sur un immeuble, par exemple le privilège du vendeur d'un immeuble (article 27, 1^o, de la loi hypothécaire). Il ressort néanmoins du projet qu'il doit s'agir de privilèges accompagnés de publicité. Dès lors, ils ne sauraient inclure le privilège de l'assureur sur le fonds assuré (loi du 11 juin 1874, article 23) ni le privilège des sociétés de crédit hypothécaire — qui poursuivent momentanément leurs activités conformément à l'article 56 du projet — (arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936, article 54).

Art. 45

In het eerste lid schrijve men : « ... van de Europese Gemeenschappen ».

Het derde lid naar luid waarvan aan de onderneming, gevestigd buiten de EG, een inschrijving kan worden geweigerd, is vreemd aan het bepaalde in het eerste en het tweede lid van artikel 45. Minstens moet de bepaling van het derde lid in een afzonderlijke paragraaf worden opgenomen. Men vergelijkte met het bepaalde in artikelen 12, § 3, en 13 van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen. Er mag overigens op gewezen worden dat het nodig is geacht genoemd artikel 12, § 3, aan te vullen met de volgende bepaling :

« In geval van verzaking aan of intrekking van het mandaat of in geval van overlijden van de algemene lasthebber of van de natuurlijke persoon aangeduid om hem te vertegenwoordigen doet de onderneming het nodige opdat de opvolger in functie zou zijn binnen de maand » (Zie het wetsontwerp, Gedr. St., Kamer van Volksv., 1990-1991, n° 1587/1, blz. 45).

De Regering zal moeten nagaan of het niet wenselijk is het ontwerp met een gelijkaardige bepaling aan te vullen.

Art. 47

Naar het voorbeeld van de terminologie aangewend in de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet, vervange men — ook in het opschrift van het hoofdstuk — « betalingsachterstallen » telkens door « wanbetalingen ».

In het eerste lid leze men : « ... van de wanbetalingen met betrekking tot de contracten ... ».

In het tweede lid, eerste zin, vervange men het woord « voldoet » door « beantwoordt ».

In het vierde lid leze men : « ... gegevens verworven door ... ».

In het zesde lid leze men : « De besluiten welke de Koning met toepassing van dit artikel vaststelt, worden ... ».

Men zal vaststellen dat de bescherming welke met dit ontwerp, op het stuk van de opname in de gegevensbank, aan de geregistreerde kredietnemer-wanbetaler wordt verleend, minder sluitend is geregeld dan die welke in de artikelen 69 en 70 van de wet van 12 juni 1991 aan de consument-wanbetaler is toegekend. Zo zwijgt dit ontwerp over een recht op verbetering van opgeslagen gegevens.

Art. 51

In artikel 51 is sprake van hypothecaire schuldvorderingen en van bevoorrechte schuldvorderingen. Met deze laatste zijn volgens de gemachtigde ambtenaar bedoeld de schuldvorderingen gewaarborgd door een voorrecht dat een onroerend goed bezwaart, bijvoorbeeld het voorrecht van de verkoper van een onroerend goed (artikel 27, 1^o, van de hypotheekwet). Uit het ontwerp blijkt wel dat het moet gaan om voorrechten met publiciteit. Het voorrecht van de verzekeraar op het verzekerd onroerend goed (wet van 11 juni 1874, artikel 23) of het voorrecht van de maatschappijen tot verstrekking van hypothecair krediet — die overeenkomstig artikel 56 van het ontwerp tijdelijk hun activiteit voortzetten — (koninklijk besluit n° 225 van 7 januari 1936, artikel 54) kunnen derhalve niet bedoeld zijn.

En admettant qu'il soit souhaitable de rattacher lesdites créances privilégiées au titre III, l'article 51 serait rédigé de manière plus précise comme suit :

« Article 51. — Le présent titre s'applique à toutes les créances hypothécaires inscrites au bureau des hypothèques, qu'elles soient ou non visées au titre premier de la présente loi, ainsi qu'à toutes les créances garanties par un privilège sur un immeuble, enregistré au bureau des hypothèques, ci-après dénommées créances privilégiées ».

Il conviendrait, par conséquent, de formuler l'intitulé du titre III comme suit :

« Cession de créances privilégiées et hypothécaires ».

Art. 52

Cet article est d'une lecture malaisée et les explications de l'exposé des motifs sont extrêmement sommaires.

L'alinéa 1^{er} semble confirmer simplement que l'article 1690 du Code civil et l'article 5 de la loi hypothécaire ⁽¹⁾ sont applicables à la cession d'un portefeuille de créances, à financer par l'émission d'effets négociables. On peut se demander s'il ne serait pas possible de formuler cette disposition plus simplement. Au demeurant, il relève du droit commun qu'une telle cession ne puisse affecter le caractère exécutoire de la créance.

L'alinéa 2 désigne le cédant comme une sorte de mandataire exclusif pour l'exercice des droits de créance en question, du moins à titre provisoire puisque l'alinéa 3 dispose qu'après mention en marge de l'inscription dans les registres du bureau des hypothèques, le cessionnaire acquiert le droit d'exercer les droits de créance visés, ce qui est de droit commun.

Toutefois, la disposition innove et déroge à l'article 2 de la loi hypothécaire en prévoyant qu'« une copie certifiée conforme de l'acte sous seing privé de cession de créance » peut donner lieu à une mention en marge du bureau des hypothèques.

On peut se demander si, pour la cession des portefeuilles visés, les dispositions de l'article 52, telles qu'elles ont été expliquées au Conseil d'Etat, résolvent adéquatement le problème de l'opposabilité aux tiers et s'il ne serait pas préférable d'envisager l'organisation d'un système de publicité différent, dérogeant au droit commun, par exemple dans le chef ou auprès du cédant.

Art. 53

La question se pose de savoir si le cessionnaire concerné doit déjà répondre à toutes les dispositions du titre II, et donc être inscrit, avant de reprendre le portefeuille.

Quoi qu'il en soit, un organisme de placement collectif qui effectuerait une reprise visée à l'article 53 serait également soumis au contrôle de l'Office de contrôle des assurances, de la même façon et selon les mêmes modalités qu'une entreprise hypothécaire.

Voor zover het wenselijk is de bedoelde bevoorrechte schuldvorderingen onder de toepassing van titel III te plaatsen, ware artikel 51 duidelijker geredigeerd als volgt :

« Artikel 51. — Deze titel is van toepassing op alle ten hypotheekkantore ingeschreven hypothecaire schuldvorderingen, ongeacht of zij al dan niet bedoeld zijn in titel I van deze wet, alsmede op alle schuldvorderingen gewaarborgd met een ten hypotheekkantore ingeschreven voorrecht op een onroerend goed, hierna bevoorrechte schuldvorderingen te noemen ».

Het opschrift van titel III zou dan moeten luiden als volgt :

« Overdracht van bevoorrechte en hypothecaire schuldvorderingen ».

Art. 52

Dit artikel is moeilijk leesbaar en de uitleg in de memorie van toelichting is erg summier.

Het eerste lid lijkt niet meer te zijn dan de bevestiging dat artikel 1690 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5 van de hypotheekwet ⁽¹⁾ van toepassing zijn op de overdracht van een portefeuille van schuldvorderingen, te financieren door de uitgifte van verhandelbare effecten. Vraag is of zulks niet eenvoudiger kan worden geformuleerd. Dat zodanige overdracht de uitvoerbaarheid van de schuldvorderingen niet kan aantasten, is overigens gemeen recht.

Het tweede lid wijst de overdrager aan als een soort van exclusieve mandataris voor het uitoefenen van de betrokken vorderingsrechten, althans voorlopig want het derde lid stelt dat, na melding in de rand van de inschrijving in de registers van het hypotheekkantoor, de overnemer het recht verkrijgt om de bedoelde vorderingsrechten uit te oefenen, wat gemeen recht is.

Nieuw en afwijkend van artikel 2 van de hypotheekwet is wel dat « een voor eensluidend verklaard afschrift van de onderhandse akte van overdracht van schuldvordering » voor kantmelding ten hypotheekkantore in aanmerking komt.

Vraag is of, voor de overdracht van de bedoelde portefeuilles, de bepalingen van artikel 52, zoals die aan de Raad van State zijn uitgelegd, voor de tegenwerpbaarheid aan derden een adequate oplossing inhouden en of niet eerder moet worden gedacht aan het inrichten van een ander, van het gemeen recht afwijkend stelsel van publiciteit, bijvoorbeeld in hoofde van of bij de overdrager.

Art. 53

Vraag is of de bedoelde overnemer al aan de bepalingen van titel II moet voldoen, dus moet ingeschreven zijn, vóór aler hij de portefeuille overneemt.

Hoe dan ook, bijvoorbeeld de instelling voor collectieve belegging die een overname doet als bedoeld in artikel 53, komt mede onder het toezicht van de Controledienst voor de verzekeringen, op dezelfde wijze en volgens dezelfde regelen als een hypotheekonderneming.

⁽¹⁾ L'exposé des motifs fait allusion, il est vrai, à un besoin de simplification des règles énoncées à l'article 5 de la loi hypothécaire, mais hormis à l'article 52, alinéa 3, deuxième phrase, il n'est pas prévu de dérogation audit article 5, du moins pas expressément.

⁽¹⁾ In de memorie van toelichting wordt wel gealludeerd op een behoefte aan vereenvoudiging van de regels vervat in artikel 5 van de hypotheekwet, doch buiten het bepaalde in artikel 52, derde lid, tweede zin, is in een afwijking van dat artikel 5 niet voorzien, althans niet uitdrukkelijk.

Art. 59

Il convient de remplacer le texte comme suit :
« A l'alinéa 1^{er} de l'article 90 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, modifié par la loi du 10 octobre 1913, les mots « quinze années à compter du jour de leur date » sont remplacés par les mots « trente années à compter du jour de leur date » ».

Art. 60

Au paragraphe 2, on écrira : « 17°. Le juge du domicile ... (la suite comme dans le projet) ».

Il y a lieu de compléter la phrase liminaire du paragraphe 3 de la manière suivante :

« § 3. Le chapitre XIV^{bis} du Code judiciaire, inséré par la loi du 12 juin 1991, est remplacé comme suit : ».

Art. 61

Il conviendrait de rédiger le paragraphe 2 comme suit :
« § 2. A l'article 69, § 4, de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

1° l'alinéa 1^{er}, 2°, est complété par les mots suivants :

« ainsi que les entreprises hypothécaires visées par la loi ... relative au crédit hypothécaire; »;

2° à l'alinéa 2, la première phrase est complétée par les mots suivants :

« ou de la loi du ... relative au crédit hypothécaire ».

Art. 62

La phrase liminaire du paragraphe 1^{er} doit mentionner la modification de l'article 12 de l'arrêté royal n° 185 du 9 juillet 1935 par l'arrêté royal n° 43 du 9 octobre 1967.

La chambre était composée de

MM. :

H. COREMANS, *président de chambre*;

J. VERMEIRE,

Mme :

S. VANDERHAEGEN, *conseillers d'Etat*;

Mme :

A. BECKERS, *greffier*.

La concordance entre la version néerlandaise et la version française a été vérifiée sous le contrôle de Mme S. VANDERHAEGEN.

Le rapport a été présenté par M. B. SEUTIN, auditeur adjoint.

La note du Bureau de coordination a été rédigée et exposée par M. K. VERMASSEN, référendaire.

Le Greffier,

A. BECKERS

Le Président,

H. COREMANS

Art. 59

Men vervange de tekst als volgt :

« In het eerste lid van artikel 90 van de hypotheekwet van 16 december 1851, gewijzigd bij de wet van 10 oktober 1913, worden de woorden « vijftien jaren te rekenen van de dag der inschrijving » vervangen door de woorden « dertig jaar te rekenen van de dag der inschrijving » ».

Art. 60

In paragraaf 2 schrijve men : « 17°. De rechter van de woonplaats ... (voorts zoals in het ontwerp) ».

De inleidende zin van paragraaf 3 moet worden aangevuld als volgt :

« § 3. Hoofdstuk XIV^{bis} van het Gerechtelijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 12 juni 1991, wordt vervangen als volgt : ».

Art. 61

Men stelle paragraaf 2 als volgt :

« § 2. In artikel 69, § 4, van dezelfde wet, worden de hierna volgende wijzigingen aangebracht :

1° het eerste lid, 2°, wordt aangevuld met de volgende woorden :

« evenals de hypotheekondernemingen bedoeld door de wet van ... op het hypothecair krediet; »;

2° in het tweede lid wordt de eerste volzin aangevuld met de volgende woorden :

« of van de wet van ... op het hypothecair krediet » ».

