

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1996-1997 (*)

23 JUIN 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**

RAPPORT

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

PAR M. Rudy DEMOTTE

(1) Composition de la Commission :

Président : M. Ansoms.

A. — Titulaires :

C.V.P. M. Ansoms, Mme Creyf,
MM. Moors, Willems.

P.S. MM. Demotte, Larcier,
Toussaint.

V.L.D. MM. De Grauwe, Lano, van
den Abeelen.

S.P. MM. De Richter, Verstraeten.

P.R.L.- MM. Clerfayt, Hotermans.

F.D.F.

P.S.C. M. Mairesse.

VL. M. Van den Broeck.

Blok Agalev/M. Deleuze.

Ecolo

B. — Suppléants :

MM. Cauwenberghs, De Crem,
Mme Gardeyn-Debever, MM. Pieters (D.), Vermeulen.

Mme Burgeon, MM. Delizée, Dighneef, Moock.

MM. Desimpel, Smets, Van Aperen, Van Belle.

MM. Bartholomeeussen, Cuyt, Schoeters.

MM. Denis, Seghin, Wauthier.

MM. Arens, Fournaux.

MM. Geraerts, Lowie.

MM. Tavernier, Wauters.

C. — Membre sans voix délibérative :

V.U. M. Van Hoorebeke.

Voir :

- 946 - 96 / 97 :

— N° 1 : Projet de loi.

— N°s 2 à 6 : Amendements.

Voir aussi :

— N° 8 : Texte adopté par la commission.

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

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1996-1997 (*)

23 JUNI 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**

VERSLAG

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

UITGEBRACHT DOOR DE HEER Rudy DEMOTTE

(1) Samenstelling van de Commissie :

Voorzitter : de heer Ansoms.

A. — Vaste leden :

C.V.P. H. Ansoms, Mevr. Creyf,
HH. Moors, Willems.

P.S. HH. Demotte, Larcier,
Toussaint.

V.L.D. HH. De Grauwe, Lano, van
den Abeelen.

S.P. HH. De Richter, Verstraeten.

P.R.L.- HH. Clerfayt, Hotermans.

F.D.F.

P.S.C. H. Mairesse.

VL. H. Van den Broeck.

Blok Agalev/H. Deleuze.

Ecolo

B. — Plaatsvervangers :

HH. Cauwenberghs, De Crem,
Mevr. Gardeyn-Debever, HH. Pieters (D.), Vermeulen.

Mevr. Burgeon, HH. Delizée, Dighneef, Moock.

HH. Desimpel, Smets, Van Aperen, Van Belle.

HH. Bartholomeeussen, Cuyt, Schoeters.

HH. Denis, Seghin, Wauthier.

HH. Arens, Fournaux.

HH. Geraerts, Lowie.

HH. Tavernier, Wauters.

C. — Niet-stemgerechtigd lid :

V.U. H. Van Hoorebeke.

Zie :

- 946 - 96 / 97 :

— N° 1 : Wetsontwerp.

— N°s 2 tot 6 : Amendementen.

Zie ook :

— N° 8 : Tekst aangenomen door de commissie.

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

MESDAMES, MESSIEURS,

Votre commission a examiné ce projet de loi au cours de ses réunions des 6 mai, 3, 10 et 11 juin 1997.

I. — EXPOSE INTRODUCTIF DU VICE-PREMIER MINISTRE ET MINISTRE DE L'ECONOMIE

La loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire est une loi de protection du consommateur.

Toutefois, de nouvelles pratiques sont apparues ces dernières années sur le marché hypothécaire. Elles se sont généralisées en raison de la concurrence accrue dans ce secteur. Une adaptation de la loi de 1992 est nécessaire pour maintenir cet objectif de protection du consommateur.

Les problèmes les plus cruciaux constatés actuellement se rapportent :

- aux ristournes d'intérêts;
- aux réductions accordées hors tarifs;
- à l'information du consommateur à propos des charges périodiques du crédit;
- à la variabilité des taux hypothécaires.

a) Les ristournes d'intérêts

Un emprunteur peut, actuellement, recevoir deux types d'avantages de la part du prêteur : une réduction du taux d'intérêt ou une ristourne d'une partie des intérêts payés.

Le premier cas est une diminution du taux d'intérêt. Le calcul des charges mensuelles se fait donc à ce taux réduit. La solution est limpide.

En revanche, la ristourne n'influence pas le calcul du plan d'amortissement. Celui-ci est toujours établi au taux plein, mais le prêteur rétrocède à l'emprunteur une partie des intérêts payés. Le solde restant dû est donc toujours plus élevé en cas de ristournes (sauf pour la dernière échéance).

Les ristournes et réductions sont presque toujours temporaires. Après leur disparition, l'emprunteur « avec ristourne » paie plus que celui avec réduction.

La pratique des ristournes fait donc paraître, aux yeux de l'emprunteur, l'avantage accordé plus important que ce qu'il est en réalité.

Il faut ajouter que la manière de calculer la ristourne varie d'une entreprise à l'autre. Cela entraîne une grande confusion chez les emprunteurs.

Plutôt que d'interdire la pratique des ristournes, on a cependant choisi de garantir la transparence des diverses formules de crédits par l'indication d'un taux actuariel dans la publicité, les prospectus et les formulaires de demande.

DAMES EN HEREN,

Uw commissie heeft dit wetsontwerp besproken tijdens haar vergaderingen van 6 mei, 3, 10 en 11 juni 1997.

I. — INLEIDENDE UITEENZETTING DOOR DE VICE-EERSTE MINISTER EN MINISTER VAN ECONOMIE

De wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet is een wet tot bescherming van de verbruiker.

Nochtans zijn deze laatste jaren nieuwe praktijken op de hypothecaire markt opgedoken. Ze werden veralgemeend omwille van de toegenomen concurrentie in deze sector. Een aanpassing van de wet van 1992 is noodzakelijk om deze doelstelling van bescherming van de verbruiker te behouden.

