- 375 / 3 - 91 / 92 (S.E.)

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION EXTRAORDINAIRE 1991-1992 (*)

21 AVRIL 1992

PROJET DE LOI

relatif au crédit hypothécaire

AMENDEMENTS

N° 4 **DU GOUVERNEMENT**

Art. 3

Ajouter un deuxième alinéa rédigé comme suit :

« Sans préjudice de l'application des traités et accords internationaux, sont nuls toutes clauses et tous accords attribuant aux tribunaux étrangers, à l'exclusion du juge belge, compétence pour connaître de toutes contestations relatives aux contrats de crédit hypothécaire ».

JUSTIFICATION

Le but est la protection du consommateur en interdisant les clauses qui attribuent à des tribunaux étrangers une compétence exclusive pour des litiges en matière de crédit hypothécaire.

A cette fin une disposition similaire à l'article 19*ter* de la loi du 9 juillet 1975 est proposée.

Voir :

- 375 - 91 / 92 (S.E.) : N° 1.

— N° 2 : Amendements.

(*) Première session de la 48e législature.

- 375 / 3 - 91 / 92 (B.Z.)

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

BUITENGEWONE ZITTING 1991-1992 (*)

21 APRIL 1992

WETSONTWERP

op het hypothecair krediet

AMENDEMENTEN

Nr 4 **VAN DE REGERING**

Art. 3

Een tweede lid toevoegen luidend als volgt :

« Onverminderd de toepassing van internationale verdragen of overeenkomsten, zijn nietig alle clausules en overeenkomsten die, met uitsluiting van de Belgische rechter, aan de buitenlandse rechtbanken de bevoegdheid toewijzen om kennis te nemen van alle geschillen die betrekking hebben op de contracten van hypothecair krediet ».

VERANTWOORDING

Doel is de bescherming van de verbruiker door clausules te verbieden die uitsluitend buitenlandse rechtbanken bevoegd maken voor geschillen inzake hypothecair krediet.

Hiertoe wordt een bepaling voorgesteld gelijkaardig aan artikel 19*ter* van de wet van 9 juli 1975.

Zie :

- 375 - 91 / 92 (B.Z.) : Nr 1.

— Nr 2 : Amendementen.

(*) Eerste zitting van de 48e zittingsperiode.

N° 5 **DU GOUVERNEMENT**

Art. 4

Au 2°, supprimer les mots « pouvoir d'achat ou ».

JUSTIFICATION

L'objet de l'ouverture de crédit ne peut être que l'argent, ce qui est confirmé, d'une part, par la définition du capital et, d'autre part, par l'obligation de mettre le capital à la disposition en espèces ou en monnaie scripturale (art. 16).

N° 6 **DU GOUVERNEMENT**

Art. 8

Remplacer cet article par la disposition suivante :

« Art. 8. — Si un ou plusieurs taux d'intérêt ont été stipulés, celui-ci ou ceux-ci s'appliquent pendant la durée stipulée dans la convention de crédit ».

JUSTIFICATION

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

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

Le Gouvernement n'a pas eu l'intention d'exclure ces deux possibilités.

N° 7 **DU GOUVERNEMENT**

Art. 9

Au § 1er, 3°, après les mots « demi-décime pour cent » **insérer les mots** *« l'an ».*

JUSTIFICATION

Afin d'éviter tout malentendu il est précisé que l'arrondi au demi décime pour cent doit se faire sur une base annuelle.

N° 8 **DU GOUVERNEMENT**

Art. 9

Dans le texte français, au § 4, remplacer chaque fois les mots « taux d'intérêt appliquable » **par les mots** *« taux d'intérêt applicable ».*

Nr 5 **VAN DE REGERING**

Art. 4

In het 2°, de woorden « koopkracht of » **weglaten.**

VERANTWOORDING

Het voorwerp van de kredietopening kan slechts bestaan uit geld, hetgeen bevestigd wordt door, enerzijds, de definitie van het kapitaal en, anderzijds, de verplichting het kapitaal ter beschikking te stellen in gereed geld of op girale wijze (art. 16).