Art. 62

In de inleidende zin van paragraaf 1 dient melding te worden gemaakt van de wijziging van artikel 12 van het koninklijk besluit n° 185 van 9 juli 1935 door het koninklijk besluit n° 43 van 9 oktober 1967.

De kamer was samengesteld uit

HH. :

H. COREMANS, *kamervoorzitter*;

J. VERMEIRE,

Mevr. :

S. VANDERHAEGEN, *staatsraden*;

Mevr. :

A. BECKERS, *griffier*.

De overeenstemming tussen de Nederlandse en de Franse tekst werd nagezien onder toezicht van Mevr. S. VANDERHAEGEN.

Het verslag werd uitgebracht door de heer B. SEUTIN, adjunct-auditeur. De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld en toegelicht door de heer K. VERMASSEN, referendaris.

De Griffier,

A. BECKERS

De Voorzitter,

H. COREMANS

PROJET DE LOI

BAUDOUIN, ROI DES BELGES,

A tous, présents et à venir,
SALUT.

Sur la proposition de Notre Ministre des Affaires économiques et du Plan et de l'avis de Nos Ministres qui en ont délibéré en Conseil,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS :

Notre Ministre des Affaires économiques et du Plan, Notre Ministre des Finances et Notre Ministre de la Justice sont chargés de présenter en Notre nom aux Chambres législatives le projet de loi dont la teneur suit :

TITRE I^{er}

Le crédit hypothécaire

CHAPITRE I^{er}**Champ d'application****Article 1^{er}**

Le présent titre s'applique au crédit hypothécaire ayant pour objet le financement de l'acquisition ou la conservation de droits réels immobiliers, consenti à une personne physique qui agit exclusivement dans un but pouvant être considéré comme étranger à ses activités commerciales, professionnelles ou artisanales et qui, au moment de la conclusion du contrat, a sa résidence habituelle en Belgique :

a) soit par un prêteur ayant son siège principal ou sa résidence principale en Belgique;

b) soit par un prêteur ayant son siège principal ou sa résidence principale en dehors de la Belgique à la condition que le contrat ait été précédé en Belgique d'une proposition particulière ou d'une publicité et que l'emprunteur ait accompli en Belgique les actes nécessaires à la conclusion du contrat.

Art. 2

Pour l'application de la présente loi, est considéré comme crédit hypothécaire :

1. le crédit garanti par une hypothèque ou un privilège sur un immeuble ou par le nantissement d'une créance garantie de la même manière;

WETSONTWERP

BOUDEWIJN, KONING DER BELGEN,

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

Op de voordracht van Onze Minister van Economische Zaken en het Plan en op het advies van Onze in Raad vergaderde Ministers,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ :

Onze Minister van Economische Zaken en het Plan, Onze Minister van Financiën en Onze Minister van Justitie zijn gelast in Onze naam bij de Wetgevende Kamers het ontwerp van wet in te dienen, luidend als volgt :

TITEL I

Het hypothecair krediet

HOOFDSTUK I**Toepassingsgebied****Artikel 1**

Deze titel is van toepassing op het hypothecair krediet bestemd voor het financieren van het verwerven of behouden van onroerende zakelijke rechten, toegekend aan een natuurlijke persoon die uitsluitend handelt met een oogmerk dat geacht kan worden vreemd te zijn aan zijn handels-, beroeps- of ambachtelijke activiteiten en die, op het ogenblik van het sluiten van het contract, zijn gewone verblijfplaats in België heeft :

a) hetzij door een kredietgever die zijn hoofdzetel of hoofdverblijfplaats in België heeft;

b) hetzij door een kredietgever die zijn hoofdzetel of hoofdverblijfplaats buiten België heeft op voorwaarde dat de overeenkomst is voorafgegaan in België door een bijzonder voorstel of publiciteit en dat de kredietnemer de voor de sluiting van de overeenkomst noodzakelijke handelingen in België verricht heeft.

Art. 2

Voor de toepassing van deze wet wordt beschouwd als hypothecair krediet :

1. het krediet gewaarborgd door een hypotheek of een voorrecht op onroerend goed of door de inpandgeving van een op dezelfde wijze gewaarborgde schuldvordering;

2. la créance résultant de la subrogation d'une ou plusieurs tierces personnes dans les droits d'un créancier privilégié sur un immeuble;

3. le crédit stipulant le droit de requérir une garantie hypothécaire, même si ce droit est stipulé dans un acte distinct;

4. le crédit sur garantie lorsqu'une garantie hypothécaire est consentie au profit de la caution ou du garant.

CHAPITRE II

Dispositions générales

Art. 3

Toute stipulation contraire aux dispositions du présent titre et de ses arrêtés d'exécution est nulle.

Art. 4

Au sens de la présente loi, il faut entendre par :

1° « capital » : la dette en principal sur lequel porte le contrat de crédit;

2° « ouverture de crédit » : tout contrat de crédit aux termes duquel un pouvoir d'achat ou une somme d'argent est mis à la disposition de l'emprunteur qui peut l'utiliser en prélevant de l'argent ou d'une autre manière et qui est tenu au remboursement à la date de son choix;

3° « solde restant dû » : le montant à verser en principal pour amortir, reconstituer ou rembourser le capital;

4° « taux d'intérêt » : le taux, exprimé en pourcentage par période, auquel les intérêts sont calculés pour la même période;

5° « acte constitutif » : l'ensemble des actes authentiques et sous seing privé ainsi que tout document contenant des dispositions régissant un même crédit.

Art. 5

Au sens de la présente loi, il y a :

1° « amortissement du capital » lorsque l'emprunteur contracte l'obligation d'effectuer, pendant la durée du crédit, des versements qui réduisent immédiatement le capital à due concurrence;

2° « reconstitution du capital » lorsque l'emprunteur contracte l'obligation d'effectuer, pendant la durée du crédit, des versements qui, quoique conventionnellement affectés au remboursement du capital, n'entraînent pas libération immédiate correspondante envers le prêteur; ils ne réduisent le capital qu'aux époques et dans les conditions prévues par le contrat ou par la loi.

2. de schuldvordering die voortspuit uit de indeplaatsstelling van één of meer derde personen in de rechten van een schuldeiser die bevoorrecht is op een onroerend goed;

3. het krediet bedongen met het recht een hypothecaire waarborg te eisen, zelfs indien dit recht in een afzonderlijke akte bedongen is;

4. het garantiekrediet waarbij aan de borg of garant een hypothecaire waarborg wordt toegekend.

HOOFDSTUK II

Algemene bepalingen

Art. 3

Elk beding strijdig met de bepalingen van deze titel en van zijn uitvoeringsbesluiten is nietig.

Art. 4

In de zin van deze wet moet worden verstaan onder :

1° « kapitaal » : de schuld in hoofdsom die het voorwerp uitmaakt van de kredietovereenkomst;

2° « kredietopening » : elke kredietovereenkomst waarbij koopkracht of geld ter beschikking wordt gesteld van de kredietnemer die ervan gebruik kan maken door middel van geldopname of op een andere wijze en tot terugbetaling gehouden is op de datum van zijn keuze;

3° « verschuldigd blijvend saldo » : het bedrag in hoofdsom dat moet gestort worden om het kapitaal af te lossen, te reconstitueren of terug te betalen;

4° « rentevoet » : de voet uitgedrukt in percent per periode aan dewelke de interesten voor dezelfde periode berekend worden;

5° « vestigingsakte » : het geheel van de authentieke en onderhandse akten en elk document dat bepalingen bevat die eenzelfde krediet regelen.

Art. 5

In de zin van deze wet is er :

1° « aflossing van het kapitaal » wanneer de kredietnemer de verplichting aangaat tijdens de looptijd van het krediet stortingen te verrichten die het kapitaal onmiddellijk met de overeenkomstige som verminderen;

2° « reconstitutie van het kapitaal » wanneer de kredietnemer de verplichting aangaat tijdens de looptijd van het krediet stortingen te doen die, alhoewel contractueel aangewend voor de terugbetaling van het kapitaal, niet onmiddellijk een overeenkomstige bevrijding tegenover de kredietgever meebrengen; zij komen slechts in mindering van het kapitaal op de tijdstippen en in de voorwaarden die in het contract of door de wet bepaald worden.

La reconstitution doit s'effectuer par un contrat adjoint au crédit.

Ce contrat adjoint ne peut être qu'un contrat d'assurance-vie, un contrat de capitalisation ou une autre constitution d'épargne.

Le capital reconstitué est à tout moment la valeur de rachat ou le capital assuré ou constitué en cas de contrat d'assurance-vie ou de capitalisation ou le capital déjà épargné dans les autres cas de contrats d'épargne.

Si la reconstitution s'opère auprès du prêteur, en cas de dissolution légale ou judiciaire ou de faillite de ce dernier, le capital reconstitué est affecté par compensation à la réduction de la créance du prêteur sans qu'une indemnité ne soit due.

Si la reconstitution ne s'opère pas auprès du prêteur, au moment où le crédit devient exigible ou remboursable, le tiers reconstituant devient envers le prêteur le seul débiteur du capital reconstitué. Dans ce cas, le prêteur exerce les droits de l'emprunteur envers ce tiers reconstituant.

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

3° « remboursement du capital » lorsque le montant du crédit est réduit, soit à son terme, soit par anticipation, sans que, dans ce dernier cas, aucune obligation de périodicité ne doive être respectée.

Art. 6

§ 1^{er}. Il y a, au sens et en vue de l'application de la présente loi, « contrat annexé » lorsque l'emprunteur souscrit ou maintient en vigueur un contrat d'assurance, en exécution d'une condition du crédit dont le non-respect pourrait entraîner l'exigibilité de la créance. Ce contrat annexé ne peut être que :

— une assurance du solde restant dû couvrant le risque de décès, destinée conventionnellement à garantir le remboursement du crédit;

— une assurance couvrant le risque de dégradation de l'immeuble offert en garantie;

— une assurance caution.

§ 2. Il est interdit au prêteur de se réserver dans l'acte constitutif la faculté d'imposer au cours du contrat une majoration de la couverture.

§ 3. Lorsqu'il existe un contrat annexé d'assurance du solde restant dû, le capital assuré est utilisé, au moment du décès de l'assuré, au remboursement du solde restant dû et, le cas échéant, au paiement des intérêts courus et non échus.

De reconstitutie moet gebeuren door middel van een aan het krediet toegevoegd contract.

Dit toegevoegd contract mag enkel bestaan uit een levensverzekeringscontract, uit een kapitalisatiecontract of uit een andere vorm van sparen.

Het gereconstitueerde kapitaal is op eender welk ogenblik de afkoopwaarde of het verzekerd of gevormd kapitaal in geval van een levensverzekerings- of kapitalisatieovereenkomst of het reeds gespaarde kapitaal in de andere gevallen van spaarovereenkomsten.

Wanneer de reconstitutie bij de kredietgever gebeurt, wordt, ingeval van wettelijke of gerechtelijke ontbinding of van faillissement van deze laatste, het gereconstitueerd kapitaal bij schuldvergelijking aangewend voor de vermindering van de schuldvordering van de kredietgever zonder dat enige vergoeding verschuldigd is.

Wanneer de reconstitutie niet bij de kredietgever gebeurt, wordt de reconstituerende derde, op het ogenblik waarop het krediet opeisbaar of terugbetaalbaar wordt, de enige schuldenaar van de kredietgever voor het gereconstitueerd kapitaal. In dit geval oefent de kredietgever de rechten uit van de kredietnemer tegenover de reconstituerende derde.

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

3° « terugbetaling van het kapitaal » wanneer het bedrag van het krediet verminderd wordt hetzij op de eindvervaldag hetzij vervroegd, zonder dat in het laatste geval enige verplichting van periodiciteit moet worden geëerbiedigd.

Art. 6

§ 1. Er bestaat in de zin van deze wet en met het oog op haar toepassing « aangehecht contract » wanneer de kredietnemer, in uitvoering van een voorwaarde van het krediet waarvan het niet-naleven de opeisbaarheid van de schuldvordering kan veroorzaken, een verzekeringsovereenkomst onderschrijft of handhaaft. Dat aangehecht contract mag niets anders zijn dan :

— een schuldsaldoverzekering die het overlijdensrisico dekt teneinde contractueel de terugbetaling van het krediet te waarborgen;

— een verzekering die het risico dekt van de beschadiging van het onroerend goed dat in waarborg aangeboden werd;

— een borgtochtverzekering.

§ 2. Het is de kredietgever verboden zich in de vestigingsakte het recht voor te behouden in de loop van het contract een verhoging van de dekking op te leggen.

§ 3. Wanneer er een aangehecht contract van schuldsaldoverzekering is, wordt, op het ogenblik van het overlijden van de verzekerde, het verzekerd kapitaal gebruikt om het verschuldigd blijvend saldo terug te betalen en om, in voorkomend geval, de lopende en niet-vervallen interesten te betalen.