De meest cruciale problemen die momenteel werden vastgesteld, hebben betrekking op :

- interestristorno's;
- verminderingen toegekend buiten tarief;
- de informatie van de verbruiker betreffende de periodieke lasten van het krediet;
- de veranderlijkheid van de hypothecaire rentevoeten.

a) De interestristorno's

Een kredietnemer kan momenteel twee types voordelen ontvangen vanwege de kredietverlener : een vermindering van de rentevoet, of een *ristorno* van een gedeelte van de betaalde interesten.

Het eerste geval is een daling van de rentevoet. De berekening van de maandelijkse lasten gebeurt dus tegen deze verminderde rentevoet. De oplossing is doorzichtig.

De *ristorno* daarentegen, beïnvloedt de berekening van het aflossingsplan niet. Dit wordt steeds opgesteld tegen de volle rentevoet, maar de kredietverlener geeft een gedeelte van de betaalde interesten terug aan de kredietnemer. Het verschuldigde saldo blijft dus altijd hoger in geval van *ristorno's* (behalve voor de laatste vervaldag).

Ristorno's en verminderingen zijn bijna altijd tijdelijk. Na de verdwijning ervan, betaalt de kredietnemer « met *ristorno* » meer dan deze met vermindering.

Voor de kredietnemer lijkt het toegekende voordeel dus belangrijker door de praktijk van de *ristorno's* dan het in werkelijkheid is.

Men moet eraan toevoegen dat de manier om de *ristorno* te berekenen varieert van onderneming tot onderneming. Dit brengt een grote verwarring mee bij de kredietnemers.

Men heeft echter gekozen om de transparantie van de verschillende kredietformules te waarborgen door een actuariële rentevoet aan te duiden in de reclame, de prospectussen en de aanvraagformulieren, eerder dan de *ristornopraktijken* af te schaffen.

b) *Les ristournes et réduction hors tarifs*

Les entreprises hypothécaires doivent mettre à la disposition du public une information sous forme d'un prospectus. Celui-ci doit contenir, entre autres, le tarif des taux d'intérêt, les réductions ou majorations éventuelles et les conditions d'octroi.

Néanmoins, certaines entreprises accordent des ristournes ou des réductions importantes hors tarif. Une telle pratique n'est pas de nature à favoriser l'information des candidats-emprunteurs et réduit le rôle, essentiel, du prospectus. Aucune comparaison n'est plus possible entre les entreprises hypothécaires.

C'est pourquoi il est proposé non pas d'interdire la pratique des ristournes des réductions, mais d'obliger les entreprises à mentionner toutes les réductions et ristournes dans le prospectus.

c) *L'information du consommateur*

L'expérience montre qu'une bonne partie des emprunteurs n'est pas du tout familiarisée avec les techniques financières. La conversion d'un taux d'intérêt en une charge mensuelle est une opération qui n'est pas simple.

Les pratiques de plus en plus répandues de ristournes et réductions conditionnelles et temporaires, ainsi que de taux promotionnels présentent un danger pour les candidats emprunteurs. Certains peuvent en effet être attirés par ces avantages tout en ne mesurant pas l'impact financier de la perte de ceux-ci.

En revanche, un tableau d'amortissement est nettement plus explicite. Avec les techniques modernes, établir de tels tableaux n'est plus un problème.

Le projet renforce les obligations d'information des entreprises hypothécaires de ce point de vue.

d) *La variabilité*

La variabilité des taux hypothécaires a été introduite en Belgique par la loi du 4 août 1992. Toutefois, il s'agit d'une variabilité « encadrée » liaison à l'évolution d'un indice de référence objectif, limite contractuelle et restrictions durant les trois premières années.

Le système élaboré en 1992 faisait varier le taux selon une formule proportionnelle. On retrouve une telle formule, par exemple, en matière de loyers.

Cette formule a été critiquée et remplacée en 1995. Dans la nouvelle formule, le taux varie de la différence entre les indices.

La loi de 1995 est malheureusement assez obscure sur trois points.

— Selon certaines interprétations, l'indice de référence ne devrait plus être indiqué au début du contrat. Ce n'est qu'après une première période (de

b) *De ristorno's en verminderingen buiten tarief*

De hypotheekondernemingen moeten informatie, onder de vorm van een prospectus, ter beschikking stellen van het publiek. Deze prospectus moet de rentevoettarieven bevatten, de mogelijke verminderingen of verhogingen en de toekenningsvoorwaarden ervan.

Niettemin staan sommige ondernemingen belangrijke *ristorno's* of verminderingen buiten tarief toe. Zo'n praktijk is niet van aard om de informatie van de kandidaat-kredietnemers te bevorderen en vermindert het essentiële belang van de prospectus. Er is geen vergelijking meer mogelijk tussen de hypotheecaire ondernemingen.

Daarom wordt niet voorgesteld om de praktijk van de *ristorno's* en de verminderingen te verbieden, maar wel om de ondernemingen te verplichten alle *ristorno's* en verminderingen te vermelden in de prospectus.

c) *De informatie naar de gebruiker toe*

De ervaring wijst uit dat een groot gedeelte van de gebruikers helemaal niet vertrouwd is met de financiële technieken. De omzetting van een rentevoet naar een maandelijkse last is een bewerking die niet eenvoudig is.

De meer en meer verspreide praktijken van voorwaardelijke en tijdelijke *ristorno's* en verminderingen, evenals van promotionele rentevoeten, vormen een gevaar voor de kandidaat-kredietnemers. Sommigen kunnen inderdaad aangetrokken worden door deze voordelen zonder de financiële impact van het verlies ervan in te schatten.

Daartegenover staat dat een aflossingsplan duidelijk veel explicieter is. Met de moderne technieken is het opstellen van zo'n plan geen probleem meer.

Het ontwerp versterkt de informatieverplichtingen vanwege de hypotheekondernemingen.

d) *De veranderlijkheid*

De veranderlijkheid van de hypotheecaire rentevoeten werd in België ingevoerd bij de wet van 4 augustus 1992. Het gaat evenwel over een « ingekaderde » variabiliteit : binding aan de evolutie van een objectieve referentieindex, contractueel vastgelegde grens en beperking gedurende de eerste drie jaar.

Het systeem, uitgewerkt in 1992, deed de rentevoet veranderen volgens een proportionele formule. Zo'n formule vindt men bijvoorbeeld terug op het gebied van huur.