Nr 6 **VAN DE REGERING**

Art. 8

Dit artikel vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 8. — Indien één of meer vaste rentevoeten bedongen zijn, gelden deze voor de duur bedongen in de kredietopening ».

VERANTWOORDING

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

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

Deze twee mogelijkheden heeft de Regering niet willen uitsluiten.

Nr 7 **VAN DE REGERING**

Art. 9

In § 1, 3°, na de woorden « halftiende percent » **de woorden** *« 's jaars »* **invoegen.**

VERANTWOORDING

Ten einde misverstanden te vermijden wordt verduidelijkt dat de afronding tot een halftiende percent dient te geschieden op jaarbasis.

Nr 8 **VAN DE REGERING**

Art. 9

In de Franse tekst, in § 4, de woorden « taux d'intérêt appliquable » **vervangen door de woorden** *« taux d'intérêt applicable ».*

JUSTIFICATION

Il s'agit de la correction d'une faute d'orthographe.

N° 9 **DU GOUVERNEMENT**

Artt. 11 à 13

Dans l'intitulé du Titre Ier, Chapitre III remplacer le mot « indemnité » **par le mot** « *indemnités* ».

JUSTIFICATION

Deux types d'indemnités peuvent être réclamées à l'emprunteur.

N° 10 **DU GOUVERNEMENT**

Art. 11

Dans le 1er alinéa du texte français, entre les mots « frais de constitution de dossier » **et les mots** « des frais d'expertise », **remplacer le mot** « ou » **par** « *et* ».

JUSTIFICATION

Les deux catégories de frais peuvent être mises à la charge de l'emprunteur en même temps (voir analogie avec le texte néerlandais).

N° 11 **DU GOUVERNEMENT**

Art. 47

Au 3e alinéa, au 3°, supprimer les mots « par le Roi ».

JUSTIFICATION

Des assureurs-crédit d'autres pays membres de CE peuvent travailler en libre prestation de services sans être agréés en Belgique de façon explicite.

N° 12 **DU GOUVERNEMENT**

Art. 52

Compléter le premier alinéa par ce qui suit :
« *Lorsqu'une avance consentie dans le cadre d'une ouverture de crédit privilégié ou hypothécaire est cédée, le privilège ou l'hypothèque garantit également la créance cédée. Ce privilège ou cette hypothèque a priorité sur toutes les avances consenties ultérieurement*

VERANTWOORDING

Het betreft de verbetering van een spelfout.

Nr 9 **VAN DE REGERING**

Artt. 11 tot 13

In het opschrift van Titel I, Hoofdstuk III het woord « vergoeding » **vervangen door het woord** « *vergoedingen* ».

VERANTWOORDING

Twee soorten vergoedingen kunnen aan de kredietnemer gevraagd worden.

Nr 10 **VAN DE REGERING**

Art. 11

In het eerste lid van de Franse tekst, tussen de woorden « frais de constitution de dossier » **en de woorden** « des frais d'expertise », **het voegwoord** « ou » **vervangen door** « *et* ».

VERANTWOORDING

De beide soorten kosten mogen tegelijkertijd ten laste gelegd worden van de kredietnemer (zie overeenkomst met de Nederlandse tekst).

Nr 11 **VAN DE REGERING**

Art. 47

In het derde lid, in het 3°, de woorden « door de Koning » **weglaten.**

VERANTWOORDING

Kredietverzekeraars uit andere E.G.-Lid-Staten mogen werken in vrije dienstverlening zonder hiervoor in België expliciet te zijn toegelaten.

Nr 12 **VAN DE REGERING**

Art. 52

Het eerste lid aanvullen met wat volgt :
« *Wanneer een voorschot toegestaan in het raam van een bevoorrechte of hypothecaire kredietopening wordt overgedragen, waarborgt het voorrecht of de hypotheek eveneens de overgedragen schuldvordering. Dit voorrecht of deze hypotheek heeft voorrang*

par le prêteur dans le cadre de cette ouverture de crédit ».