Lorsque le capital d'une telle assurance est supérieur au solde restant dû, l'emprunteur peut à tout moment faire réduire ce capital à due concurrence.

Lorsque l'assurance ne porte que sur une quotité du capital du crédit, les mêmes règles s'appliquent proportionnellement.

§ 4. Les règles complémentaires auxquelles l'annexion doit satisfaire sont déterminées par le Roi.

Art. 7

Le taux d'intérêt est fixe ou variable.

Art. 8

Si un taux d'intérêt fixe a été stipulé, celui-ci s'applique pendant toute la durée du crédit.

Art. 9

§ 1^{er}. Si un taux d'intérêt variable a été stipulé, les règles suivantes sont applicables :

1° le taux d'intérêt doit fluctuer tant à la hausse qu'à la baisse;

2° la variation du taux d'intérêt doit être liée aux fluctuations d'un indice de référence; celui-ci doit être choisi parmi une série d'indices de référence dont la liste et le mode de calcul sont déterminés par le Roi, par arrêté délibéré en Conseil des Ministres, pris sur avis de la Banque Nationale de Belgique, de la Commission bancaire et financière et de l'Office de Contrôle des Assurances après consultation, par ce dernier, de la Commission des Assurances;

3° le taux d'intérêt varie dans la même proportion que l'indice de référence. Le cas échéant, il est arrondi au demi-décime pour cent le plus proche;

4° l'indice de référence à prendre en considération est celui du deuxième mois civil qui précède la date déterminée pour la variation du taux d'intérêt.

§ 2. L'acte constitutif prévoit que la variation du taux d'intérêt est limitée, tant à la hausse qu'à la baisse, à un écart déterminé par rapport au taux d'intérêt initial, sans que cet écart en cas de hausse du taux d'intérêt puisse être supérieur à l'écart en cas de baisse.

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

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

§ 4. Si la première période a une durée inférieure à trois années, une variation à la hausse du taux d'intérêt ne peut pas avoir pour effet d'augmenter le

Wanneer het kapitaal van zulke verzekering hoger is dan het verschuldigd blijvend saldo, mag de kredietnemer op elk oogenblik dat kapitaal doen verminderen tot het passend bedrag.

Wanneer de verzekering slechts op een gedeelte van het kapitaal van het krediet betrekking heeft, worden dezelfde regels proportioneel toegepast.

§ 4. De Koning bepaalt de bijkomende regels waaraan de aanhechting moet voldoen.

Art. 7

De rentevoet is vast of veranderlijk.

Art. 8

Indien een vaste rentevoet is bedongen, geldt hij voor de gehele duur van het krediet.

Art. 9

§ 1. Indien een veranderlijke rentevoet is bedongen, zijn de volgende regels van toepassing :

1° de rentevoet moet zowel in meer als in min schommelen;

2° de verandering van de rentevoet moet gebonden zijn aan de schommelingen van een referteindex; deze moet worden gekozen uit een reeks referteindexen waarvan de lijst en de berekeningswijze bepaald worden door de Koning, bij een in de Ministerraad overlegd besluit, genomen op advies van de Nationale Bank van België, van de Commissie voor het Bank- en Financieel wezen en van de Controledienst voor de Verzekeringen nadat deze de Commissie voor Verzekeringen geraadpleegd heeft;

3° de rentevoet verandert in een zelfde verhouding als de referteindex. Hij wordt in voorkomend geval afgerond tot het dichtst bijzijnde halftiende percent;

4° de referteindex die in aanmerking moet worden genomen is deze van de tweede kalendermaand die de datum, bepaald voor de verandering van de rentevoet, voorafgaat.

§ 2. De vestigingsakte bepaalt dat de verandering van de rentevoet zowel in meer als in min beperkt wordt tot een bepaald verschil ten opzichte van de oorspronkelijke rentevoet, zonder dat dit verschil in geval van stijging van de rentevoet meer mag bedragen dan het verschil in geval van daling.

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

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

§ 4. Indien de eerste periode een kortere duur heeft dan drie jaren, mag een verhoging van de rentevoet niet tot gevolg hebben dat de rentevoet die van toepas-

taux d'intérêt applicable à la deuxième année de plus d'un point l'an par rapport au taux d'intérêt initial ni d'augmenter le taux d'intérêt applicable à la troisième année de plus de deux points par rapport à ce taux d'intérêt initial.

§ 5. Lorsqu'il y a variation du taux d'intérêt, la modification doit être communiquée à l'emprunteur au plus tard à la date de prise de cours des intérêts au nouveau taux et doit être, le cas échéant accompagnée, sans frais, d'un nouveau tableau d'amortissement tel que visé à l'article 21, § 1^{er}.

§ 6. Les époques, conditions et modalités de variation du taux d'intérêt ainsi que l'indice de référence qui se rapporte au taux initial de l'intérêt doivent figurer dans l'acte constitutif.

§ 7. Le Roi détermine les modalités d'application du présent article. Par arrêté délibéré en Conseil des Ministres, il détermine en outre comment l'écart visé au § 2, premier alinéa doit être calculé.

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

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

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

Art. 10

Les intérêts doivent être calculés :

- en cas d'amortissement, sur le solde restant dû;
- en cas de reconstitution, sur le capital ou, après un remboursement partiel, sur le capital restant à rembourser.

Dans le cas d'une ouverture de crédit, les intérêts doivent être calculés sur la partie du capital qui a été prélevée.

Il est interdit d'exiger ou de faire payer :

- a) des intérêts avant l'expiration de la période pour laquelle ils sont calculés;
- b) des intérêts par fractions des périodes pour lesquelles ils sont calculés.

Si les intérêts doivent, en vertu de l'acte constitutif, être payés à un tiers, ce paiement est libératoire pour l'emprunteur envers le prêteur.

sing is gedurende het tweede jaar verhoogd wordt met meer dan één procentpunt 's jaars ten opzichte van de oorspronkelijke rentevoet, noch dat de rentevoet die van toepassing is gedurende het derde jaar verhoogd wordt met meer dan twee procentpunten ten opzichte van die oorspronkelijke rentevoet.

§ 5. Bij verandering van de rentevoet moet de wijziging medegedeeld worden aan de kredietnemer ten laatste op de datum dat de interesten aan de nieuwe rentevoet beginnen te lopen. In voorkomend geval moet bij die mededeling kosteloos een nieuw aflossingsplan zoals bedoeld in artikel 21, § 1 gevoegd worden.

§ 6. De tijdstippen, voorwaarden en modaliteiten van verandering van de rentevoet evenals de referteindex die slaat op de oorspronkelijke rentevoet moeten voorkomen in de vestigingsakte.

§ 7. De Koning bepaalt de nadere regels welke voor de toepassing van dit artikel nodig zijn. Bij een in de Ministerraad overgelegd besluit bepaalt Hij tevens hoe het verschil bedoeld in § 2, eerste lid moet worden berekend.

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

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

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

Art. 10

De interesten moeten berekend worden :

- in geval van aflossing, op het verschuldigd blijvend saldo;
- in geval van reconstitutie, op het kapitaal of, na een gedeeltelijke terugbetaling, op het nog terug te betalen kapitaal.

In het geval van een kredietopening moeten de interesten berekend worden op het gedeelte van het kapitaal dat opgenomen is.

Is verboden, het eisen of het doen betalen :

- a) van interesten vóór het verstrijken van de periode waarvoor zij berekend zijn;
- b) van interesten in gedeelten van de perioden waarvoor zij berekend zijn.

Indien de interesten krachtens de vestigingsakte aan een derde moeten worden betaald, is deze betaling bevrijdend voor de kredietnemer tegenover de kredietgever.

CHAPITRE III

Frais et indemnité

Art. 11

En dehors des frais légaux inhérents à l'hypothèque et de ce qui pourrait être dû en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires, ne peuvent être mis à charge du demandeur de crédit ou de l'emprunteur que des frais de constitution de dossier ou des frais d'expertise des biens offerts en garantie.

Les frais d'expertise ne sont dus que si l'expertise a eu lieu. Les frais de dossier ne sont dus qu'après que l'offre visée à l'article 14 a été faite. Dans le cas contraire, toute avance doit être remboursée.

Si les frais d'expertise sont mis à la charge du demandeur de crédit, ils doivent lui être communiqués au préalable. Il reçoit sans délai une copie du rapport d'expertise.

Art. 12

§ 1^{er}. Le prêteur peut stipuler une indemnité pour le cas de remboursement anticipé total ou partiel.

Cette indemnité doit être calculée, au taux d'intérêt du crédit, sur le montant du solde restant dû.

Pour le calcul, lorsqu'il existe un contrat adjoint dont la valeur de rachat n'est pas affectée au remboursement, ce montant doit être diminué de cette valeur de rachat.

En cas de remboursement partiel, ces règles doivent être appliquées proportionnellement.

Cette indemnité ne peut excéder trois mois d'intérêt.

Aucune indemnité n'est due dans le cas d'un remboursement consécutif au décès, en exécution d'un contrat annexé ou adjoint.

§ 2. Dans le cas d'une ouverture de crédit, le prêteur peut stipuler une indemnité pour mise à disposition du capital.

Cette indemnité est calculée sur la fraction non prélevée du crédit accordé.

§ 3. Les indemnités visées aux §§ 1^{er} et 2 doivent être mentionnées dans l'acte constitutif.

Art. 13

Aucune indemnité autre que celles prévues à l'article 12, ni une rémunération de négociation quels qu'en soient la dénomination, la forme ou le bénéficiaire ne peuvent être mises à charge du demandeur de crédit ou de l'emprunteur.

HOOFDSTUK III

Kosten en vergoeding

Art. 11

Behoudens de wettelijke kosten behorend bij de hypotheek en wat krachtens andere wettelijke of reglementaire bepalingen kan verschuldigd zijn, mogen slechts kosten voor de samenstelling van het dossier en kosten voor de schatting der in waarborg aangeboden goederen ter laste van de krediet-aanvrager of de kredietnemer gelegd worden.

Geen kosten voor schatting zijn verschuldigd dan nadat de schatting is geschied. Geen dossierkosten zijn verschuldigd dan nadat het in artikel 14 bedoelde aanbod is gedaan. Voorschotten dienen in het tegenovergestelde geval terug betaald te worden.

Indien de schattingskosten ten laste van de krediet-aanvrager worden gelegd, moeten zij hem vooraf worden medegedeeld. Hij ontvangt onverwijld kopie van het schattingsverslag.

Art. 12

§ 1. De kredietgever mag een vergoeding bedingen voor het geval van een gehele of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling.

Deze vergoeding dient berekend te worden, aan de rentevoet van het krediet, op het bedrag van het verschuldigd blijvend saldo.

Voor deze berekening dient dat bedrag, wanneer er een toegevoegd contract is waarvan de afkoopwaarde niet aangewend wordt voor de terugbetaling, vermindert te worden met die afkoopwaarde.

Bij gedeeltelijke terugbetaling moeten deze regels proportioneel toegepast worden.

Deze vergoeding mag niet méér bedragen dan drie maanden interest.

Er is geen vergoeding verschuldigd in geval van terugbetaling na overlijden, in uitvoering van een aangehecht of toegevoegd contract.

§ 2. In het geval van een kredietopening mag de kredietgever een vergoeding bedingen voor terbeschikkingstelling van het kapitaal.

Deze vergoeding wordt berekend op het niet-opgenomen deel van het toegestane krediet.

§ 3. De vergoedingen bedoeld in de §§ 1 en 2 moeten in de vestigingsakte worden vermeld.

Art. 13

Geen andere vergoeding dan dezen voorzien in artikel 12, noch een bezoldiging voor bemiddeling, onder welke benaming of vorm en voor wie ook bestemd, mogen ten laste gelegd worden van de kredietaanvrager of van de kredietnemer.

CHAPITRE IV

Le contrat de crédit

Art. 14

Avant la signature du contrat, le prêteur doit fournir au candidat-emprunteur une offre écrite qui contient toutes les conditions du contrat, ainsi que la durée de validité de l'offre.

Art. 15

L'acte constitutif ne peut pas stipuler que les droits et obligations de l'emprunteur peuvent être modifiés unilatéralement.

Au moment de la signature du contrat, une copie de l'acte constitutif doit être remise à l'emprunteur.

Art. 16

Le capital doit être mis à la disposition de l'emprunteur en espèces ou en monnaie scripturale.

Le capital ne peut être lié à aucun index, sauf si le crédit est accordé sous forme de prêt sans stipulation d'intérêt; dans ce cas, l'index ne peut être que l'indice des prix à la consommation.