Op deze formule werd kritiek geuit en ze werd in 1995 vervangen. In de nieuwe formule, varieert de rentevoet met het verschil tussen de indexen.

De wet van 1995 is jammer genoeg op drie punten tamelijk duister opgesteld.

— Volgens bepaalde interpretaties zou de referentieindex niet meer aangeduid moeten worden bij het begin van de overeenkomst. Het is slechts na een

taux fixe) que cet indice interviendrait. On n'a donc plus de liaison stricte du taux à l'indice de référence.

Dans certaines hypothèses, il se pourrait, selon l'interprétation décrite plus haut, que le taux d'intérêt augmente, alors que l'indice de référence diminue.

— Ce système pourrait généraliser l'offre de crédits assortis d'un taux d'appel. Celui-ci ne devrait même plus être affiché comme un taux réduit ou promotionnel. Il apparaîtrait comme le taux « normal » du contrat. Le consommateur peu averti ou trop confiant risque d'être attiré par ce seul taux sans mesurer les charges qu'il devra payer une fois la période de « taux fixe » passée.

— La modification de 1995 a introduit la notion de marge. Celle-ci n'est pas définie précisément. Une fois de plus, les interprétations sont divergentes. Selon certains, la marge serait négociée en même temps que le taux d'intérêt. Ceci n'avantage certes pas l'emprunteur moyen, qui a déjà pas mal de difficultés à calculer le coût de son crédit à partir du taux d'intérêt. Y ajouter une donnée supplémentaire n'améliorerait pas la transparence des opérations.

Le projet clarifie le système.

— La modification de 1995, qui n'est pas entrée en vigueur, est rapportée et l'article 9 de la loi de 1992 est entièrement réécrit.

— Le principe de la liaison stricte du taux et de l'indice est réaffirmé.

— La notion de marge est supprimée.

— Enfin, l'écart maximum à la hausse (et à la baisse) doit être fixé à partir du taux réduit et non à partir du taux plein.

Comme on le voit, le projet a pour ambition de renforcer la protection du consommateur en matière de crédit hypothécaire. Toutefois, il vise à maintenir une saine concurrence entre les entreprises en canalisant cette concurrence, plutôt qu'en la limitant. Un effort particulier a été fait en matière de transparence et d'information du consommateur.

eerste periode (van vaste rentevoet) dat deze index zou optreden. Er is dus geen strikte binding meer tussen de rentevoet en de referteindex.

In sommige hypothesen, zou het zelfs kunnen dat volgens de hoger beschreven interpretatie de rentevoet stijgt terwijl de referteindex daalt.

— Dit systeem kan het aanbod van kredieten voorzien van een lokrentevoet veralgemenen. Deze zou zelfs niet meer vermeld moeten worden als een verminderde of promotionele rentevoet. Hij zou inderdaad als de « normale » rentevoet van de overeenkomst naar voren komen. De verbruiker die weinig op de hoogte of te goedgezorgd is, loopt het risico aangetrokken te worden enkel door deze rentevoet, zonder de lasten te meten die hij zal moeten betalen eens de periode van « vaste rentevoet » voorbij zal zijn.

— De wijziging van 1995 voert het begrip marge in. Dit is niet precies bepaald. De interpretaties zijn eens te meer uiteenlopend. Volgens sommigen zou de marge samen met de rentevoet onderhandeld worden. Dit ligt natuurlijk niet in het voordeel van de gemiddelde kredietnemer, die al heel wat moeilijkheden ondervindt om de kostprijs van zijn krediet te berekenen op basis van de rentevoet. Er een bijkomend gegeven aan toevoegen zou de transparantie van de operaties niet vergemakkelijken.

Het ontwerp verduidelijkt het systeem.

— De wijziging van 1995 die niet in werking getreden is, is opgeheven en artikel 9 van de wet van 1992 is volledig herschreven.

— Het principe van de strikte gebondenheid van de rentevoet en van de referteindex wordt opnieuw bevestigd.

— Het begrip marge wordt geschrapt.

— Tenslotte moet de maximumspreiding in meer (en in min) vastgelegd worden, te vertrekken van de verminderde rentevoet en niet van de volle rentevoet.

Zoals men ziet wil het ontwerp de bescherming van de consument versterken inzake hypothecair krediet. Het beoogt evenwel een gezonde concurrentie tussen de ondernemingen te handhaven door deze concurrentie te kanaliseren, eerder dan ze te beperken. Een bijzondere inspanning werd geleverd inzake transparantie en informatie van de consument.

II. — AUDITIONS

**Audition de représentants
des organisations de consommateurs
et des prêteurs**

(A) Exposé de M. J.-Ph. DUCART (Centre de recherche et d'information des organisations de consommateurs - CRIOC)

La loi relative au crédit hypothécaire doit normalement être un exemple de la volonté d'encadrement de la concurrence afin de la mettre au service du consommateur.

Certains qualifient la loi du 4 août 1992 de loi de protection du consommateur.

Le CRIOC ne va pas aussi loin, et certainement pas à la lecture de la réforme proposée justement au nom de la protection du consommateur.

Par ailleurs, d'une manière générale, certains baptisent le projet actuel « réforme du crédit hypothécaire ».

Si c'est le cas, il serait aussi souhaitable de se pencher sur l'évaluation d'autres dispositions qui ne sont pas seulement des dispositions de régulation du marché mais qui ont pour objet principal de protéger certains débiteurs en difficulté.

En l'occurrence on peut penser particulièrement à la procédure de conciliation de l'article 59 dont l'organisation sur le terrain apparaît comme particulièrement lacunaire dans certains arrondissements judiciaires. Il serait bon d'interroger un certain nombre d'acteurs de terrain et de juger des saisies soucieux de cette problématique.

C'est là une doléance particulière des organisations de consommateurs et de divers organismes en prise directe avec la problématique du surendettement.

A cet égard, c'est notamment sur le juge des saisies que reposera le fonctionnement (le « bon fonctionnement ») de la procédure du projet de règlement collectif des dettes.

En ce qui concerne les mesures à l'examen, il ne suffit pas au législateur de mettre en exergue, en lettres d'or, la protection du consommateur pour atteindre cet objectif.