JUSTIFICATION

Rendre la cession de créances également possible en cas de prêts consentis dans le cadre d'une ouverture de crédit globale garantie par un privilège ou une hypothèque.

op alle latere door de kredietgever toegestane voorschotten binnen deze kredietopening ».

VERANTWOORDING

De overdracht van schuldvorderingen eveneens mogelijk maken ingeval leningen toegestaan worden in het raam van een globale kredietopening die gewaarborgd is door een voorrecht of hypotheek.

N° 13 **DU GOUVERNEMENT**

Art. 53

Remplacer cet article par la disposition suivante :

« Art. 53. — En cas de cession de créances hypothécaires soumises au Titre I^er^ de la présente loi par une entreprise soumise au Titre II de la présente loi le cessionnaire est également soumis au Titre II ».

JUSTIFICATION

Par la suppression de l'article 54, deuxième alinéa, le contrôle sur le cessionnaire en cas de fusion ou de scission est mis en cause.

L'adaptation de l'article 53 doit résoudre le problème.

Nr 13 **VAN DE REGERING**

Art. 53

Dit artikel vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 53. — Ingeval van overdracht van hypothecaire schuldvorderingen onderworpen aan Titel I van deze wet door een onderneming onderworpen aan Titel II van deze wet is de overnemer eveneens onderworpen aan Titel II ».

VERANTWOORDING

Door de schrapping van artikel 54, tweede lid, wordt het toezicht op de overnemer in geval van fusie of splitsing in vraag gesteld.

De aanpassing van artikel 53 moet dit probleem oplossen.

N° 14 **DU GOUVERNEMENT**

Art. 57*bis (nouveau)*

Insérer un article 57*bis (nouveau)* rédigé comme suit :

« Art. 57*bis*. — *Le Chapitre IV du Titre II et le Titre III de la présente loi sont applicables aux contrats soumis à l'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936 réglementant les prêts hypothécaires et organisant le contrôle des entreprises de prêts hypothécaires* ».

JUSTIFICATION

Le Chapitre IV du Titre II est applicable aux contrats existants pour uniformiser les procédures en matière de défaut de paiement.

Cette disposition a été placée dans un article séparé afin d'éviter tout problème d'interprétation durant la période transitoire.

Nr 14 **VAN DE REGERING**

Art. 57*bis (nieuw)*

Een artikel 57*bis (nieuw)* invoegen, luidend als volgt :

« Art. 57*bis*. — *Hoofdstuk IV van titel II en titel III van deze wet zijn van toepassing op de overeenkomsten onderworpen aan het koninklijk besluit nr 225 van 7 januari 1936 tot reglementering van de hypothecaire leningen en tot inrichting van de controle op de ondernemingen van hypothecaire leningen* ».

VERANTWOORDING

Hoofdstuk IV van Titel II wordt van toepassing gemaakt op de bestaande contracten om de procedures inzake wanbetalingen te uniformiseren.

Deze bepaling werd in een afzonderlijk artikel ingelast teneinde elk interpretatieprobleem betreffende deze bepaling tijdens de overgangsperiode te vermijden.

N° 15 **DU GOUVERNEMENT**

Art. 60

Au § 3, à l'article 1337*sexies* proposé, ajouter après les mots « du contrat de crédit » **les mots** *« à la consommation ».*

JUSTIFICATION

La modification a été apportée en vue de la concordance des textes.

N° 16 **DU GOUVERNEMENT**

Art. 64

Remplacer cet article par la disposition suivante :

« Art. 64. — *La présente loi entre en vigueur à la date fixée par le Roi et au plus tard le 1er janvier 1993* ».