Art. 17

§ 1^{er}. Lorsque l'emprunteur remet en gage, en tout ou en partie, le capital au prêteur, les sommes mises en gage portent intérêt au profit de l'emprunteur au taux d'intérêt du crédit. En cas de remboursement du crédit, les sommes mises en gage et leurs intérêts compensent la créance du prêteur.

§ 2. En cas de dissolution légale ou judiciaire ou de faillite du prêteur, les sommes mises en gage et leurs intérêts sont affectés par compensation à la réduction de la créance du prêteur sans qu'une indemnité soit due.

Art. 18

Il est interdit de subordonner directement ou indirectement un crédit hypothécaire à l'obligation d'acheter, d'échanger ou de souscrire, sous quelque forme que ce soit, des valeurs mobilières, telles que des obligations, des actions, des parts ou participations.

L'interdiction visée à l'alinéa précédent ne s'applique pas à la souscription aux parts de la société

HOOFDSTUK IV

De kredietovereenkomst

Art. 14

Vooraleer de kredietovereenkomst ondertekend wordt, dient de kredietgever aan de kandidaat-kredietnemer een schriftelijk aanbod over te maken dat alle contractvoorwaarden bevat en de geldigheidsduur van het aanbod vermeldt.

Art. 15

De vestigingsakte mag niet bedingen dat de rechten en verplichtingen van de kredietnemer eenzijdig kunnen gewijzigd worden.

Bij de ondertekening van het contract moet aan de kredietnemer een kopie van de vestigingsakte overhandigd worden.

Art. 16

Het kapitaal moet ter beschikking gesteld worden van de kredietnemer in gereed geld of op girale wijze.

Het kapitaal mag aan geen enkele index gekoppeld worden, behalve wanneer het krediet toegestaan is onder de vorm van een lening zonder beding van interest; in dit geval mag geen andere index gebruikt worden dan de index der consumptieprijzen.

Art. 17

§ 1. Wanneer de kredietnemer het kapitaal geheel of gedeeltelijk aan de kredietgever in pand geeft, brengen de in pand gehouden bedragen interest op ten voordele van de kredietnemer aan de rentevoet van het krediet. Bij terugbetaling van het krediet bestaat er schuldvergelijking tussen de in pand gehouden bedragen en hun interesten, en de schuldvordering van de kredietgever.

§ 2. Ingeval van faillissement van de kredietgever worden de in pand gehouden bedragen en hun interesten bij schuldvergelijking aangewend voor de vermindering van de schuldvordering van de kredietgever zonder dat enige vergoeding verschuldigd is.

Art. 18

Het is verboden een hypothecair krediet rechtstreeks of zijdelings afhankelijk te stellen van de verplichting effecten zoals obligaties, aandelen, deelbewijzen of deelnemingen, in welke vorm ook, te kopen, te ruilen of erop in te schrijven.

Het in het vorige lid bedoelde verbod geldt niet voor de inschrijving op de aandelen van de coöperatieve

coopérative ou mutuelle qui accorde le crédit, pour autant que le montant de l'inscription ou du versement n'excède pas deux pour cent du capital du crédit.

Art. 19

L'octroi d'un crédit hypothécaire ne peut être subordonné directement ou indirectement à l'obligation de souscrire un contrat d'assurance ou de capitalisation ou à la constitution d'une épargne, si ce n'est par un contrat adjoint ou annexé visé par les articles 5 et 6.

Lorsqu'un capital d'assurance, de capitalisation ou d'épargne est affecté à titre de garantie complémentaire, autrement que sur la base d'un contrat adjoint, il ne saurait s'ensuivre d'obligation de payer des primes ou d'effectuer des opérations d'épargne.

Art. 20

L'émission de lettres de change et la souscription de billets à ordre en représentation d'un crédit hypothécaire sont interdites.

L'acte constitutif doit mentionner cette interdiction.

Art. 21

§ 1^{er}. S'il y a amortissement du capital, l'acte constitutif doit déterminer les charges périodiques constituées par le versement amortissant et les intérêts, ainsi que les époques et conditions auxquelles doivent être payés ces montants. Il doit en plus comprendre un tableau d'amortissement qui doit contenir la décomposition de chaque charge périodique, ainsi que l'indication du solde restant dû après chaque paiement.

§ 2. S'il y a reconstitution du capital, l'acte constitutif doit déterminer les époques et conditions auxquelles les intérêts doivent être payés et les versements reconstitutifs effectués. Le contrat adjoint doit indiquer précisément les obligations de l'emprunteur résultant de l'adjonction.

§ 3. Lorsque ni l'amortissement ni la reconstitution du capital ne sont stipulés, l'acte constitutif doit mentionner les époques et les conditions de paiement des intérêts.

Art. 22

La reconstitution ne peut porter sur un montant supérieur au capital ou, après un remboursement partiel, au capital restant à rembourser.

S'il est fait usage, pour un même capital, de plusieurs modes d'amortissement ou de reconstitution, l'acte constitutif doit indiquer la quotité du capital à laquelle se rapporte chacun de ces modes.

vennootschap of van de onderlinge maatschappij, die het krediet toestaat, voor zover het bedrag van de inschrijving of de storting niet meer bedraagt dan twee ten honderd van het kapitaal van het krediet.

Art. 19

Het verstrekken van hypothecair krediet mag noch rechtstreeks noch zijdelings afhankelijk worden gemaakt van de verplichting een verzekerings- of kapitalisatieovereenkomst te sluiten of van de verplichting te sparen, *terzij bij wege van een toegevoegd of aangehecht contract bedoeld in de artikelen 5 en 6.*

Wanneer een verzekerings-, kapitalisatie- of spaartegoed wordt aangewend als bijkomende waarborg, anders dan op grond van een toegevoegd contract, kan zulks niet verplichten tot het betalen van premies of het doen van spaarverrichtingen.

Art. 20

De uitgifte van wissels en de ondertekening van orderbriefjes ter vertegenwoordiging van een hypothecair krediet zijn verboden.

De vestigingsakte moet dat verbod vermelden.

Art. 21

§ 1. Bij aflossing van het kapitaal moet de vestigingsakte de periodieke lasten bestaande uit de aflossingsstorting en de interesten vaststellen, evenals de tijdstippen waarop en de voorwaarden waaronder deze bedragen moeten betaald worden. Zij moet eveneens een aflossingsplan bevatten dat de samenstelling van iedere periodieke last moet geven, evenals de aanduiding van het verschuldigd blijvend saldo na iedere betaling.

§ 2. Bij reconstitutie van het kapitaal moet de vestigingsakte de tijdstippen vaststellen waarop en de voorwaarden waaronder de interesten dienen betaald en de reconstitutiestortingen dienen uitgevoerd te worden. Het toegevoegd contract moet nauwkeurig de verplichtingen vermelden die voor de kredietnemer voortvloeien uit de toevoeging.

§ 3. Wanneer noch aflossing noch reconstitutie van het kapitaal is bedongen moet de vestigingsakte de tijdstippen en de voorwaarden van betaling van de interesten vermelden.

Art. 22

De reconstitutie mag niet slaan op een bedrag dat groter is dan het kapitaal of, na een gedeeltelijke terugbetaling, het nog terug te betalen kapitaal.

Indien voor eenzelfde kapitaal meerdere wijzen van aflossing of reconstitutie worden gebruikt, moet de vestigingsakte aanduiden op welk gedeelte van het kapitaal elke wijze betrekking heeft.

Art. 23

Lorsque la durée prévue pour la reconstitution est supérieure à celle du crédit, l'emprunteur a le droit d'exiger que le prêteur proroge le crédit, sans indemnité ou majoration de taux d'intérêt quelconques, jusqu'au moment de la reconstitution du capital.

Le cas échéant, le nouvel acte constitutif est passé aux frais de l'emprunteur.

Art. 24

Lorsqu'à titre de garantie complémentaire du crédit, une cession de rémunération a été stipulée, celle-ci ne peut être exécutée et affectée qu'à concurrence des montants exigibles en vertu de l'acte constitutif à la date de la notification de la cession.

Les sommes ainsi perçues doivent, lors de leur perception, être affectées au paiement des montants exigibles à ce moment.

Art. 25

Sans préjudice de l'article 1244 du Code civil, le juge de paix peut octroyer les facilités de paiement qu'il détermine, à l'emprunteur dont la situation financière s'est aggravée.

Par dérogation aux articles 2032, 4°, et 2039 du Code civil, la caution et, le cas échéant, la personne qui constitue une sûreté personnelle, doivent respecter le plan de facilités de paiement, tel qu'octroyé par le juge de paix à l'emprunteur.

Lorsqu'elles sont contraintes de payer, la caution et, le cas échéant, la personne qui constitue une sûreté personnelle peuvent solliciter du juge de paix l'octroi de facilités de paiement, suivant les mêmes conditions et modalités que celles déterminées par les articles 1337*bis* à 1337*octies* du Code judiciaire.

Lorsque l'octroi de facilités de paiement augmente les frais du contrat de crédit, le juge de paix fixe quelle quotité des frais doit être supportée par chacune des parties.

Art. 26

Les causes d'exigibilité avant terme doivent être reprises dans l'acte constitutif par une clause distincte. Elles ne peuvent pas résulter d'un fait du prêteur.

Art. 27

§ 1^{er}. L'emprunteur a le droit d'effectuer à tout moment le remboursement total du capital.

Sauf disposition contraire de l'acte constitutif, l'emprunteur a le droit d'effectuer à tout moment un remboursement partiel du capital. La disposition

Art. 23

Wanneer de duur bepaald voor de reconstitutie langer is dan de looptijd van het krediet, heeft de kredietnemer het recht te eisen dat de kredietgever het krediet verder zet, tot op het ogenblik dat het kapitaal gereconstitueerd is, zonder enige vergoeding of renteverhoging.

In voorkomend geval wordt de nieuwe vestigingsakte verleden op kosten van de kredietnemer.

Art. 24

Werd als bijkomende waarborg voor het krediet loansoverdracht bedongen, zo kan deze slechts uitgevoerd en aangewend worden tot beloop van de ten dage van de betekening van de overdracht krachtens de vestigingsakte opeisbare bedragen.

De aldus geïnde sommen moeten op het ogenblik van de inning aangewend worden ter betaling van de alsdan opeisbare bedragen.

Art. 25

Onverminderd artikel 1244 van het Burgerlijk Wetboek, kan de vrederechter de betalingsfaciliteiten, die hij bepaalt, toestaan aan de kredietnemer wiens financiële toestand is verslechterd.

In afwijking van de artikelen 2032, 4°, en 2039 van het Burgerlijk Wetboek, moet de borg, en, desgevallend, elke steller van een persoonlijke zekerheid, zich houden aan het door de vrederechter aan de kredietnemer toegestaan betalingsfaciliteitenplan.

Wanneer de borg en, desgevallend, de steller van een persoonlijke zekerheid in betaling worden aangesproken, kunnen zij de vrederechter om het toestaan van betalingsfaciliteiten verzoeken, volgens dezelfde voorwaarden en modaliteiten als bepaald door de artikelen 1337*bis* tot 1337*octies* van het Gerechtelijk Wetboek.

Wanneer het toestaan van betalingsfaciliteiten de kosten van de kredietovereenkomst verhoogt, bepaalt de vrederechter welk deel van de kosten ten laste van elk van de partijen komt.

Art. 26

De oorzaken van vervroegde opeisbaarheid moeten in een afzonderlijke bepaling voorkomen in de vestigingsakte. Zij mogen niet voortvloeien uit een toedoen van de kredietgever.

Art. 27

§ 1. De kredietnemer heeft het recht op ieder ogenblik het kapitaal geheel terug te betalen.

Behoudens andersluidend beding in de vestigingsakte, heeft de kredietnemer het recht op ieder ogenblik het kapitaal gedeeltelijk terug te betalen. Het

contraire ne peut exclure un remboursement partiel une fois par année civile, ni le remboursement d'un montant égal à un minimum de 10 % du capital.

§ 2. En cas de reconstitution, l'emprunteur a, au moment du remboursement, le choix :

— lorsqu'il s'agit d'un remboursement total, d'y affecter totalement ou partiellement le capital reconstitué ou de ne pas l'affecter;

— lorsqu'il s'agit d'un remboursement d'une fraction du remboursement total, d'y affecter totalement ou partiellement une même fraction du capital reconstitué ou de ne pas l'affecter.

En outre, l'emprunteur a le droit de faire prendre en considération la partie du contrat qui n'est plus adjointe, pour réduire les primes du contrat à ce qui est requis pour maintenir la partie adjointe.

L'acte constitutif doit énoncer ces modalités.

§ 3. Le prêteur ne peut stipuler à son bénéfice le rachat d'un contrat adjoint que pour le cas où le produit de la vente du bien immobilier donné en garantie ne lui permet pas d'obtenir le remboursement de son crédit.