Contrairement à ce que prétend l'exposé des motifs, les mesures proposées n'améliorent pas la lisibilité du marché pour le consommateur particulier.

Il est paradoxal de lire dans l'exposé des motifs que « le consommateur n'est pas familiarisé avec les techniques financières proposées par les prêteurs hypothécaires ».

Qu'attend-on dès lors pour mettre en œuvre des réformes simplificatrices pour rendre accessibles ces produits financiers fondamentaux pour l'accès à la

II. — HOORZITTINGEN

**Hoorzitting met vertegenwoordigers
van de consumentenorganisaties
en van de kredietverstrekkers**

(A) Uiteenzetting door de heer J.-Ph. DUCART (Onderzoeks- en Informatiecentrum van de Verbruikersorganisaties - OIVO)

De wet op het hypothecair krediet moet normaliter een voorbeeld zijn van het voornemen om de concurrentie binnen bepaalde perken te laten spelen. Zo wordt mededinging ten dienste van de verbruiker gesteld.

Sommige personen bestempelen de wet van 4 augustus 1992 als een « wet voor de bescherming van de verbruiker ».

Het OIVO gaat niet zo ver, zeker niet bij het lezen van de voorgestelde hervorming, die net in naam van de bescherming van de consument wordt uitgevaardigd.

Sommigen dopen het huidige ontwerp overigens meer algemeen « hervorming van het hypothecair krediet ».

Indien dat het geval is, zou het eveneens aangewezen zijn zich te buigen over de evaluatie van andere bepalingen die niet alleen handelen over de regulering van de markt, maar voornamelijk over de bescherming van bepaalde kredietnemers in moeilijkheden.

We denken hierbij in het bijzonder aan de bemiddelingsprocedure waarin artikel 59 voorziet en waarvan de praktische organisatie in bepaalde gerechtelijke arrondissementen bijzonder veel lacunes lijkt te vertonen. Het zou goed zijn een aantal veldwerkers en beslagrechters die met dat vraagstuk te kampen hebben, te horen.

Dat is een bijzondere klacht van de verbruikersorganisaties en diverse instellingen die rechtstreeks betrokken zijn bij het vraagstuk van de schuldoverlast.

In dat verband is het de beslagrechter die zal moeten zorgen voor de werking (« de goede werking ») van de procedure van het ontwerp inzake de collectieve vereffening van schulden.

Wat de besproken maatregelen betreft, is het voor de wetgever niet voldoende de bescherming van de verbruiker in de verf te zetten om dat doel te bereiken.

In tegenstelling tot wat in de memorie van toelichting wordt beweerd, verbeteren de voorgestelde maatregelen de transparantie op de markt voor de particuliere verbruiker niet.

Het is paradoxaal in de memorie van toelichting te lezen dat « de verbruiker niet vertrouwd is met door de hypothecaire kredietgevers voorgestelde financiële technieken ».

Waar wacht men bijgevolg op om vereenvoudigen de hervormingen door te voeren teneinde die financiële produkten die van levensbelang zijn voor het

propriété et pour des budgets ménagers de plus en plus serrés ?

Les mesures proposées

1° La problématique des ristournes d'intérêts

Pourquoi reconnaître une situation préjudiciable pour le consommateur sans s'y attaquer réellement ? C'est ce qui caractérise l'approche de la problématique des ristournes proposée par le projet de loi.

L'exposé des motifs fait observer : « *La pratique des ristournes fait paraître, aux yeux de l'emprunteur, l'avantage accordé plus important que ce qu'il est en réalité.* ». C'est ce que l'on constate depuis l'entrée en vigueur de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire.

La ristourne est trompeuse car ce qui intéresse réellement le consommateur au moment de poser un choix fondamental est le taux d'intérêt, et certainement un réel abaissement de celui-ci au moment de l'offre concrète.

La ristourne laisse intact le niveau du taux d'intérêt et les amortissements sont calculés sur base de ce taux que l'on qualifie d'officiel, et qui est forcément plus élevé que celui retenu dans le cadre d'une réduction, le solde restant dû étant évidemment plus important.

Le calcul de la réduction, seule solution acceptable, se fait par ailleurs de manière uniforme au contraire de celui de la ristourne.

La transparence ne peut pas être qu'un principe, il faut la concrétiser en imposant un taux d'intérêt qui est la référence incontournable, comme le proposait le premier avant-projet de réforme sous la forme d'un taux d'intérêt « tout inclus » (net et calculé de manière actuarielle) et comme le proposent divers amendements.

Le projet évoque malheureusement du bout des lèvres cette possibilité *d'un taux actuariel destiné à faciliter la comparaison des crédits hypothécaires*. Encore une fois, le législateur tente de reconnaître une difficulté rencontrée par le consommateur sur le difficile marché hypothécaire sans prendre ce problème à bras-le-corps. On peut donc s'interroger sur la cohérence législative.

Stipuler dans le seul prospectus les réductions, les ristournes ou les majorations n'est pas suffisant et est une mesure frileuse pour enrayer les pratiques et effets pervers constatés sur le terrain.

C'est sur le taux d'intérêt et lui seul qu'il faut jouer pour promouvoir la transparence chère au législateur et pour assurer la concurrence chère aux prêteurs. C'est là une façon intéressante de canaliser la concurrence.

La situation actuelle est donc loin d'être satisfaisante pour le consommateur qui veut s'y retrouver

verwerven van eigendom en voor de steeds kleinere gezinsbudgetten toegankelijker te maken ?

De voorgestelde maatregelen

1° Het vraagstuk van de intrestristorno's

Waarom erkennen dat de consument te kampen heeft met een nadelige situatie zonder die echt aan te pakken ? Dat kenmerkt de in het wetsontwerp voorgestelde aanpak van het vraagstuk van de ristorno's.

De memorie van toelichting stelt het volgende : « *Voor de kredietnemer lijkt het toegekende voordeel belangrijker door de praktijk van de ristorno's dan het in werkelijkheid is.* » Deze vaststelling geldt sinds de inwerkingtreding van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet.