Le Ministre des Affaires économiques,

M. WATHELET

N° 17 DE M. **S. DE CLERCK**

Art. 4

Au 2°, *in fine*, remplacer les mots « à la date de son choix » **par les mots** *« selon les modalités du contrat ».*

JUSTIFICATION

Une ouverture de crédit dans le cadre d'un contrat hypothécaire n'est pas comparable à une ouverture de crédit dans le cadre du crédit à la consommation. Une disposition prévoyant un remboursement à la date choisie par l'emprunteur n'est pas praticable puisque, pour les sommes importantes, le remboursement est toujours échelonné. Un tel système impliquerait un risque considérable pour le prêteur puisque, théoriquement, le client pourrait ne pas rembourser l'emprunt de son vivant, alors que la valeur de son bien hypothéqué aurait considérablement diminué avec le temps.

N° 18 DE M. **S. DE CLERCK**

Art. 6

Au § 3, premier alinéa, remplacer les mots « intérêts courus et non échus » **par les mots** *« intérêts restant dus ».*

N° 15 **VAN DE REGERING**

Art. 60

In § 3, in het voorgestelde artikel 1337*sexies*, in de Franse tekst, na de woorden « du contrat de crédit » **de woorden** *« à la consommation »* **invoegen.**

VERANTWOORDING

De wijziging werd aangebracht met het oog op de overeenstemming van de teksten.

N° 16 **VAN DE REGERING**

Art. 64

Dit artikel vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 64. — *Deze wet treedt in werking op de door de Koning gestelde datum en ten laatste op 1 januari 1993* ».

De Minister van Economische Zaken,

M. WATHELET

N° 17 VAN DE HEER **S. DE CLERCK**

Art. 4

In het 2°, *in fine*, de woorden « op de datum van zijn keuze » **vervangen door de woorden** *« volgens de modaliteiten van het contract ».*

VERANTWOORDING

Een kredietopening in het kader van een hypothecair contract is niet te vergelijken met deze in het kader van het consumentenkrediet. Terugbetaling « op de datum van zijn keuze » is niet werkbaar omdat voor de belangrijke bedragen waarover we spreken een geleidelijke terugbetaling voorzien wordt. Het risico van de ontlener wordt immers levensgroot want theoretisch zou de klant immers nooit bij leven terugbetalen terwijl de waarde van het in hypotheek gegeven goed fel is gedaald door veroudering.

N° 18 VAN DE HEER **S. DE CLERCK**

Art. 6

In § 3, eerste lid, de woorden « de lopende en niet-vervallen » **vervangen door de woorden** *« de nog verschuldigde ».*

JUSTIFICATION

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

VERANTWOORDING

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

N° 19 DE M. **S. DE CLERCK**

Art. 9

Supprimer le § 7.

JUSTIFICATION

Ce paragraphe accorde au Roi un pouvoir trop étendu. Si, d'une part, il Lui permet de récrire la loi, d'autre part, il Lui impose des conditions excessives.

L'article 9, § 2, nous paraît suffisamment clair pour rendre superflue l'intervention du Conseil des Ministres.

Nr 19 VAN DE HEER **S. DE CLERCK**

Art. 9

§ 7 weglaten.

VERANTWOORDING

Aan de Koning wordt een te grote bevoegheid toegekend. Langs de ene kant kan hij de wet herschrijven, langs de andere kant wordt er te betuttelend opgetreden.

Artikel 9, § 2, lijkt ons duidelijk genoeg, een tussenkomst van de Ministerraad is overbodig.