§ 4. Sont libératoires envers le prêteur les versements en capital et indemnité effectués en vertu de l'acte constitutif à un tiers, en vue d'un remboursement anticipé.

Art. 28

Le capital reconstitué devient exigible au moment où:

- 1° le crédit arrive à échéance;
- 2° l'emprunteur exerce son droit légal ou conventionnel de rembourser le capital;
- 3° le prêteur accepte le remboursement anticipé proposé par l'emprunteur.

CHAPITRE V

Sanctions civiles

Art. 29

§ 1^{er}. Si le prêteur ne respecte pas les obligations ou interdictions contenues dans le présent titre ou dans ses arrêtés d'exécution, l'emprunteur peut rembourser le crédit à tout moment et sans indemnité quelconque à sa charge. Si l'emprunteur fait usage de ce droit et qu'il n'est pas possible de déterminer le taux d'intérêt parce que l'acte constitutif n'indique pas les éléments nécessaires, les intérêts courus sont calculés au taux légal.

L'alinéa précédent ne s'applique pas lorsque le prêteur prouve que le non-respect visé ne porte pas préjudice à l'emprunteur.

andershuidend beding mag niet uitsluiten dat er eenmaal per kalenderjaar een gedeeltelijke terugbetaling is, noch dat er terugbetaling is van een bedrag gelijk aan minstens 10 % van het kapitaal.

§ 2. In geval van reconstitutie heeft de kredietnemer bij de terugbetaling de keuze :

— wanneer het gaat om een gehele terugbetaling, het gereconstitueerd kapitaal er geheel of gedeeltelijk toe aan te wenden of het niet aan te wenden;

— wanneer het gaat om een terugbetaling van een fractie van de gehele terugbetaling, dezelfde fractie van het gereconstitueerd kapitaal er geheel of gedeeltelijk toe aan te wenden of niet aan te wenden.

Bovendien heeft de kredietnemer het recht het niet meer toegevoegd gedeelte van zijn contract te doen in aanmerking nemen om de premies van het contract te verminderen tot hetgeen nodig is om het toegevoegd gedeelte in stand te houden.

De vestigingsakte moet deze modaliteiten vermelden.

§ 3. De kredietgever mag de afkoop van een toegevoegd contract niet te zijnen gunste bedingen dan voor het geval de opbrengst van de verkoop van het in waarborg gegeven onroerend goed hem niet toelaat de terugbetaling van zijn krediet te bekomen.

§ 4. Zijn bevrijdend tegenover de kredietgever, de stortingen in kapitaal en vergoeding gedaan krachtens de vestigingsakte aan een derde, met het oog op een vervroegde terugbetaling.

Art. 28

Het gereconstitueerd kapitaal wordt eisbaar op het ogenblik dat :

- 1° het krediet de vervaldag bereikt;
- 2° de kredietnemer gebruik maakt van zijn wettelijk of bedongen recht het kapitaal terug te betalen;
- 3° de kredietgever die door de kredietnemer voorgestelde vervroegde terugbetaling aanvaardt.

HOOFDSTUK V

Burgerlijke sancties

Art. 29

§ 1. Indien de kredietgever de verplichtingen of verbodsbepalingen, vervat in deze titel of in de in uitvoering ervan genomen besluiten, schendt, mag de kredietnemer op ieder ogenblik en zonder enige vergoeding het krediet terug betalen. Indien de kredietnemer van dit recht gebruik maakt en de rentevoet niet kan worden bepaald doordat de vestigingsakte niet de nodige elementen bevat, worden de gelopen interesten berekend aan de wettelijke rentevoet.

Het vorige lid geldt niet indien de kredietgever bewijst dat de bedoelde schending de kredietnemer geen nadeel heeft berokkend.

§ 2. Le droit visé au paragraphe 1^{er} ne porte pas préjudice aux autres droits et recours que l'emprunteur peut faire valoir.

Art. 30

Sont nulles de plein droit :

- a) l'adjonction ou l'annexion d'un contrat autre que visé aux articles 5 et 6;
- b) l'obligation d'acquérir des valeurs mobilières en infraction de l'article 18;
- c) l'obligation de payer des primes ou d'épargner en infraction de l'article 19.

Art. 31

S'il n'est pas satisfait à l'obligation contenue dans l'article 16, alinéa 1^{er}, les droits du prêteur et les obligations de l'emprunteur sont réduits à la partie du capital effectivement payée en espèces ou en monnaie scripturale.

Art. 32

Celui qui, en violation de l'article 20, fait signer une lettre de change ou un billet à ordre, est tenu de rembourser à l'emprunteur les intérêts courus du contrat de crédit.

Art. 33

Lorsque, par suite d'inobservation de l'article 21 :

- a) il n'est pas possible de déterminer les montants des versements amortissants, l'emprunteur n'est pas tenu d'effectuer de tels versements;
- b) il n'est pas possible de déterminer les époques et conditions auxquelles les charges périodiques, les intérêts ou les versements reconstitutifs sont dus, l'emprunteur n'est tenu de les payer qu'aux dates anniversaires du crédit.

Art. 34

Lorsque, par suite d'inobservation de l'article 21, § 2, les obligations résultant de l'adjonction ne sont pas indiquées dans le contrat adjoint, celui-ci perd ce caractère et l'emprunteur n'est tenu à aucune reconstitution.

§ 2. Het in paragraaf 1 bedoelde rechtsmiddel doet geen afbreuk aan alle overige rechten of middelen van verhaal die de kredietnemer kan doen gelden.

Art. 30

Zijn van rechtswege nietig :

- a) de toevoeging of aanhechting van een ander contract dan bedoeld in de artikelen 5 en 6;
- b) de verplichting effectief te verwerven in strijd met artikel 18;
- c) de verplichting tot betaling van premies of tot enig sparen, in strijd met artikel 19.

Art. 31

Indien aan de verplichting vervat in artikel 16, eerste lid, niet voldaan werd, zijn de rechten van de kredietgever en de verplichtingen van de kredietnemer beperkt tot het gedeelte van het kapitaal dat werkelijk in gereed geld of op girale wijze betaald werd.

Art. 32

Hij die, in strijd met artikel 20 een wissel of een orderbriefje doet ondertekenen is ertoe gehouden de gelopen interesten van de kredietovereenkomst aan de kredietnemer terug te betalen.

Art. 33

Wanneer, wegens het niet-naleven van artikel 21 :

- a) het niet mogelijk is de bedragen der aflossingsstortingen te bepalen, is de kredietnemer niet verplicht dergelijke stortingen te doen;
- b) het niet mogelijk is de tijdstippen te bepalen waarop en de voorwaarden waaronder de periodieke lasten, de interesten of de reconstitutiestortingen verschuldigd zijn, is de kredietnemer maar verplicht ze te betalen op de verjaardata van het krediet.

Art. 34

Wanneer, wegens het niet-naleven van artikel 21, § 2, de verplichtingen die voortvloeien uit de toevoeging niet aangeduid zijn in het toegevoegd contract, verliest het deze hoedanigheid en is de kredietnemer niet verplicht tot enige reconstitutie.

CHAPITRE VI

Dispositions pénales

Art. 35

§ 1^{er}. Sont punis d'un emprisonnement d'un mois à cinq ans et d'une amende de 1 000 francs à 10 000 francs ou d'une de ces peines seulement, les prêteurs ainsi que les courtiers ou autres intermédiaires qui contreviennent aux dispositions des articles 5, 2°, 18, 19 et 24.

§ 2. Est puni des mêmes peines celui qui émet des lettres de change ou qui fait souscrire à l'emprunteur des billets à ordre en violation de l'article 20.

Art. 36

Le livre I^{er} du Code pénal, y compris le chapitre VII et l'article 85, est applicable aux infractions visées par le présent chapitre.

Art. 37

Si le contrevenant est une société, une association ou une institution sous forme de personne juridique, les peines de prison sont applicables aux administrateurs, gérants ou associés et la société, l'association ou l'institution est civilement responsable du paiement des condamnations aux sanctions pécuniaires.

TITRE II

Contrôle des entreprises hypothécaires et des intermédiaires de crédit hypothécaire

CHAPITRE I^{er}

Champ d'application

Art. 38

Sans préjudice des dispositions des articles 43, 49 et 50, les dispositions du présent titre sont applicables aux personnes qui pratiquent les opérations de crédit hypothécaire visées à l'article 1^{er} et qui en font leur profession habituelle, soit à titre principal, soit à titre d'appoint. Elles sont dénommées ci-après « entreprises hypothécaires ».

HOOFDSTUK VI

Strafbepalingen

Art. 35

§ 1. Met een gevangenisstraf van één maand tot vijf jaar en met een geldboete van 1 000 frank tot 10 000 frank of met slechts één van deze straffen worden gestraft de kredietgevers evenals de makelaars of andere tussenpersonen die de bepalingen der artikelen 5, 2°, 18, 19 en 24 overtreden.

§ 2. Met dezelfde straffen wordt gestraft hij die wissels uitgeeft of door de kredietnemer orderbriefjes doet ondertekenen in overtreding met artikel 20.

Art. 36

Boek I van het Strafwetboek, hoofdstuk VII en artikel 85 inbegrepen, is toepasselijk op de in dit hoofdstuk bedoelde inbreuken.

Art. 37

Als de overtreder een vennootschap, een vereniging of een instelling met rechtspersoonlijkheid is, zijn de straffen toepasselijk op de schuldige bestuurders, zaakvoerders of vennoten, en is de vennootschap, de vereniging of de instelling burgerrechtelijk aansprakelijk voor de betaling van de geldelijke veroordelingen.

TITEL II

Controle van de hypotheekondernemingen en de tussenpersonen bij hypothecair krediet

HOOFDSTUK I

Toepassingsgebied

Art. 38

Onverminderd het bepaalde in de artikelen 43, 49 en 50 zijn de bepalingen van deze titel van toepassing op de personen die hoofdzakelijk of aanvullend hun gewoon beroep maken van hypothecaire kredietverrichtingen zoals bedoeld in artikel 1. Zij worden hierna « hypotheekondernemingen » genoemd.

CHAPITRE II

Le contrôle

Art. 39

Le contrôle est exercé par l'Office de Contrôle des Assurances institué par la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, appelé ci-après « l'Office de Contrôle ».

Art. 40

§ 1^{er}. Les articles 21, §§ 2, 3 et 4, 33, 37, 53 et 55 de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, sont d'application.

Pour l'application de ces articles les termes « agrément », « assureur » ou « entreprise » et « un contrat d'assurance en Belgique, tel que visé par l'article 3 » doivent être remplacés par les termes « inscription », « entreprise hypothécaire » et « des opérations de crédit hypothécaire ».

§ 2. Pour l'application de la présente loi et de ses arrêtés d'exécution, l'Office de Contrôle peut imposer aux entreprises hypothécaires, par voie de règlement, certaines obligations et interdictions afin de rendre leurs opérations conformes à la fois à la technique du crédit hypothécaire et l'intérêt général des emprunteurs.

Ces règlements sont soumis à l'avis de la Commission prévue à l'article 41 de cette loi et à l'approbation du Ministre des Affaires économiques. Ils sont publiés au *Moniteur belge*.

§ 3. L'Office de Contrôle peut faire publier de sa propre initiative, dans le *Moniteur belge* ou dans les médias, toute information qu'il juge nécessaire pour renseigner et protéger le public.

Art. 41

La compétence de la Commission des Assurances, telle qu'elle résulte de l'article 41 de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances, est étendue aux entreprises et opérations visées par la présente loi.

Art. 42

Les entreprises hypothécaires supportent les frais de contrôle suivant les dispositions fixées par le Roi.

Les frais de contrôle ne peuvent excéder un pour dix mille du solde restant dû en cours au 31 décembre auprès des entreprises hypothécaires.

HOOFDSTUK II

De controle

Art. 39

De controle wordt uitgeoefend door de Controledienst voor de Verzekeringen ingesteld door de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen, hiernagenoemd « de Controledienst ».

Art. 40

§ 1. De artikelen 21, §§ 2, 3 en 4, 33, 37, 53 en 55 van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen, zijn van toepassing.

Voor de toepassing van deze artikelen moeten de uitdrukkingen « toelating », « verzekeraar » of « onderneming » en « in België een verzekeringscontract als bedoeld in artikel 3 » vervangen worden door de uitdrukkingen « inschrijving », « hypotheekonderneming » en « verrichtingen van hypotheek krediet ».

§ 2. Voor de toepassing van de huidige wet en haar uitvoeringsbesluiten, kan de Controledienst bij verordening aan de hypotheekondernemingen bepaalde verplichtingen en verbodsbepalingen opleggen om hun verrichtingen in overeenstemming te brengen én met de techniek van het hypotheek krediet én met het algemeen belang van de kredietnemers.