Ristorno's zijn bedrieglijk want wat de consument werkelijk interesseert op het moment dat hij een fundamentele keuze maakt, is de rentevoet, en zeker een reële daling ervan op het moment van het concrete aanbod.

Ristorno's wijzigen geenszins de rentevoet; de aflossingen worden berekend op basis van de als officieel bestempelde rentevoet, die noodzakelijkerwijs hoger ligt dan die welke voor een vermindering geldt. Het verschuldigd saldo ligt natuurlijk veel hoger.

De vermindering, de enige aanvaardbare oplossing, wordt overigens steeds op dezelfde wijze berekend, in tegenstelling tot ristorno's.

De transparantie mag niet louter een principe zijn. Die dient concreet uitvoering te krijgen door een rentevoet op te leggen die de vaste referentie vormt, zoals werd voorgesteld in het eerste voorontwerp van hervorming : een rentevoet « alles inbegrepen » (netto en actuariel berekend), zoals die overigens in verscheidene amendementen wordt voorgesteld.

Het ontwerp vermeldt die mogelijkheid van een actuariële rentevoet, bedoeld om de vergelijking van de hypothecaire kredieten te vergemakkelijken, jammer genoeg schoorvoetend. Eens te meer erkent de wetgever dat de consument het moeilijk heeft met de complexiteit van hypothecaire leningen, zonder dit pijnpunt krachtadig aan te pakken. Men kan dus vraagtekens plaatsen bij de coherentie in de wetgeving terzake.

De kortingen, ristorno's of vermeerderingen alleen in de prospectus bepalen is ontoereikend om paal en perk te stellen aan de op het terrein vastgestelde praktijken en kwalijke neveneffecten.

De transparantie die de wetgever zo na aan het hart ligt, mag alleen op de rentevoet slaan; zulks garandeert de concurrentie die de kredietgever hoog in het vaandel voert. Dat is namelijk een interessante manier om de concurrentie in goede banen te leiden.

De huidige situatie is dus verre van bevredigend voor de consument die tracht wijs te worden uit

entre réductions, ristournes et autres offres promotionnelles.

Son effort de compréhension peut être très difficile à assumer, voire insurmontable pour le consommateur dit moyen obligé de lire des tableaux d'amortissement à la limite de l'apoplexie technique.

La suppression directe ou indirecte du système des ristournes est la solution la plus limpide afin de ne pas devoir imposer une information de toute manière difficilement accessible, constituée par le tableau d'amortissement.

Le secteur professionnel concerné ne propose en tout cas aucune mesure alternative susceptible de rendre l'offre de crédit hypothécaire plus transparente sur ce plan.

2° La problématique de la variabilité

Une variabilité encadrée du taux de l'emprunt hypothécaire n'est acceptable que si elle répond à des critères objectifs et clairs. La comparaison des offres avec taux variable doit être rendue possible et praticable pour le consommateur moyen.

De manière générale, la variabilité a rendu très complexe l'approche et la compréhension de l'offre de crédit pour le consommateur moyen.

Les divers éléments qui rentrent en ligne de compte pour encadrer la variabilité « obscurcissent » la lisibilité de l'offre :

- plusieurs taux d'intérêt peu transparents (cf. remarques précédentes);
- plusieurs indices de référence;
- un taux initial;
- un éventuel taux réduit;
- des indices de référence initiaux, ...

Il est constaté que la stipulation de plusieurs taux et indices nuit de toute évidence à la transparence.

L'information du consommateur en terme de protection passe par une redéfinition du taux d'intérêt en tant que taux d'intérêt net, tout inclus, calculé de manière actuarielle, et ce dans l'optique des remarques relatives à l'ensemble des ristournes et réductions.

Cela s'applique également à la question des indices de référence qui sont multiples.

En matière de variabilité, il est donc important de simplifier et de clarifier les choses par rapport à la complexité des formules proposées.

Le CRIOC n'est pas d'avis que cette complexité permette à la concurrence de rendre ses pleines vertus.

Le projet de loi ne va pas assez loin sur ce plan en laissant subsister une multiplicité d'indices de référence et de taux variables, notamment stipulés dans le prospectus.

verminderingen, ristorno's en andere promotionele aanbiedingen.

Hoezeer de zogeheten doorsnee kredietnemer zich ook inspannt om de aflossingsplannen te begrijpen, de kans is groot dat hij er nooit zijn weg in zal vinden.

De rechtstreekse of onrechtstreekse opheffing van het ristornostelsel is de meest transparante oplossing om geen moeilijk bevattelijke informatie (het aflossingsplan) te moeten opleggen.

De betrokken beroepssector stelt alleszins geen alternatieve maatregelen voor om het aanbod aan hypothecair krediet op dat vlak transparanter te maken.

2° Het vraagstuk van de variabiliteit

Een binnen bepaalde perken geldende variabele rentevoet inzake hypothecair krediet is slechts aanvaardbaar als die beantwoordt aan objectieve en duidelijke criteria. De gemiddelde kredietnemer moet de kans krijgen de aangeboden mogelijkheden met variabele rentevoet te vergelijken.

In het algemeen heeft de variabiliteit ertoe geleid dat de particuliere kredietnemer nog maar moeilijk zijn weg vindt in het kredietaanbod, dat overigens niet bevattelijk overkomt.

De verschillende elementen waar rekening mee moet worden gehouden om de variabiliteit af te bakenen, werpen een schaduw op de « leesbaarheid » van het aanbod :

- verscheidene weinig transparante rentevoeten (cf. voorgaande opmerkingen);
- verscheidene referteïndexen;
- een oorspronkelijke rentevoet;
- eventueel een verminderde rentevoet;
- oorspronkelijke referteïndexen, ...

Er wordt vastgesteld dat het bestaan van verscheidene rentevoeten en indexen de transparantie zeker niet ten goede komt.

Opdat de verbruiker inzake bescherming duidelijk ingelicht zou zijn, moet de rentevoet opnieuw worden gedefinieerd als een op actuariële wijze berekende netto-rentevoet waarin alle kosten zijn inbegrepen. Dat moet worden gelezen samen met onze opmerkingen in verband met alle ristorno's en verminderingen.

Ook de veelvuldig voorkomende referteïndexen dienen opnieuw te worden gedefinieerd.

