

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1996-1997 (*)

6 MAI 1997

PROJET DE LOI

**modifiant la loi du 4 août 1992
relative au crédit hypothécaire et
modifiant la loi du 13 avril 1995
modifiant la loi du 4 août 1992
relative au crédit hypothécaire**

AMENDEMENTS

N° 10 DE MM. WILLEMS ET VERSTRAETEN

Article 1^{er}bis (nouveau)

**Insérer un article 1^{er}bis (nouveau), libellé
comme suit :**

« Article 1^{er}bis. — L'article 4, 4°, de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire est remplacé par ce qui suit :

« 4° « Taux d'intérêt » : le taux, exprimé en pourcentage par période, auquel les intérêts sont calculés pour la même période; ce taux d'intérêt est déterminé sur la base du premier paiement périodique effectif, c'est-à-dire du montant qui est effectivement payé après la réduction du coût du crédit. »

Voir :

- 946 - 96 / 97 :

— N° 1 : Projet de loi.

— N°s 2 et 3 : Amendements.

(*) Troisième session de la 49^e législature.

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1996-1997 (*)

6 MEI 1997

WETSONTWERP

**tot wijziging van de wet van
4 augustus 1992 op het hypothecair
krediet en tot wijziging van de wet
van 13 april 1995 tot wijziging van de
wet van 4 augustus 1992 op het
hypothecair krediet**

AMENDEMENTEN

N° 10 VAN DE HEREN WILLEMS EN
VERSTRAETEN

Artikel 1bis (nieuw)

**Een artikel 1bis (nieuw) invoegen, luidend
als volgt :**

« Artikel 1bis. — Artikel 4, 4° van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet wordt vervangen door wat volgt :

« 4° « De rentevoet » : de voet uitgedrukt in percent per periode, aan dewelke de intresten voor dezelfde periode worden berekend; de rentevoet wordt bepaald op basis van de eerste werkelijke periodieke betaling, dit is het bedrag dat effectief wordt betaald na toepassing van de vermindering van de kredietkost. »

Zie :

- 946 - 96 / 97 :

— N° 1 : Wetsontwerp.

— N°s 2 en 3 : Amendementen.

(*) Derde zitting van de 49^e zittingsperiode.

JUSTIFICATION

Un des principaux objectifs de la loi de 1992 est de protéger le consommateur, en l'occurrence l'emprunteur. Aussi proposons-nous de préciser la notion de taux d'intérêt en espérant que cette transparence accrue profite à ce dernier. La définition que nous donnons a pour effet de supprimer la distinction entre le taux de base qui est utilisé pendant la durée résiduelle du contrat et le taux d'intérêt effectif que le consommateur paie au début du contrat - et qui est généralement moins élevé, afin d'attirer le client. L'application de cette définition supprimerait dès lors *de facto* la ristourne ou la transformerait en une réduction du taux d'intérêt.

Cette définition empêchera également l'octroi de réductions temporaires. Le coût de ces réductions est en effet de toute manière récupéré ultérieurement. Les réductions temporaires servant en outre à appâter les consommateurs, elles peuvent être un facteur de surendettement.

N° 11 DE MM. WILLEMS ET VERSTRAETEN

Art. 2

A l'article 9 proposé, *in limine*, remplacer les mots « Si un ou plusieurs taux d'intérêts variables ont été stipulés, les règles suivantes sont applicables à chacun d'eux : » **par les mots** « *Les règles suivantes sont applicables au taux d'intérêt variable : ».*

JUSTIFICATION

L'utilisation de plusieurs taux d'intérêt variables déroutent le consommateur et rend encore plus difficile la comparaison entre les différentes propositions des prêteurs.

N° 12 DE MM. WILLEMS ET VERSTRAETEN

Art. 2

A l'article 9 proposé, remplacer le 4° par ce qui suit :

« 4° Le taux d'intérêt et l'indice de référence sont fixés au moment de l'offre. L'indice de référence qui doit être pris en considération est celui du mois civil précédant la date de l'offre visée à l'article 14. »

JUSTIFICATION

Cette adaptation est le corollaire de la précédente.

VERANTWOORDING

Een van de voornaamste doelstellingen van de wet van 1992 is de bescherming van de verbruiker, *in casu* de kredietnemer. Vandaar ook dat het begrip rentevoet nader wordt gedefinieerd met het oog op de doorzichtigheid ten behoeve van de kredietnemer. De definitie leidt ertoe dat het onderscheid tussen de basisrentevoet die voor de rest van de duur van het contract wordt gebruikt en de effectieve rentevoet die de consument in het begin van het contract betaalt — en die veelal lager is om de klant te lokken —, wordt opgeheven. De toepassing van deze definitie voert danook *de facto* het *ristorno* af. Of anders : het *ristorno* wordt in een rentevoetvermindering omgezet.