Die verordeningen worden voor advies voorgelegd aan de in artikel 41 van deze wet voorziene Commissie en zijn onderworpen aan de goedkeuring van de Minister van Economische Zaken. Zij worden in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakt.

§ 3. De Controledienst kan in het *Belgisch Staatsblad* en in de media op eigen initiatief elke publicatie doen die hij nodig acht voor de voorlichting en de bescherming van het publiek.

Art. 41

De bevoegdheid van de Commissie voor Verzekeringen, zoals zij uit artikel 41 van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen voortvloeit, wordt uitgebreid tot de in deze wet bedoelde ondernemingen en verrichtingen.

Art. 42

De hypotheekondernemingen dragen de controlekosten volgens de bepalingen vastgelegd door de Koning.

De controlekosten mogen niet meer bedragen dan één per tienduizend van het verschuldigd blijvend saldo in omloop op 31 december bij de hypotheekondernemingen.

Art. 43

En vue d'assurer l'efficacité du contrôle institué par la présente loi, le Roi peut réglementer les obligations des courtiers et autres intermédiaires de crédit hypothécaire ainsi que les modalités de contrôle y afférentes.

CHAPITRE III

L'entreprise hypothécaire

Art. 44

§ 1^{er}. Une entreprise hypothécaire ne peut exercer ou continuer son activité sans inscription préalable par l'Office de Contrôle.

L'inscription est accordée aux entreprises qui remplissent les conditions fixées par la loi et ses arrêtés d'exécution.

La décision d'accorder l'inscription est publiée par extrait au *Moniteur belge*.

Tout refus d'inscription doit être motivé et est notifié à l'entreprise par lettre recommandée à la poste.

§ 2. Une entreprise hypothécaire a la faculté de renoncer à l'inscription.

§ 3. L'inscription peut être radiée par l'Office de Contrôle si une entreprise hypothécaire manque gravement aux obligations imposées par la présente loi ou ses arrêtés d'exécution.

L'inscription est radiée d'office en cas de faillite ou de dissolution de l'entreprise.

La décision de l'Office de Contrôle de radier l'inscription est motivée et notifiée par lettre recommandée à la poste à l'entreprise hypothécaire; elle fait l'objet d'une publication par extrait au *Moniteur belge*.

Un recours contre cette décision n'est pas suspensif.

§ 4. La renonciation à l'inscription ou sa radiation emportent pour l'entreprise hypothécaire l'interdiction de poursuivre l'activité d'entreprise hypothécaire.

L'Office de Contrôle peut imposer toutes mesures propres à sauvegarder les droits des emprunteurs.

§ 5. Les règles concernant l'inscription, concernant les documents et renseignements à fournir et leurs modifications ultérieures, ainsi que les règles concernant la renonciation à l'inscription et sa radiation sont déterminées par le Roi.

§ 6. Toute modification aux documents et renseignements visés au § 5 doit être communiquée au préalable à l'Office de Contrôle qui en accuse réception.

L'Office de Contrôle s'oppose à la modification projetée lorsque celle-ci viole les dispositions de la loi et de ses arrêtés d'exécution.

Art. 43

Met het oog op de doelmatigheid van de controle ingesteld door deze wet kan de Koning de verplichtingen van de makelaars en andere tussenpersonen bij hypothecair krediet alsook de controlemodaliteiten ervan regelen.

HOOFDSTUK III

De hypotheekonderneming

A. 44

§ 1. Een hypotheekonderneming mag haar activiteit niet uitoefenen of verderzetten zonder vooraf te zijn ingeschreven door de Controledienst.

De inschrijving wordt verleend aan de ondernemingen die voldoen aan de voorwaarden gesteld in de wet en haar uitvoeringsbesluiten.

De beslissing om de inschrijving te verlenen wordt bij uittreksel in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakt.

Elke weigering van inschrijving moet met redenen worden omkleed en wordt aan de onderneming ter kennis gebracht per ter post aangetekend schrijven.

§ 2. Een hypotheekonderneming kan afstand doen van de inschrijving.

§ 3. De inschrijving kan door de Controledienst worden geschrapt wanneer een hypotheekonderneming ernstig te kort komt aan de verplichtingen haar door deze wet of haar uitvoeringsbesluiten opgelegd.

De inschrijving wordt ambtshalve geschrapt in geval van faillissement of ontbinding van de onderneming.

De beslissing van de Controledienst waarbij de inschrijving wordt geschrapt is met redenen omkleed en wordt aan de hypotheekonderneming bij ter post aangetekend schrijven ter kennis gebracht; zij wordt bij uittreksel in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakt.

Een beroep tegen deze beslissing is niet opschortend.

§ 4. De afstand of de schrapping van de inschrijving houden voor de hypotheekonderneming het verbod in om de activiteit van hypotheekonderneming voort te zetten.

De Controledienst kan alle passende maatregelen opleggen tot vrijwaring van de rechten van de kredietnemers.

§ 5. De nadere regels betreffende de inschrijving, betreffende de voor te leggen documenten en inlichtingen en hun latere wijzigingen, evenals de regels betreffende de afstand en de schrapping van de inschrijving worden bepaald door de Koning.

§ 6. Elke wijziging aan de documenten en inlichtingen bedoeld in § 5 moet vooraf aan de Controledienst worden medegedeeld die er ontvangstmelding van doet.

De Controledienst tekent verzet aan tegen de voorgestelde wijziging wanneer deze een inbreuk betekent op de bepalingen van de wet en haar uitvoeringsbesluiten.

L'entreprise hypothécaire peut exécuter le projet si aucune opposition n'a été faite dans le mois à compter de la date de l'accusé de réception.

§ 7. Le Roi fixe les règles concernant la conservation et la communication des documents et renseignements que l'Office de Contrôle juge nécessaires à l'exercice de sa mission.

§ 8. Une entreprise peut, dans le mois de la notification de la décision de l'Office de Contrôle relative au refus de l'inscription prévue au § 1^{er}, de la radiation de l'inscription prévue au § 3 et de l'opposition prévue au § 6, introduire un recours auprès du Conseil d'Etat, selon une procédure simplifiée à déterminer par le Roi.

Le cas échéant, l'Office de Contrôle est tenu de transmettre le dossier, administratif et d'introduire un mémoire de réponse.

Art. 45

§ 1^{er}. Les entreprises établies en dehors d'un Etat Membre des Communautés européennes sont tenues de désigner un mandataire général ayant son domicile et sa résidence en Belgique et doté de pouvoirs suffisants pour engager l'entreprise à l'égard des tiers et pour la représenter vis-à-vis des autorités et des juridictions belges.

Si le mandataire est une personne morale, celle-ci doit avoir son siège social en Belgique et désigner à son tour, pour la représenter, une personne physique remplissant les conditions indiquées ci-dessus.

En cas de renonciation au mandat ou de révocation de celui-ci ou en cas de décès du mandataire général ou de la personne physique désignée pour le représenter, l'entreprise doit prendre les mesures nécessaires pour que le successeur soit en fonction dans le mois.

§ 2. L'inscription peut être refusée aux entreprises visées au § 1^{er} lorsque leur pays d'origine refuse un traitement équivalent aux entreprises belges.

CHAPITRE IV

Défaut de paiement

Art. 46

En cas de défaut de paiement d'une somme due, l'entreprise hypothécaire doit, dans les trois mois de l'échéance, faire parvenir à l'emprunteur un avertissement envoyé par lettre recommandée à la poste reprenant les conséquences du non paiement.

En cas d'inobservation de cette obligation, la majoration contractuelle du taux d'intérêt pour retard de paiement telle que prévue à l'article 1907 du Code Civil ne peut pas être appliquée sur ladite échéance; en outre, pour cette échéance, un délai de paiement de six mois sans frais ni intérêts complémentaires doit être accordé; ce délai prend cours le jour de l'échéance non payée.

De hypotheekonderneming mag het voorstel toepassen indien geen verzet is aangetekend binnen de maand vanaf de datum van ontvangstmelding.

§ 7. De Koning legt de regels vast betreffende de bewaring en voorlegging van de documenten en inlichtingen die de Controledienst nodig acht voor de uitoefening van zijn taak.

§ 8. Een onderneming kan binnen een maand na de kennisgeving van de beslissing van de Controledienst van weigering van inschrijving, voorzien in § 1, van schrapping van inschrijving voorzien in § 3 en het verzet voorzien in § 6 bij de Raad van State in beroep gaan volgens een door de Koning vast te leggen vereenvoudigde procedure.

In voorkomend geval is de Controledienst verplicht het administratief dossier over te zenden en een memorie van antwoord in te dienen.

Art. 45

§ 1. De ondernemingen gevestigd buiten een Lidstaat van de Europese Gemeenschappen zijn ertoe gehouden een algemene lasthebber aan te wijzen die zijn woon- en verblijfplaats in België heeft en een voldoende bevoegdheid bezit om de onderneming tegenover derden te verbinden en haar ten overstaan van de Belgische overheden en rechtscolleges te vertegenwoordigen.

Indien de lasthebber een rechtspersoon is dient deze zijn maatschappelijke zetel in België te hebben en op zijn beurt een natuurlijk persoon aan te wijzen die de hierboven vermelde voorwaarden vervult.

In geval van verzaking aan of intrekking van het mandaat of in geval van overlijden van de algemene lasthebber of van de natuurlijke persoon aangeduid om hem te vertegenwoordigen doet de onderneming het nodige opdat de opvolger in functie zou zijn binnen de maand.

§ 2. De inschrijving kan aan de ondernemingen bedoeld in § 1 geweigerd worden wanneer hun land van herkomst een gelijkwaardige behandeling weigert aan de Belgische ondernemingen.

HOOFDSTUK IV

Wanbetaling

Art. 46

Bij wanbetaling van een verschuldigd bedrag dient de hypotheekonderneming, binnen drie maanden na de vervaldag, aan de kredietnemer een ter post aangetekende verwittiging te zenden die de gevolgen van de wanbetaling vermeldt.

Bij niet-naleving van deze verplichting mag de contractuele verhoging van de rentevoet wegens vertraging in de betaling zoals voorzien in artikel 1907 van het Burgerlijk Wetboek voor deze vervaldag niet worden toegepast; bovendien moet voor deze vervaldag een betalingsuitstel van zes maanden te rekenen vanaf de achterstallige vervaldag zonder bijkomende kosten of interesten worden toegekend.

Art. 47

Selon les règles déterminées par le Roi, la Banque Nationale de Belgique est chargée de l'enregistrement, dans la banque centrale de données visée à l'article 71 de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation, des défauts de paiement relatifs aux contrats de crédits hypothécaires visés à l'article 1^{er} de la présente loi et qui répondent aux critères déterminés par le Roi.

Les entreprises hypothécaires sont obligées de communiquer à la Banque Nationale de Belgique tout défaut de paiement qui remplit les conditions fixées par le Roi. Le Roi détermine le contenu des données nécessaires à l'identification du crédit et à l'évaluation de l'évolution du débit. Toutefois, d'autres données ne peuvent pas être communiquées.

Selon les règles déterminées par le Roi, les données enregistrées dans la banque centrale de données peuvent être consultées par les personnes suivantes :

- 1° les entreprises hypothécaires visées par la présente loi;
- 2° les personnes agréées en application de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation;
- 3° les personnes agréées par le Roi pour exercer l'activité d'assurance-crédit en application de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances;
- 4° la Commission bancaire et financière et l'Office de Contrôle des Assurances, dans l'exécution de leur mission.

Outre les personnes visées à l'alinéa précédent, les centrales de risque étrangères peuvent également recevoir les données recueillies par la banque centrale de données.

Chaque emprunteur a accès, sans frais, aux données enregistrées à son nom. Il peut librement et sans frais, aux conditions déterminées par le Roi, faire rectifier les données erronées. Dans ce cas, la Banque Nationale de Belgique est tenue de communiquer cette rectification à ceux qui ont eu communication de ces données erronées, dans un délai à fixer par le Roi et qui ne peut être supérieur à 12 mois, et aux tiers intéressés que l'emprunteur indique.

Les arrêtés que le Roi établit en application du présent article sont délibérés en Conseil des Ministres, après consultation de la Commission de la protection de la vie privée et sur avis de la Banque Nationale de Belgique.

CHAPITRE V

Publicité et frais

Art. 48

§ 1^{er}. Sans préjudice d'autres dispositions légales ou réglementaires, toute publicité pour les opéra-

Art. 47

Volgens de door de Koning vastgestelde regels is de Nationale Bank van België belast met de registratie, in de centrale gegevensbank bedoeld in artikel 71 van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet, van de wanbetalingen met betrekking tot de contracten van hypothecaire kredieten bedoeld in artikel 1 van deze wet en die aan de door de Koning vastgestelde criteria beantwoorden.