Wat de variabiliteit betreft, is het dus belangrijk de zaken te verduidelijken en te vereenvoudigen, gelet op de complexiteit van de voorgestelde formules.

Volgens het OIVO komt een dergelijke complexiteit de concurrentie niet ten goede.

Het wetsontwerp gaat op dat vlak niet ver genoeg; het biedt immers nog steeds ruimte aan een verscheidenheid van referteïndexen en variabele rentevoeten, die met name in de prospectus zijn bepaald.

Certains amendements se réfèrent, quant à eux, à un taux d'intérêt initial, un indice de référence de variation et un indice initial.

Ces contre-propositions sont par ailleurs susceptibles de permettre d'établir un lien économiquement objectif et fondé entre le taux qui a décidé l'emprunteur à contracter un crédit et les variations objectivement encadrées du marché.

3° *Autres mesures d'information du consommateur*

La matière du crédit hypothécaire est tellement complexe et technique que toute mesure d'information est bonne à prendre. Le présent projet de loi en propose de nouvelles qui peuvent être bénéfiques pour le consommateur.

Toutefois, il ne s'agit pas seulement de prendre des mesures d'information qui soignent d'une certaine manière la forme mais il faut aussi s'attaquer au fond des problèmes. Ce que ne fait pas suffisamment le projet en question.

C'est le principal reproche que l'on peut faire au texte proposé qui s'apparente à une réformette qui ne lève pas les incertitudes et les obscurités du marché complexe du crédit hypothécaire à l'attention du consommateur moyen.

Parmi les mesures bénéfiques d'information, les organisations de consommateurs retiendront cependant le fait d'imposer de délivrer un tableau d'amortissement qui doit permettre d'appréhender l'avenir (souvent loin d'être évident dans un prêt hypothécaire) et ce, à divers moments au cours de la relation de crédit avec le prêteur hypothécaire :

- au moment de l'offre dans le cadre de l'article 14 de la loi (amendement n° 34);
- dans l'acte constitutif;
- lors d'une variation du taux; ...

Ses mentions doivent être obligatoires (périodicité des paiements, solde restant dû, décomposition des montants en capital et intérêts) et il doit être lisible et aisément compréhensible par le consommateur moyen, selon un principe généralement accepté en droit de la consommation.

A plusieurs reprises dans les propositions de texte, on parle de *réductions de taux conditionnelles* qui doivent faire l'objet d'une information particulière (prospectus, tableau d'amortissement, ...).

Plus fondamentalement à propos de ces réductions liées à des conditions d'octroi, n'y-a-t-il pas lieu de s'interroger sur leur légalité en regard des dispositions de la loi sur les pratiques du commerce sur les offres conjointes ?

In bepaalde amendementen daarentegen wordt verwezen naar een oorspronkelijke rentevoet, een variabele referteindex en een oorspronkelijke index.

Met die tegenmaatregelen is het overigens mogelijk een objectief en gefundeerd economisch verband te leggen tussen de rentevoet tegen dewelke een kredietnemer een lening aangaat en de objectief afgebakende marktschommelingen.

3° *Andere maatregelen om de consument voor te lichten*

Het hypothecair krediet is een zo complexe en technische materie dat elke vorm van voorlichting welkom is. Dit wetsontwerp strekt tot invoering van nieuwe voorlichtingsmaatregelen die nuttig kunnen zijn voor de consument.

Het is evenwel niet de bedoeling voorlichtingsmaatregelen te nemen waarbij alleen aandacht wordt besteed aan de vorm; de knelpunten moeten ook ten gronde worden aangepakt. Het voorliggende ontwerp schiet daarbij tekort.

Dat is de grootste tekortkoming die de voorgestelde tekst kan worden aangewreven. Het voorstel komt neer op een oppervlakkige hervorming die voor de doorsnee consument de minder duidelijke aspecten van de complexe markt van het hypothecair krediet er niet begrijpelijker op maakt.

De consumentenorganisaties zijn daarentegen niet blind voor een van de nuttige voorlichtingsmaatregelen : er dient een aflossingsplan te worden verstrekt aan de hand waarvan de consument zich een idee kan vormen van wat hem te wachten staat (wat bij een hypothecair krediet allesbehalve voor de hand ligt) en wel op verschillende tijdstippen van de looptijd van de kredietovereenkomst met de verlener van het hypothecair krediet :

- bij het overmaken van het aanbod overeenkomstig artikel 14 van de wet (amendement n° 34);
- in de vestigingsakte;
- bij een verandering van de rentevoet; ...

Die vermeldingen moeten een verplichting zijn (periodiciteit van de betalingen, het nog verschuldigde saldo, de uitsplitsing van de bedragen in kapitaal en intresten); ze moeten ook leesbaar en bevattelijk zijn voor de doorsnee consument volgens een in het consumentenrecht algemeen aanvaard beginsel.

In de voorgestelde teksten heeft men het herhaaldelijk over « voorwaardelijke renteverminderingen » waarover specifieke informatie moet worden verstrekt (prospectussen, aflossingsplan, ...).

Moet men zich meer in het bijzonder met betrekking tot die verminderingen die aan toekenningsvoorwaarden worden gekoppeld, geen vragen stellen bij de wettigheid van die verminderingen, gelet op de wetsbepalingen betreffende de handelspraktijken inzake pakketaanbiedingen ?

L'exemple classique est l'obligation de maintien d'un niveau d'épargne de la part de l'emprunteur mais il peut y en avoir d'autres.

Quant aux *réductions pour raisons commerciales*, le projet permet de les négocier dans les marges, ce qui ajoute au flou des formules proposées.

Conclusion

Il ne suffit pas d'évoquer un arsenal de mesures d'information pour apaiser les inquiétudes du consommateur mais il faut s'attaquer au fond des problèmes.

Pour rappel, les inquiétudes du consommateur moyen portent sur le fait qu'il n'est pas en mesure de s'y retrouver entre :

- réductions;
- ristournes;
- réductions temporaires;
- ristournes temporaires;
- majorations;
- réductions conditionnelles;
- réductions pour raisons commerciales;
- taux promotionnel ou d'appel.