Ook het toekennen van tijdelijke verminderingen wordt gebannen. De kostprijs van deze tijdelijke verminderingen wordt immers toch verrekend in latere perioden. Bovendien hebben tijdelijke kortingen een lokeffect en kunnen ze dus mede aanleiding geven tot de problematiek van de overmatige schuldenlast.

N° 11 VAN DE HEREN WILLEMS EN VERSTRAETEN

Art. 2

In het voorgestelde artikel 9, *in limine*, de woorden « Indien één of meer veranderlijke rentevoeten bedongen zijn, zijn de volgende regels van toepassing op ieder van hen : » **vervangen door de woorden** « *Voor de veranderlijke rentevoet zijn de volgende regels van toepassing : ».*

VERANTWOORDING

Het gebruik van verschillende veranderlijke rentevoeten maakt het geheel voor de consument te ondoorzichtig en het maakt vergelijkingen tussen verschillende voorstellen van kredietgevers nog moeilijker.

N° 12 VAN DE HEREN WILLEMS EN VERSTRAETEN

Art. 2

In het voorgestelde artikel 9, het 4° vervangen door wat volgt :

« 4° De rentevoet en de referte-index worden bepaald op het ogenblik van het aanbod. De referte-index die in aanmerking moet worden genomen, is die van de kalendermaand die voorafgaat aan de datum van het aanbod overeenkomstig artikel 14. »

VERANTWOORDING

Deze aanpassing volgt logisch uit de voorafgaande.

N° 13 DE MM. WILLEMS ET VERSTRAETEN

Art. 2

A l'article 9 proposé, remplacer le 5° par ce qui suit :

« 5° A l'expiration des périodes déterminées dans l'acte constitutif, le taux d'intérêt afférent à la nouvelle période est égal au taux d'intérêt prévu à l'article 4, augmenté de la différence entre l'indice de référence publié dans le mois civil précédant la date de la variation, et la valeur de l'indice de référence au moment de l'offre.

Si le taux d'intérêt prévu à l'article 4 est le résultat d'une réduction de taux conditionnelle, le prêteur peut, pour la fixation du nouveau taux d'intérêt, se baser sur un taux d'intérêt plus élevé si l'emprunteur ne respecte pas la ou les conditions prévues. La majoration ne peut excéder la réduction accordée au début du prêt exprimée en pourcentage par période. ».

JUSTIFICATION

Cet amendement poursuit un double objectif. D'une part, les dispositions de l'article sont adaptées en fonction des amendements précédents. D'autre part, il est inséré un nouvel alinéa concernant les éventuelles réductions conditionnelles. Si le prêteur a accordé une réduction conditionnelle, il doit avoir la possibilité de pénaliser l'emprunteur si ce dernier ne respecte plus la ou les conditions initialement prévues.

N° 14 DE MM. WILLEMS ET VERSTRAETEN

Art. 2

A l'article 9, 6°, alinéa 1^{er} proposé, supprimer le mot « initial ».

JUSTIFICATION

Cette adaptation est le corollaire des précédentes.

N° 13 VAN DE HEREN WILLEMS EN VERSTRAETEN

Art. 2

In het voorgestelde artikel 9, het 5° vervangen door wat volgt :

« 5° Bij het verstrijken van de periodes bepaald in de vestigingsakte is de rentevoet voor de nieuwe periode gelijk aan de rentevoet zoals bepaald in artikel 4 van deze wet, vermeerderd met het verschil tussen de referte-index verschenen in de kalendermaand die voorafgaat aan de datum van de verandering, en de waarde van de referte-index op het ogenblik van het aanbod.

Indien de rentevoet, zoals bepaald in artikel 4 van deze wet, het resultaat is van een voorwaardelijke vermindering, mag de kredietgever voor het bepalen van de nieuwe rentevoet uitgaan van een hogere rentevoet indien de kredietnemer de gestelde voorwaarde of voorwaarden niet langer nakomt. De verhoging mag niet meer bedragen dan de vermindering toegekend in het begin van de lening uitgedrukt in percent per periode. ».

VERANTWOORDING

Dit amendement beoogt twee zaken. Enerzijds worden de bepalingen van het artikel aangepast aan de voorgaande amendementen. Anderzijds wordt een nieuwe alinea ingevoegd die betrekking heeft op eventuele voorwaardelijke verminderingen. Als de kredietgever een voorwaardelijke vermindering heeft toegekend, moet hij over de mogelijkheid beschikken om de kredietnemer te penalisieren indien deze de voorwaarde of voorwaarden voor de vermindering niet langer nakomt.

N° 14 VAN DE HEREN WILLEMS EN VERSTRAETEN

Art. 2

In het voorgestelde artikel 9, in het 6°, eerste lid, het woord « oorspronkelijke » weglaten.

VERANTWOORDING

Deze aanpassing volgt logisch uit de voorafgaande aanpassingen.