De hypotheekondernemingen zijn verplicht de Nationale Bank van België elke wanbetaling mede te delen die aan de door de Koning vastgestelde voorwaarden beantwoordt. De Koning bepaalt de inhoud van de gegevens die nodig zijn om het krediet te identificeren en de evolutie van de debettoestand vast te stellen. Andere gegevens mogen evenwel niet worden medegedeeld.

De in de centrale gegevensbank geregistreerde gegevens kunnen volgens de regels die de Koning bepaalt door volgende personen worden geraadpleegd :

- 1° de hypotheekondernemingen bedoeld door deze wet;
- 2° de personen erkend met toepassing van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet;
- 3° de personen die door de Koning zijn toegelaten om kredietverzekeringsverrichtingen uit te voeren met toepassing van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen;
- 4° de Commissie voor het Bank- en Financiewezen en de Controledienst voor de Verzekeringen, binnen de uitvoering van hun opdracht.

Naast de personen bedoeld in het vorige lid mogen ook de buitenlandse risicocentrales mededeling van de gegevens verworven door de centrale gegevensbank ontvangen.

Elke kredietnemer heeft kosteloos toegang tot de op zijn naam geregistreerde gegevens. Hij kan verkeerde gegevens vrij en kosteloos laten rechtzetten volgens de voorwaarden door de Koning bepaald. In dat geval is de Nationale Bank van België ertoe gehouden, binnen een termijn door de Koning vast te stellen en die niet langer mag zijn dan twaalf maanden, deze verbetering mede te delen aan hen die van deze verkeerde gegevens mededeling hebben gekregen en aan de belanghebbende derden die de kredietnemer aanduidt.

De besluiten welke de Koning met toepassing van dit artikel vastlegt, worden overlegd in de Ministerraad, na raadpleging van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer en na advies van de Nationale Bank van België.

HOOFDSTUK V

Reclame en kosten

Art. 48

§ 1. Onverminderd andere wets- of reglementsbepalingen, moet elke reclame voor de verrichtingen

tions visées à l'article 2 de la présente loi doit mentionner l'identité ou la dénomination de l'entreprise hypothécaire. Si la publicité provient d'un intermédiaire, il doit l'indiquer expressément avec son adresse.

§ 2. L'entreprise hypothécaire doit mettre à la disposition des intéressés une information sous forme de prospectus.

§ 3. Lorsque le candidat-emprunteur s'oblige à payer des frais de dossier ou d'expertise, ceux-ci doivent être mentionnés dans un formulaire de demande signé par lui.

§ 4. Le Roi fixe les règles à suivre pour la publicité, les prospectus et les formulaires de demande.

Art. 49

Il est interdit à un courtier ou autre intermédiaire de mettre directement ou indirectement des frais à charge du demandeur de crédit.

Art. 50

Sont punis d'un emprisonnement d'un mois à cinq ans et d'une amende de 1000 à 10 000 francs ou d'une de ces peines seulement, les courtiers et autres intermédiaires qui contreviennent aux dispositions des articles 48, § 1^{er} et 49 de la présente loi.

Le livre I^{er} du Code pénal, y compris le chapitre VII et l'article 85, est applicable à ces infractions.

TITRE III

Cession de créances privilégiées et hypothécaires

Art. 51

Le présent titre s'applique à toutes les créances hypothécaires inscrites au bureau des hypothèques, qu'elles soient ou non visées au Titre I^{er} de la présente loi, ainsi qu'à toutes les créances garanties par un privilège sur un immeuble, enregistré au bureau des hypothèques, ci-après dénommées créances privilégiées.

Art. 52

Sans préjudice de la force exécutoire du titre des créances, une cession d'un portefeuille de créances, dans le cadre d'une opération donnant lieu à l'émission d'effets négociables, est opposable, par dérogation à l'article 5, premier alinéa, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, à tous les tiers moyennant le seul respect des dispositions du chapitre VIII du titre VI du Livre III du Code Civil. Toutes cession ulté-

vermeld in artikel 2 van deze wet de identiteit of de benaming van de hypotheekonderneming vermelden. Indien de reclame uitgaat van een tussenpersoon, moet hij het uitdrukkelijk vermelden met opgave van zijn adres.

§ 2. De hypotheekonderneming moet de belangstellenden een informatie ter beschikking stellen onder de vorm van prospectussen.

§ 3. Wanneer de kandidaat-kredietnemer zich verbindt tot de betaling van dossiers- of schattingskosten, moeten deze worden vermeld in een door hem ondertekend aanvraagformulier.

§ 4. De Koning bepaalt de nadere regels waaraan de reclame, prospectussen en aanvraagformulieren moeten voldoen.

Art. 49

Het is een makelaar of een andere tussenpersoon verboden rechtstreeks of zijdelings kosten ten laste van de kredietaanvrager te leggen.

Art. 50

Met gevangenisstraf van één maand tot vijf jaar en met geldboete van 1000 tot 10 000 frank of met een van die straffen alleen worden gestraft de makelaars en andere tussenpersonen die handelen in strijd met de bepalingen van de artikelen 48, § 1 en 49 van deze wet.

Boek I van het strafwetboek, hoofdstuk VII en artikel 85 inbegrepen, is toepasselijk op die inbreuken.

TITEL III

Overdracht van bevoorrechte en hypothecaire schuldvorderingen

Art. 51

Deze titel is van toepassing op alle ten hypotheekkantore ingeschreven hypothecaire schuldvorderingen, ongeacht of zij al dan niet bedoeld zijn in Titel I van deze wet, alsmede op alle schuldvorderingen gewaarborgd met een ten hypotheekkantore ingeschreven voorrecht op een onroerend goed, hierna bevoorrechte schuldvorderingen te noemen.

Art. 52

Een overdracht van een portefeuille van schuldvorderingen, in het raam van een verrichting die aanleiding geeft tot de uitgifte van verhandelbare effecten, is, in afwijking van artikel 5, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851, zonder verlies van uitvoerbare kracht van de titel van schuldvordering tegenstelbaar aan alle derden door de uitsluitende naleving der bepalingen van hoofdstuk

rieures complétant ou modifiant le portefeuille cédé, de même que des rétrocessions sont opposables de la même manière.

Toutefois, seul le créancier privilégié ou hypothécaire cédant conserve le droit d'exercer au nom et pour le compte du cessionnaire le droit d'hypothèque ou le privilège.

Le cessionnaire acquiert le droit d'exercer seul le droit d'hypothèque ou le privilège ou transfère ce droit à un tiers suite à une mention en marge de l'inscription dans les registres du bureau des hypothèques. La mention est apportée sur la présentation d'une copie de l'acte authentique ou d'une copie certifiée conforme de l'acte sous seing privé de cession de créance.

Art. 53

En cas de cession visée à l'article 52 de la présente loi et lorsque le portefeuille contient des créances soumises au titre I^{er} de la présente loi et en faveur d'une entreprise soumise au titre II de la présente loi, le cessionnaire est également soumis au titre II.

Art. 54

En cas de cession de créances visées à l'article 51 de la présente loi, dans le cadre d'une fusion ou scission d'entreprises, par une entreprise soumise au titre II de la présente loi, cette cession est opposable à tous les tiers par sa publication au *Moniteur belge* par les soins de l'Office de Contrôle.

Dans ce cas, l'entreprise qui acquiert des créances est soumise aux dispositions du titre II de la présente loi.

Le Roi détermine les mentions que doit contenir la publication au *Moniteur belge* prévue au premier alinéa.

TITRE IV

Dispositions finales

Art. 55

Le Roi peut, par arrêté délibéré en Conseil des Ministres, adapter les dispositions de la présente loi aux obligations qui découlent, pour la Belgique, des directives du Conseil des Communautés européennes publiées avant le 1^{er} janvier 1993, dans la mesure où il s'agit de matières que la Constitution ne réserve pas au législateur.

VIII van Titel VI van Boek III van het Burgerlijk Wetboek. Alle latere overdrachten ter aanvulling of wijziging van de overgedragen portefeuille evenals retrocessies zijn op dezelfde wijze tegenstelbaar.

Nochtans behoudt de overdragende bevoorrechte of hypothecaire schuldeiser als enige het recht om in naam en voor rekening van de overnemer het hypotheekrecht of het voorrecht uit te oefenen.

De overnemer verwerft het recht om als enige het hypotheekrecht of het voorrecht uit te oefenen of wijst dat recht toe aan een derde ingevolge een melding in de rand van de inschrijving in de registers van het hypotheekkantoor. De melding geschiedt op voorlegging van een afschrift van de authentieke akte of van een voor eensluidend verklaard afschrift van de onderhandse akte van overdracht van schuldvordering.

Art. 53

Ingeval van een overdracht zoals bedoeld in artikel 52 van deze wet en wanneer de portefeuille schuldvorderingen bevat onderworpen aan Titel I van deze wet en ten gunste van een onderneming onderworpen aan Titel II van deze wet, is de overnemer eveneens onderworpen aan Titel II.

Art. 54

Ingeval van een overdracht van schuldvorderingen zoals bedoeld in artikel 51 van deze wet, in het raam van een fusie of splitsing van ondernemingen, door een onderneming onderworpen aan Titel II van deze wet, is deze overdracht tegenstelbaar aan alle derden door haar bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad* door toedoen van de Controledienst.

In dit geval is de onderneming die schuldvorderingen verwerft onderworpen aan de bepalingen van Titel II van deze wet.

De Koning bepaalt de vermeldingen die de bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad* voorzien in het eerste lid moet bevatten.

TITEL IV

Slotbepalingen

Art. 55

De Koning kan, bij in de Ministerraad overlegd besluit, de bepalingen van deze wet aanpassen aan de verplichtingen die voor België voortvloeien uit de richtlijnen van de Raad van de Europese Gemeenschappen die zijn bekendgemaakt vóór 1 januari 1993, voor zover het gaat om aangelegenheden die door de Grondwet niet aan de wetgever zijn voorbehouden.

Dans l'année de sa publication au Moniteur belge, l'arrêté est transmis pour confirmation par la loi aux Chambres législatives.

Art. 56

Les entreprises inscrites ou dispensées de l'inscription en exécution de l'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936 réglementant les prêts hypothécaires et organisant le contrôle des entreprises de prêts hypothécaires, peuvent octroyer des prêts et ouvertures de crédit selon les dispositions de cet arrêté, à titre transitoire, jusqu'à leur inscription en application de la présente loi.

La mesure transitoire visée prend fin deux ans après la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Le Roi fixe les modalités de cette mesure transitoire.

Art. 57

L'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936 réglementant les prêts hypothécaires et organisant le contrôle des entreprises de prêts hypothécaires ainsi que ses arrêtés d'exécution restent d'application aux entreprises hypothécaires pour leurs contrats conclus en application du Titre I^{er} de cet arrêté.

Le Titre III de la présente loi est également applicable aux contrats visés à l'alinéa 1^{er}.

Art. 58

Le 2° du premier alinéa de l'article 67 de la loi du 9 juillet 1975 relative au contrôle des entreprises d'assurances est abrogé.

Art. 59

A l'alinéa premier de l'article 90 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, modifié par la loi du 10 octobre 1913, les mots « quinze années à compter du jour de leur date » sont remplacés par les mots « trente années à compter du jour de leur date ».

Art. 60

§ 1^{er}. L'article 591 du Code judiciaire est complété comme suit :

« 22° de la demande de facilités de paiement prévue par l'article 25 de la loi du ... relative au crédit hypothécaire. »

§ 2. L'article 628 du Code judiciaire est complété comme suit :

« 17° Le juge du domicile de l'emprunteur lorsqu'il s'agit d'une demande de facilités de paiement prévue

Binnen één jaar na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad, wordt het besluit ter bekrachtiging bij wet voorgelegd aan de Wetgevende Kamers.

Art. 56

De ondernemingen ingeschreven of vrijgesteld van de inschrijving in uitvoering 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 mogen, als overgangsregel, leningen en kredietopeningen toestaan volgens de bepalingen van dat besluit tot hun inschrijving in toepassing van deze wet.

Deze overgangsregel loopt af twee jaren na datum van inwerkingtreding van deze wet.

De Koning bepaalt de modaliteiten van deze overgangsregeling.

Art. 57

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 alsook de uitvoeringsbesluiten blijven van toepassing op de hypotheekondernemingen voor hun overeenkomsten gesloten in toepassing van Titel I van dat besluit.

Titel III van deze wet is mede van toepassing op de overeenkomsten bedoeld in het eerste lid.

Art. 58

Punt 2 van het eerste lid van artikel 67 van de wet van 9 juli 1975 betreffende de controle der verzekeringsondernemingen wordt opgeheven.