N° 20 DE M. **S. DE CLERCK**

Art. 9

Au § 5, remplacer les mots « et doit être, le cas échéant, accompagnée, sans frais, d'un nouveau tableau d'amortissement tel que visé à l'article 21, § 1er » **par les mots** *« et doit être, le cas échéant, accompagnée, sans frais, d'un nouveau tableau d'amortissement reprenant les données visées à l'article 21, § 1er, pour la période allant jusqu'à la prochaine date de révision éventuelle du taux d'intérêt. Pour les années ultérieures, il y a lieu de communiquer uniquement, par année, le montant à verser à titre d'intérêts et d'amortissement du capital. »*

JUSTIFICATION

Le présent amendement vise à éviter la paperasserie et les formalités administratives inutiles. Dans un contexte de taux variables, il est sans intérêt pour le consommateur de recevoir d'interminables listes lui indiquant le détail d'intérêts et amortissements mensuels qui, de toute façon, se modifieront encore. En revanche, nous estimons qu'il est essentiel de donner au consommateur, en lui communiquant un montant annuel, une indication concernant le capital et les intérêts restant dus.

Nr 20 VAN DE HEER **S. DE CLERCK**

Art. 9

In § 5 de laatste zin vervangen door wat volgt :

« In voorkomend geval moet bij die mededeling kosteloos een nieuw aflossingsplan worden gevoegd waarin de gegevens bedoeld in artikel 21, § 1, zijn opgenomen voor de periode die loopt tot de volgende datum van eventuele herziening van de rentevoet. Voor de daarop volgende jaren van het contract dient enkel het te betalen bedrag aan intresten en aan kapitaalsaflossing per jaar medegedeeld worden. »

VERANTWOORDING

Wij wensen hier rompslomp en zinloze administratie te vermijden. In een omgeving met variabele rentes heeft de consument immers weinig aan vellen papier met maandelijkse intresten en aflossingen die toch nog zullen wijzigen. Wij vinden het echter wel essentieel dat de consument via een jaarbedrag een indicatie krijgt van het nog verschuldigd kapitaal en van de nog verschuldigde intresten.

N° 21 DE M. **S. DE CLERCK**

Art. 25

Supprimer cet article.

Nr 21 VAN DE HEER **S. DE CLERCK**

Art. 25

Dit artikel weglaten.

N° 22 DE M. **S. DE CLERCK**

Art. 60

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

Nous nous sommes demandé pourquoi il serait utile de déroger à la disposition du Code civil qui permet au juge compétent d'octroyer des facilités de paiement. Nous sommes arrivé à la conclusion que, contrairement à ce qui se passe pour le crédit à la consommation, les problèmes qui se posent dans le cadre du crédit hypothécaire dépassent presque toujours les compétences normales du juge de paix. Bien qu'il soit prévu que la procédure spéciale ne peut être introduite que si le juge du fond n'est encore saisi d'aucune demande et qu'après que le prêteur a refusé d'accorder des facilités de paiement ou n'a pas donné de réponse, nous craignons que des problèmes importants se posent dans la pratique en cas d'introduction d'une demande au fond *au cours* d'une procédure pendante devant le juge de paix. Comme ce sera pratiquement toujours un autre juge qui aura à connaître de cette demande le risque que soient rendues des décisions contradictoires n'est pas illusoire. Nous nous demandons également si, dans cette matière mathématique très complexe qu'est le crédit hypothécaire, le juge de paix sera en mesure de concevoir en toutes circonstances des facilités de paiement qui n'entraînent pas d'augmentation sensible du coût et donc du risque dans le chef du prêteur et, partant, du coût du crédit. L'octroi d'un sursis de paiement d'un mois pour une mensualité équivaut vite à la mise à disposition gratuite de 20 000 francs pendant quinze ans par le prêteur. De telles opérations se soldent donc rapidement par un coût élevé. Par ailleurs, le prêteur a toujours la faculté de discuter le bien en introduisant une procédure devant le juge du fond, éventuellement lorsqu'il a été alerté par la lettre recommandée envoyée par l'emprunteur.

N° 23 DE M. **S. DE CLERCK**

Art. 46

Compléter cet article par l'alinéa suivant :

« L'obligation d'avertir l'emprunteur par lettre recommandée ne vaut que pour le premier défaut de paiement, d'une série interrompue ou non. Si l'interruption est de trois ans ou plus, le défaut de paiement éventuel doit de nouveau être considéré comme un premier défaut de paiement. »

JUSTIFICATION

Le présent amendement tend à limiter les formalités administratives inutiles.