N° 15 DE MM. WILLEMS ET VERSTRAETEN

Art. 2

A l'article 9 proposé, 6°, remplacer l'alinéa 2 par ce qui suit :

« Si le taux d'intérêt résulte d'une réduction conditionnelle, l'acte constitutif peut prévoir que la variation visée à l'alinéa 1^{er} s'opère sur la base d'un taux d'intérêt supérieur si la ou les conditions fixées pour l'octroi de la réduction ne sont plus remplies. La hausse appliquée ne peut être supérieure à la réduction accordée au moment de la prise de cours de l'emprunt, exprimée en pourcentage par période. »

JUSTIFICATION

L'objectif visé par l'alinéa 2 proposé dans le projet à l'examen est réalisé par le biais de la définition de la notion de taux d'intérêt que nous proposons. Cette disposition peut dès lors être supprimée. Il convient par ailleurs d'insérer un nouvel alinéa afin de tenir compte d'éventuelles réductions conditionnelles. Si le prêteur a accordé une réduction conditionnelle, il doit être en mesure de pénaliser l'emprunteur au cas où celui-ci ne remplirait plus la ou les conditions fixées pour l'octroi de cette réduction.

N° 16 DE MM. WILLEMS ET VERSTRAETEN

Art. 2

A l'article 9 proposé, 7°, supprimer le mot « initial ».

JUSTIFICATION

Cet amendement est le corollaire des amendements précédents.

N° 17 DE MM. WILLEMS ET VERSTRAETEN

Art. 2

A l'article 9 proposé, § 3, remplacer les mots « le ou les indices de référence initiaux » par les mots « l'indice de référence ».

JUSTIFICATION

Cet amendement est le corollaire des amendements précédents.

N° 15 VAN DE HEREN WILLEMS EN VERSTRAETEN

Art. 2

In het voorgestelde artikel 9, in het 6°, het tweede lid vervangen door wat volgt :

« Indien de rentevoet het resultaat is van een voorwaardelijke vermindering, mag de vestigingsakte bepalen dat bij de in de eerste alinea beoogde verandering rekening wordt gehouden met een hogere rentevoet, indien de gestelde voorwaarde of voorwaarden voor de vermindering niet langer worden nagekomen. De toegepaste verhoging mag niet meer bedragen dan de vermindering toegekend in het begin van de lening uitgedrukt in percent per periode. »

VERANTWOORDING

Hetgeen de tweede alinea van de tekst in het wetsontwerp beoogt, wordt door ons via de definitie van het begrip rentevoet geregeld. Daarom kan de bepaling wegvallen. Anderzijds was de invoeging van een nieuwe alinea nodig om rekening te houden met eventuele voorwaardelijke verminderingen. Als de kredietgever een voorwaardelijke vermindering heeft toegekend, moet deze laatste toch nog over de mogelijkheid beschikken om de kredietnemer te penaliseren indien deze de voorwaarde of de voorwaarden voor de vermindering niet langer nakomt.

N° 16 VAN DE HEREN WILLEMS EN VERSTRAETEN

Art. 2

In het voorgestelde artikel 9, in het 7°, het woord « oorspronkelijke » weglaten.

VERANTWOORDING

Deze aanpassing volgt logisch uit de voorafgaande aanpassingen.

N° 17 VAN DE HEREN WILLEMS EN VERSTRAETEN

Art. 2

In het voorgestelde artikel 9, in § 3, de woorden « oorspronkelijke referte-index of referte-indexen » vervangen door het woord « referteindex ».

VERANTWOORDING

Deze aanpassing volgt logisch uit de voorafgaande aanpassingen.

N° 18 DE MM. WILLEMS ET VERSTRAETEN

Art. 3

A l'article 21 proposé, § 1^{er}, remplacer le dernier alinéa par ce qui suit :

« Lorsqu'une réduction de taux conditionnelle est accordée, le tableau d'amortissement indique les montants à payer compte tenu de cette réduction. L'acte constitutif doit également comprendre un second tableau d'amortissement calculé en ne tenant pas compte de cette réduction ».

JUSTIFICATION

Les amendements précédents ont supprimé *de facto* les ristournes et les réductions de taux temporaires. Seules les réductions conditionnelles ne sont pas définitivement acquises au consommateur. C'est pourquoi cet alinéa peut être modifié ainsi que nous le proposons dans le présent amendement.

N° 18 VAN DE HEREN WILLEMS EN VERSTRAETEN

Art. 3

In de voorgestelde § 1, het laatste lid vervangen door wat volgt :

« Wanneer een voorwaardelijke rentevermindering wordt toegekend, geeft het aflossingsplan de te betalen bedragen aan rekening houdend met die vermindering. De vestigingsakte moet ook een tweede aflossingsplan bevatten dat wordt berekend zonder dat met die vermindering wordt rekening gehouden. »

VERANTWOORDING

De vorige amendementen hebben de *ristorno's* en de tijdelijke renteverminderingen *de facto* opgeheven. Alleen voorwaardelijke verminderingen zijn voor de consument niet definitief verworven. Vandaar dat deze alinea zoals hierboven kan worden herschreven.

L. WILLEMS
J. VERSTRAETEN