Art. 59

In het eerste lid van artikel 90 van de hypotheekwet van 16 december 1851, gewijzigd bij de wet van 10 oktober 1913, worden de woorden « vijftien jaren te rekenen van de dag der inschrijving » vervangen door de woorden « dertig jaar te rekenen van de dag der inschrijving ».

Art. 60

§ 1. Artikel 591 van het Gerechtelijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« 22° van de vordering tot het verkrijgen van betalingsfaciliteiten zoals geregeld bij artikel 25 van de wet van ... op het hypothecair krediet. »

§ 2. Artikel 628 van het Gerechtelijk Wetboek wordt aangevuld als volgt :

« 17° De rechter van de woonplaats van de kredietnemer, wanneer het gaat om een vordering tot

par l'article 25 de la loi du ...relative au crédit hypothécaire. »

§ 3. Le chapitre XIVbis du Code judiciaire, inséré par la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation, est remplacé comme suit :

« Chapitre XIVbis — De l'octroi de facilités de paiement en matière de crédit hypothécaire.

Art. 1337bis

La demande de facilités de paiement prévue par l'article 38 de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation et l'article 25 de la loi du ... relative au crédit hypothécaire peut être introduite, devant le juge de paix, par requête déposée ou adressée au greffe sous pli recommandé à la poste, hormis le cas où le juge du fond a été saisi d'une demande relative à un contrat de crédit tel qu'il est visé dans les lois précitées.

Cette procédure ne peut être introduite qu'après le refus du créancier d'accorder au débiteur les facilités de paiement que ce dernier lui aura demandées, par lettre recommandée, mentionnant les motifs de la demande.

Après l'expiration d'un délai d'un mois, prenant cours à la date du dépôt de la lettre recommandée visée à l'alinéa précédent, le silence du créancier est réputé constituer une décision de refus.

Art. 1337ter

§ 1^{er}. A peine de nullité, la requête contient :

1°) l'indication des jour, mois et année;
2°) les nom, prénom, profession et domicile du requérant ainsi que, le cas échéant, les nom, prénom, domicile et qualité de ses représentants légaux;

3°) les nom, prénom et domicile ou, à défaut de domicile, la résidence de la personne contre laquelle la demande est introduite ou, si la demande est introduite contre une personne morale, l'indication de son siège social ou administratif;

4°) l'objet et l'exposé sommaire des moyens de la demande;

5°) la signature du requérant ou de son avocat.

§ 2. La requête doit également contenir la déclaration que le juge du fond n'a été saisi d'aucune demande relative au contrat auquel se rapportent les facilités de paiement demandées.

§ 3. La requête est déposée en autant d'exemplaires qu'il y a de parties à la cause.

het verkrijgen van betalingsfaciliteiten zoals geregeld bij artikel 25 van de wet van ... op het hypothecair krediet. »

§ 3. Hoofdstuk XIVbis van het Gerechtelijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet, wordt vervangen als volgt :

« Hoofdstuk XIVbis — Toestaan van betalingsfaciliteiten inzake hypothecair krediet.

Art. 1337bis

De vordering tot het verkrijgen van betalingsfaciliteiten, bedoeld bij artikel 28 van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet en artikel 25 van de wet van ... op het hypothecair krediet kan worden ingesteld voor de vrederechter, bij verzoekschrift neergelegd ter griffie of bij ter post aangetekende brief aan de griffier, behoudens wanneer een vordering betreffende de kredietovereenkomst zoals bedoeld door hoger vernoemde wetten bij de rechter ten gronde aanhangig werd gemaakt.

Deze rechtspleging kan slechts ingeleid worden nadat de schuldeiser geweigerd heeft de betalingsfaciliteiten toe te staan aan de schuldenaar welke deze laatste aangevraagd heeft bij aangetekende brief met de vermelding van de redenen ervan.

Na afloop van een termijn van één maand die aanvang neemt op de datum van afgifte van de aangetekende brief bedoeld in het vorig lid wordt het stilzwijgen van de schuldeiser beschouwd als een beslissing tot weigering.

Art. 1337ter

§ 1. Op straffe van nietigheid vermeldt het verzoekschrift :

1°) de dag, de maand en het jaar;
2°) de naam, de voornaam, het beroep en de woonplaats van de verzoeker en, desgevallend, de naam, voornaam, woonplaats en hoedanigheid van zijn wettelijke vertegenwoordigers;

3°) de naam, de voornaam en de woonplaats, of bij gebreke van een woonplaats, de verblijfplaats van de persoon tegen wie de vordering wordt ingesteld of, indien de vordering tegen een rechtspersoon wordt ingesteld, de maatschappelijke of administratieve zetel;

4°) het onderwerp en de korte samenvatting van de middelen van de vordering;

5°) de handtekening van de verzoeker of van zijn advocaat.

§ 2. Het verzoekschrift moet eveneens de vermelding bevatten dat geen vordering betreffende de overeenkomst waarop de gevraagde betalingsfaciliteiten betrekking hebben, aanhangig werd gemaakt bij de rechter ten gronde.

§ 3. Van het verzoekschrift worden zoveel exemplaren neergelegd als er partijen in het geding zijn.

Art. 1337^{quater}

Sous peine d'irrecevabilité de la requête, le requérant dépose en même temps que la requête une copie du contrat de crédit ou de l'acte constitutif.

Art. 1337^{quinquies}

Après inscription de la requête au rôle général, les parties sont convoquées par le greffier, par pli judiciaire à comparaître à l'audience fixée par le juge.

Une copie de la requête et des pièces justificatives sont jointes à la convocation de toutes les parties autres que le requérant.

Dans la mesure où le prêteur n'est pas une des parties convoquées, il dispose de la possibilité d'une tierce opposition.

Art. 1337^{sexies}

Lorsque l'octroi de facilités de paiements entraîne une augmentation des coûts du contrat de crédit, le juge détermine la partie qui est à la charge du requérant.

Lorsque l'octroi de facilités de paiements entraîne une augmentation des frais du crédit hypothécaire, le juge en fixe la quotité qui doit être supportée par chacune des parties.

Art. 1337^{septies}

Le requérant perd le bénéfice des facilités de paiement s'il ne respecte pas les échéances imposées et les modalités de paiement.

Art. 1337^{octies}

Le greffier du tribunal envoie à la Banque Nationale de Belgique une copie certifiée conforme de tout jugement et arrêt coulés en force de chose jugée par lequel les facilités de paiement ont été accordées ou refusées. »

Art. 61

§ 1^{er}. L'article 3, § 1^{er} de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation est complété comme suit :

« 7° les crédits hypothécaires qui tombent sous l'application du titre I^{er} de la loi du ... relative au crédit hypothécaire »;

§ 2. A l'article 69, § 4, de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

1° l'alinéa 1^{er}, 2° est complété par les mots suivants :

Art. 1337^{quater}

Op straffe van niet-ontvankelijkheid van het verzoekschrift, legt de verzoeker tegelijkertijd met het verzoekschrift een afschrift van het kredietcontract of van de vestigingsakte neer.

Art. 1337^{quinquies}

Nadat het verzoekschrift op de algemene rol is ingeschreven, roept de griffier de partijen bij gerechtsbrief op om te verschijnen op de terechtzitting die door de rechter is bepaald.

Een afschrift van het verzoekschrift en de stukken ter staving worden gevoegd bij de oproeping van de andere partijen dan de verzoeker.

Is de kredietgever niet één van de opgeroepen partijen, dan kan hij derdenverzet doen.

Art. 1337^{sexies}

Wanneer het toestaan van betalingsfaciliteiten een verhoging van de kosten van de consumentenkredietovereenkomst met zich brengt, bepaalt de rechter het deel dat ten laste valt van de verzoeker.

Wanneer het toestaan van betalingsfaciliteiten een verhoging van de kosten van het hypothecair krediet met zich brengt, bepaalt de rechter welk deel ervan ten laste van elk van de partijen komt.

Art. 1337^{septies}

Het voordeel van de betalingsfaciliteiten vervalt indien de verzoeker de opgelegde termijnen en de betalingswijzen niet naleeft.

Art. 1337^{octies}

De griffier van de rechtbank zendt een voor eensluidend verklaard afschrift van ieder vonnis en in kracht van gewijsde gegaan arrest waarbij de betalingsfaciliteiten werden toegestaan of geweigerd, aan de Nationale Bank van België. »

Art. 61

§ 1. Artikel 3, § 1 van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet wordt aangevuld als volgt :

« 7° de hypothecaire kredieten waarop titel I van de wet van ... op het hypothecair krediet van toepassing is;

§ 2. In artikel 69, § 4, van dezelfde wet, worden de hierna volgende wijzigingen aangebracht :

1° het eerste lid, 2°, wordt aangevuld met de volgende woorden :

« ainsi que les entreprises hypothécaires visées par la loi du ... relative au crédit hypothécaire »;

2° à l'alinéa 2, la première phrase est complétée par les mots suivants :

« ou de la loi du ... relative au crédit hypothécaire ».

Art. 62

§ 1^{er}. Dans l'article 12 de l'arrêté royal n° 185 du 9 juillet 1935 sur le contrôle des banques et le régime des émissions de titres et valeurs, tel que modifié par l'arrêté royal n° 43 du 9 octobre 1967, le sixième alinéa est complété par la phrase suivante : « Ces communications ne sont pas d'application aux crédits visés à l'article 1^{er} de la loi du ... relative au crédit hypothécaire. »

§ 2. Dans l'article 17 de l'arrêté royal du 23 juin 1967 portant coordination des dispositions relatives au contrôle des caisses d'épargne privées, est inséré après le premier alinéa un nouvel alinéa rédigé comme suit :

« Les communications visées à l'alinéa précédent ne sont pas d'application aux crédits visés à l'article 1^{er} de la loi du ... relative au crédit hypothécaire. »

§ 3. Dans l'article 8 de la loi du 10 juin 1964 sur les appels publics à l'épargne, est inséré après le septième alinéa un nouvel alinéa rédigé comme suit :

« les communications visées à l'alinéa précédent ne sont pas d'application aux crédits visés à l'article 1^{er} de la loi du ... relative au crédit hypothécaire. »

Art. 63

Les arrêtés d'exécution de la présente loi sont pris sur avis de l'Office de Contrôle des Assurances après consultation, par ce dernier, de la Commission des Assurances.

Art. 64

La présente loi entre en vigueur à la date fixée par le Roi et au plus tard le 1^{er} janvier 1992.

Donné à Motril, le 5 août 1991.

PAR LE ROI :

Le Ministre des Affaires économiques et du Plan,

W. CLAES

Le Ministre de la Justice,

M. WATHELET

Le Ministre des Finances,

Ph. MAYSTADT

« evenals de hypotheekondernemingen bedoeld door de wet van ... op het hypothecair krediet »;

2° in het tweede lid wordt de eerste volzin aangevuld met de volgende woorden :

« of van de wet van ... op het hypothecair krediet ».

Art. 62

§ 1. In artikel 12 van het koninklijk besluit n° 185 van 9 juli 1935 op de bankcontrole en het uitgifteregime van titels en effecten, zoals gewijzigd door het koninklijk besluit n° 43 van 9 oktober 1967, wordt het zesde lid aangevuld met de volgende zin ; « Deze mededelingen zijn niet van toepassing op de kredieten bedoeld in artikel 1 van de wet van ... op het hypothecair krediet ».

§ 2. In artikel 17 van het koninklijk besluit van 23 juni 1967 tot coördinatie van de bepalingen betreffende de controle op de private spaarkassen wordt na het eerste lid een nieuw lid ingelast luidende als volgt :

« De mededelingen bedoeld in het vorige lid zijn niet van toepassing op de kredieten bedoeld in artikel 1 van de wet van ... op het hypothecair krediet. »

§ 3. In artikel 8 van de wet van 10 juni 1964 op het openbaar aantrekken van spaargelden wordt na het zevende lid een nieuw lid ingelast luidende als volgt :

« De mededelingen bedoeld in het vorige lid zijn niet van toepassing op de kredieten bedoeld in artikel 1 van de wet van ... op het hypothecair krediet. »

Art. 63

De besluiten tot uitvoering van deze wet worden genomen op advies van de Controledienst voor de Verzekeringen nadat deze de Commissie voor Verzekeringen geraadpleegd heeft.

Art. 64

Deze wet treedt in werking op de door de Koning gestelde datum en ten laatste op 1 januari 1992.

Gegeven te Motril, 5 augustus 1991.

VAN KONINGSWEGE:

De Minister van Economische Zaken en het Plan,

W. CLAES

De Minister van Justitie,

M. WATHELET

De Minister van Financiën,

Ph. MAYSTADT