N° 24 DE M. **S. DE CLERCK**

Art. 55

Supprimer cet article.

Nr 22 VAN DE HEER **S. DE CLERCK**

Art. 60

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING

Wij vragen ons af waarom het nuttig zou zijn af te wijken van de bepaling in het Burgerlijk wetboek welke nu reeds aan de bevoegde rechter toestaat betalingsfaciliteiten te verlenen. Wij komen tot het besluit dat verschillend met het consumentenkrediet we hier te maken hebben met praktisch altijd kwesties die de normale bevoegdheden van de vrederechter te buiten gaan. Hoewel voorzien wordt dat de bijzondere procedure enkel kan ingeleid worden wanneer er nog geen vordering ten gronde is ingesteld en nadat de kredietgever ofwel betalingsfaciliteiten geweigerd heeft ofwel geen antwoord gegeven heeft, vrezen we op het terrein grote moeilijkheden wanneer een vordering ten gronde zou ingesteld worden *tijdens* een procedure lopend voor de vrederechter. Deze procedure ten gronde zou dan bijna altijd voor een andere rechter lopen. Tegenstrijdige uitspraken zijn dan een reële mogelijkheid. We vragen ons ook af of de vrederechter in staat zal zijn in de wiskundige materie die het hypothecair krediet is zomaar betalingsfaciliteiten uit te vinden zonder dat deze een serieuze kostprijs- en dus risicostijging voor de kredietgever en dus voor de kostprijs van dit krediet tot gevolg heeft. Eén maand betalingsuitstel voor de betaling van een maandelijkse annuïteit heeft al gauw als consequentie dat de kredietgever 20 000 frank gedurende 15 jaar renteloos ter beschikking stelt. De kostprijs van zulke operaties loopt dus zeer snel op. Daarnaast blijft de mogelijkheid voor de kredietgever bestaan om het goed uit te winnen door een procedure ten gronde te starten eventueel op het moment dat hij door de kredietnemer via de procedure met de aangetekende brief gealarmeerd is.

Nr 23 VAN DE HEER **S. DE CLERCK**

Art. 46

Dit artikel aanvullen met het volgende lid :

« De verplichting tot verwittiging bij aangetekend schrijven geldt enkel voor de eerste wanbetaling, van een al dan niet onderbroken reeks. Indien de onderbreking drie jaar of meer bedraagt, dient de eventuele wanbetaling opnieuw beschouwd te worden als eerste wanbetaling. »

VERANTWOORDING

Met dit amendement willen we onnodige rompslomp beperken.

Nr 24 VAN DE HEER **S. DE CLERCK**

Art. 55

Dit artikel weglaten.

JUSTIFICATION

La Commission s'est toujours opposée à ce genre de disposition, qui a encore moins de sens à quelques mois du 1er janvier 1993.

VERANTWOORDING

De Commissie heeft zich steeds tegen zulke bepaling verzet. Zij is vandaag op enkele maanden van 1 januari 1993 nog zinlozer geworden.

S. DE CLERCK

N° 25 DE MM. **DIELENS, LISABETH ET SCHELLENS**

Art. 9

Au § 1er, 2°, remplacer les mots « ; 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 les mots** *« dont le mode de calcul est déterminé par le Roi ».*

JUSTIFICATION

L'article 9, § 1er, 2°, du projet de loi prévoit que la variation du taux d'intérêt du crédit est liée à celle d'un indice de référence qui doit être choisi parmi une série d'indices dont la liste et le mode de calcul sont déterminés par le Roi.

Nous croyons savoir que les avant-projets qui ont été examinés dans les années 70 et 80 au sein de commissions et de conseils prévoyaient toujours que la variation du taux d'intérêt devait être semblable à celle d'un indice de référence fixé dans l'avant-projet même ou par le Roi, mais de manière à ce qu'il réponde à certains critères d'objectivité, de publicité et de contrôle.