Il ne faut pas non plus oublier la complexité de la variabilité du taux.

*
* *

Mme Creyf souligne que le projet a pour objet premier de rendre tous les éléments du crédit hypothécaire les plus transparents possible pour l'emprunteur. Elle reconnaît que les dispositions proposées ont pour conséquence de réduire considérablement la liberté contractuelle dans la relation banque-client et elle se demande si cela ne rendra pas le crédit hypothécaire plus cher pour le client. On peut en outre se demander si, dans le cadre de la libéralisation du secteur bancaire au niveau européen, cette restriction de la liberté contractuelle ne faussera pas la concurrence entre les banques belges et les banques étrangères, qui pourront à l'avenir proposer leurs services en Belgique.

M. Willems demande si, compte tenu de la rigidité de la législation, il n'est pas exagéré d'exiger que tous les aspects du crédit soient précisés dans le prospectus. N'est-ce d'ailleurs pas peine perdue que de tout concentrer sur le prospectus, étant donné que les banques peuvent facilement approcher leurs clients au moyen d'autres produits bancaires (cartes de crédit, assurances, etc.). La relation banque-client ne se limite généralement pas à un simple crédit hypothécaire. Il y a lieu de se poser deux questions nettement plus fondamentales : la législation belge, relativement rigide, pourra-t-elle subsister dans un marché

Het klassieke voorbeeld is de verplichting dat de kredietnemer een bepaald bedrag moet blijven sparen, maar er kunnen ook andere voorwaarden worden opgelegd.

Het ontwerp biedt de mogelijkheid binnen bepaalde marges te onderhandelen over *renteverminderingen om commerciële redenen*, wat de voorgestelde formules nog onduidelijker maakt.

Besluit

Het volstaat niet een arsenaal aan voorlichtingsmaatregelen op te diepen om de onzekerheden van de consument weg te werken. De knelpunten moeten ten gronde worden aangepakt.

De bekommernissen van de doorsnee consument houden verband met het feit dat hij niet in staat is zijn weg te vinden in :

- verminderingen;
- kortingen;
- tijdelijke verminderingen;
- tijdelijke kortingen;
- vermeerderingen;
- voorwaardelijke renteverminderingen;
- verminderingen om commerciële redenen;
- promotietarief of loktarief.

Daarenboven mag ook de complexe veranderlijkheid van de rentevoet niet vergeten worden.

*
* *

Mevrouw Creyf wijst erop dat de bedoeling van het ontwerp in de eerste plaats ligt in het voor de kredietnemer zo transparant mogelijk maken van alle elementen van de hypotheeklening. Ze erkent dat de contractuele vrijheid in de relatie bank-klant als gevolg hiervan aanzienlijk wordt beperkt en vraagt of dit niet een duurdere hypotheeklening voor de klant tot gevolg zal hebben. Bovendien rijst de vraag of dit, in het kader van de liberalisering van de banksector meer bepaald op Europees niveau, niet zal leiden tot een oneerlijke concurrentieverhouding tussen de Belgische en de buitenlandse banken die in de toekomst in België zullen kunnen optreden.

De heer Willems vraagt of de eis dat alle aspecten van het krediet in de prospectus moeten opgenomen zijn, gelet op de rigide wetgeving, niet overdreven is. Is het overigens geen verloren moeite alles op de prospectus te concentreren, daar de banken hun klanten gemakkelijk met andere bankproducten (kredietkaarten, verzekeringen, en dergelijke) kunnen benaderen. De verhouding bank/klant omvat meestal meer dan een louter hypothecair krediet. Een andere vraag is veel fundamenteeler : kan de Belgische vrij rigide wetgeving in een vrije Europese markt standhouden en kan de Belgische markt blij-

européen libéralisé et le marché belge pourra-t-il encore être préservé de la concurrence des banques étrangères ?

M. Demotte fait observer que certaines des conditions prévues par le projet à l'examen sont identiques pour toutes les entreprises, ce qui, compte tenu de la liberté contractuelle et des règles européennes, aura pour effet d'accroître la concurrence plutôt que de la limiter, précisément parce que la transparence s'en trouvera renforcée. En ce qui concerne le prospectus, un durcissement de la législation n'a de sens que si celui-ci précise quelles sont les garanties offertes au consommateur.

*
* *

M. Ducart estime que la liberté contractuelle et la concurrence doivent jouer au premier chef lors des négociations concernant le taux d'intérêt. La négociation de réductions est, à ce stade, particulièrement importante pour le consommateur.

En tant que représentant d'une association de consommateurs, il souhaite ardemment une harmonisation des règles au niveau européen. Il convient toutefois d'anticiper au niveau belge et d'adapter d'ores et déjà la législation en fonction de ce que seront probablement les règles européennes à l'avenir, en particulier en ce qui concerne la présentation du taux d'intérêt.

En ce qui concerne le prospectus, *M. Ducart* reconnaît que ce dernier ne doit pas mentionner jusqu'au moindre détail ni être considéré comme une sorte de Bible. L'essentiel, c'est que le consommateur puisse comparer les offres et les taux d'intérêt.

*
* *

(B) Exposé de MM. Smits et Heymans, représentants de l'Union professionnelle du Crédit (UPC), de l'Association belge des banques (ABB) et de l'Union professionnelle des entreprises d'assurances (UPEA)

1. Introduction générale

Pour la plupart des entreprises, la loi précitée du 4 août 1992 est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1995 et n'est donc appliquée que depuis deux ans et demi.

Cette loi était le résultat d'un consensus entre le ministre, les consommateurs et le secteur du crédit hypothécaire, qui avait donc déjà fait un certain nombre de concessions. Songeons notamment à la réduction de six à trois mois de l'indemnité de remploi.

Elle représentait une avancée considérable sur le plan de la protection du consommateur et de l'approche objective du crédit hypothécaire par rapport à la réglementation précédente, instaurée par l'arrêté

ven afgeschermd worden tegenover buitenlandse banken ?