Etant donné que le consommateur, en l'occurrence l'emprunteur, est soumis, en ce qui concerne son épargne, aux taux d'intérêt qui lui sont imposés par les banques, les banques d'épargne et les autres institutions financières, il nous paraît équitable que le taux d'intérêt de son crédit hypothécaire, pour autant qu'il ne soit pas fixe, suive l'évolution du marché des crédits hypothécaires afférents aux biens immobiliers.

Il n'est que logique qu'un indice de référence soit représentatif de ce marché sans qu'il soit pour autant porté atteinte à ses autres qualités.

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

Ce système doit permettre d'éviter que le consommateur, qui, en tant qu'épargnant, emprunteur ou client d'une banque, éprouve d'ores et déjà des dificultés à s'y retrouver dans l'offre de taux, de méthodes de remboursement, de régimes fiscaux, de réductions de taux d'intérêt ainsi que dans d'autres tactiques du secteur financier destinées à vendre des produits, doive également choisir parmi une série d'indices de référence, qui ont chacun leur évolution propre, pour que la variation du taux de son crédit soit la plus favorable possible année après année, pour autant que l'institution financière lui laisse le choix; il s'agit en effet, en l'occurrence, d'un contrat d'adhésion dont les conditions et les taux sont fixés d'avance par le prêteur.

Nr 25 VAN DE HEREN **DIELENS, LISABETH EN SCHELLENS**

Art. 9

In § 1, 2°, de woorden « ; deze moet worden gekozen uit een reeks referte-indexen waarvan de lijst en de berekeningswijze bepaald worden door de Koning, » **vervangen door de woorden** *« waarvan de berekeningswijze bepaald wordt door de Koning, ».*

VERANTWOORDING

Het wetsontwerp bepaalt in artikel 9, § 1, 2°, dat de verandering van de rentevoet van het krediet verloopt zoals een referte-index die moet gekozen worden uit een reeks waarvan de lijst en de berekeningswijze bepaald worden door de Koning.

Wij menen te weten dat de voorontwerpen die in de jaren 1970 en 1980 besproken werden in Commissies en Raden steeds stelden dat de verandering van de rentevoet diende te verlopen zoals één referte-index bepaald in het voorontwerp zelf ofwel door de Koning, maar zodanig dat hij zou voldoen aan bepaalde criteria van objectiviteit, publiciteit en controleerbaarheid.

Vermits de verbruiker, in casu de kredietnemer, voor wat zijn sparen betreft, onderworpen is aan de rentevoeten die hem terzake opgelegd worden door de banken, spaarbanken en andere financiële instellingen, lijkt het ons billijk dat de rentevoet van zijn hypothecair krediet, voor zover hij niet vast bedongen werd, de evolutie zou volgen van de markt der hypothecaire kredieten voor onroerende goederen.

Het is dan maar logisch dat een referte-index representatief is voor deze markt zonder dat daarom de overige kwaliteiten zou geweld worden aangedaan.

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

Dit systeem moet dan beletten dat de verbruiker die het nu al moeilijk heeft zijn weg te vinden in het aanbod van tarieven, terugbetalingsmethodes, fiscale stelsels, rentevoetverminderingen als spaarder, verzekeringnemer of bankcliënt, en andere tactische zetten van de financiële sector bedoeld om produkten te verkopen, welnu, dat die verbruiker ook nog zijn keus moet maken tussen een aantal referte-indexen, met ieder een eigen evolutie, om de rentevoet van zijn krediet in de meest gunstige zin te doen veranderen, jaar na jaar, tenminste voor zover de financiële onderneming de verbruiker een keus laat; het gaat hier immers om een toetredingscontract waarvan de voorwaarden en tarieven op voorhand vastgelegd zijn door de kredietverstrekker.

N° 26 DE MM. **DIELENS, LISABETH ET SCHELLENS**

Art. 9

Remplacer le § 4 par ce qui suit :

« § 4. La première période a une durée d'au moins trois ans ».

JUSTIFICATION

L'article 9, § 3, du projet de loi dispose que le taux d'intérêt ne peut varier qu'à l'issue de périodes ne pouvant être inférieures à un an. Le gouvernement a clairement voulu que le délai s'écoulant entre deux adaptations du taux d'intérêt ne soit pas inférieur à un an, et ce, eu égard aux discussions préliminaires, afin de donner au consommateur une certaine assurance quant à la nature de son engagement.

Le fait que le taux d'intérêt ne puisse augmenter chaque fois que d'un point lorsque la première période est inférieure à trois ans, renforce encore cette hypothèse.

Or, la limitation prévue en l'occurrence ne représente en fait pas grand-chose. Prenons l'exemple suivant : un crédit de deux millions de francs à 0,75 % par mois en vingt ans se rembourse par mensualités de 17 995 francs. Une hausse du taux de 1 % par an fait passer ce montant à 19 258 francs pendant la deuxième année et une nouvelle hausse de 1 % par an le porte à 20 905 francs par mois au cours de la troisième année.

Il s'agit donc en l'occurrence d'une augmentation de 50 000 francs, répartie sur deux ans. Cela représente un montant important pour un ménage, auquel l'institution de crédit demande en outre encore de faire un effort d'épargne afin d'obtenir la réduction du taux ou, comme cela s'est déjà produit, pour pouvoir obtenir un prêt.

Nous proposons dès lors, afin de préserver le budget des ménages, de prévoir une période initiale de trois ans au cours de laquelle aucune modification de taux ne peut intervenir, et au cours de laquelle le taux est donc fixe : cette proposition rejoint d'ailleurs celles qui figuraient dans les avant-projets des années 70 et 80, où il était déjà question de variabilité avec une première période à taux fixe.

Nr 26 VAN DE HEREN **DIELENS, LISABETH EN SCHELLENS**

Art. 9

§ 4 vervangen door wat volgt :

« § 4. De eerste periode heeft een duur van ten minste drie jaar ».

VERANTWOORDING

In artikel 9, § 3, van het wetsontwerp wordt bepaald dat de rentevoet « slechts » om het jaar mag veranderen, minstens dan toch. De Regering heeft duidelijk gewild dat de tijd tussen twee rentevoetaanpassingen zeker niet kleiner is, en dit, gezien de voorafgaande besprekingen, om de verbruiker enige zekerheid te geven over de aard van zijn verbintenis.

Dat, indien de eerste periode kleiner is dan 3 jaar, de rentevoet slechts met één punt per keer mag stijgen, versterkt nog deze stelling.

Nu stelt deze beperking eigenlijk niet veel voor. Ter illustratie een voorbeeld. Een krediet van 2 miljoen frank aan 0,75 % per maand over 20 jaar wordt afbetaald met een mensualiteit van 17 995 frank. Een stijging van 1 procentpunt per jaar doet 19 258 frank per maand betalen gedurende het tweede jaar. Een volgende stijging met 1 procentpunt per jaar doet 20 905 frank per maand betalen gedurende het derde jaar.

Het gaat hier om een verhoging, gespreid over twee jaar, van 50 000 frank. Een groot bedrag voor een gezin waaraan door de kredietinstelling bovendien nog gevraagd wordt een spaarinspanning te doen om een rentevoetvermindering te bekomen of, zoals reeds gebeurd is, om te kunnen aanspraak maken op een lening.

Wij stellen dan ook voor, om de budgettering in het gezin veilig te stellen, een initiële periode van drie jaar te bewaren waarin geen enkele rentevoetverandering mag toegepast worden, waarin de rentevoet vast is : dit voorstel haakt overigens in op de voorontwerpen van de jaren 1970 en 1980 waarin ook reeds de veranderlijkheid, met een eerste tijdsfranchise, behandeld werd.

F. DIELENS
C. LISABETH
A. SCHELLENS