De heer Demotte wijst erop dat het ontwerp bepaalde voorwaarden zal invoeren die voor alle ondernemingen gelijk zijn waardoor, in het licht van de contractuele vrijheid en de Europese regels, de mededinging eerder zal toenemen dan beperkt worden, juist omdat de doorzichtigheid wordt bevorderd. Wat de prospectus betreft, als de wetgeving strenger wordt dan heeft het alleen zin als de garanties voor de consument ook in de prospectus worden opgenomen.

*
* *

De heer Ducart is van oordeel dat de contractuele vrijheid en de mededinging in eerste instantie dienen te spelen bij de onderhandelingen over de rentevoet. Het onderhandelen van reducties is in dit stadium van groot belang voor de consument.

Als vertegenwoordiger van een consumentenvereniging is hij een groot voorstander van een harmonisering van de regels op Europees niveau. Men moet echter anticiperen op Belgisch niveau en de wetgeving reeds aanpassen aan wat vermoedelijk de latere Europese regels zullen zijn, meer in het bijzonder wat de voorstelling van de rentevoet betreft.

Inzake de prospectus erkent de heer Ducart dat deze niet alles moet bevatten en niet als een exhaustief en een allernoodzakelijkst document moet worden gezien. Wat van belang is, is dat de consument offertes en rentevoeten kan vergelijken.

*
* *

(B) Uiteenzetting van de heren Smits en Heymans van de Beroepsvereniging van het krediet (BVK), de Belgische vereniging van Banken (BVB) en de Beroepsvereniging van Verzekeringsondernemingen (BVVO)

1. Algemene inleiding

De voornoemde wet van 4 augustus 1992 is voor de meeste ondernemingen in werking getreden op 1 januari 1995 en wordt dus pas sinds twee en een half jaar toegepast.

Zij was het resultaat van een consensus tussen de minister, de verbruikers en de sector en hield dus reeds een aantal toegevingen van de sector in. Denken we maar aan de beperking van de wederbeleggingsvergoeding van 6 tot 3 maanden.

Zij betekende een enorme vooruitgang op het gebied van de bescherming van de verbruiker en de objectieve benadering van het hypothecaire krediet ten opzichte van de voorgaande reglementering van

royal n° 225, qui datait de 1936 (par exemple, l'obligation de mentionner le taux d'intérêt réel au lieu du taux d'intérêt nominal).

Il subsistait toutefois quelques problèmes, dont celui, fondamental, de la proportionnalité de la variabilité du taux d'intérêt hypothécaire. Il y avait unanimité pour modifier cette technique. C'est la raison pour laquelle la loi du 13 avril 1995 a limité la variabilité du taux d'intérêt à une marge fixe au-delà de l'indice de référence objectif.

Les points de vue des parties étaient cependant totalement divergents en ce qui concerne la mise en œuvre de cette technique à marge fixe, plus particulièrement en ce qui concerne la liaison de la formule de variabilité au taux d'intérêt initial et à l'indice de référence initial.

C'est dès lors sans consulter le secteur que le ministre des Affaires économiques a rédigé le projet de loi, qui imposait cependant un certain nombre de contraintes supplémentaires, rompant l'équilibre atteint précédemment.

Au niveau européen, la loi du 4 août 1992 constitue déjà une des législations qui va le plus loin dans le domaine du contrôle.

Avec l'introduction de l'euro et la disparition du risque de change, disparaîtra, à partir du 1^{er} janvier 1999, une des principales entraves empêchant les entreprises hypothécaires étrangères d'accorder des crédits hypothécaires en Belgique. Compte tenu du cadre extrêmement rigide de la législation belge relative au crédit hypothécaire, on peut donc s'attendre à ce que la loi doive être à nouveau modifiée dans les deux ans.

Il ressort du tableau figurant à l'annexe que la réglementation belge est très rigide si on la compare aux systèmes en vigueur dans les pays voisins.

Le législateur belge part du principe que l'ensemble de la législation relative au crédit hypothécaire est d'intérêt général et que, dès lors, toutes les dispositions légales sont applicables aux contrats des entreprises hypothécaires étrangères qui veulent opérer sur le marché belge du crédit par l'entremise de succursales ou sous le régime de la libre prestation de services. Il est dès lors impensable que la législation belge puisse être maintenue ou être introduite dans les pays voisins.

Les entreprises hypothécaires estiment que c'est donner une fausse image de la situation que de présenter l'emprunteur comme celui à qui le prêteur peut tout imposer, mais elles estiment que cet emprunteur peut effectivement être considéré comme un partenaire à part entière, qui négocie en connaissance de cause.

Le consommateur ne sera jamais mieux protégé que si la concurrence est forte. Cette concurrence peut même avoir pour résultat que le prêteur accorde au client le crédit sur mesure que celui-ci souhaite, et ce, après que le consommateur se sera informé auprès des autres prêteurs.

het koninklijk besluit n° 225 dat van 1936 dateerde (bijvoorbeeld de verplichte vermelding van de reële rentevoet in plaats van de nominale rentevoet).

Enkele problemen, waaronder één fundamenteel, bleven evenwel bestaan zoals de proportionaliteit van de veranderlijkheid van de hypothecaire rentevoet. Iedereen was het ermee eens deze techniek te veranderen. Daarom werd de techniek van de veranderlijkheid van de hypothecaire rentevoet met een vaste marge boven de objectieve genomen referte-index in de wet van 13 april 1995 opgenomen.

Er was evenwel een breukpunt in de standpunten van de partijen, namelijk de uitvoering van deze techniek met vaste marge, meer bepaald de koppeling van de veranderlijke formule aan de oorspronkelijke rentevoet en de oorspronkelijke referte-index.

Daarom stelde de minister van Economie zonder consultatie van de sector het wetsontwerp op, dat evenwel een reeks bijkomende beperkingen oplegt, die het vroeger bereikte evenwicht verstoren.

In Europees verband is de wet van 4 augustus 1992 nu reeds een van de meest verregaande controlewetgevingen.

Met het invoeren van de Euro en het wegvallen van het wisselkoersrisico zal vanaf 1 januari 1999 een belangrijke hindernis voor buitenlandse hypotheekondernemingen voor het verstrekken van hypotheek krediet in België verdwijnen. Dit zal er met het uiterst strakke kader van de Belgische wetgeving op het hypotheek krediet toe leiden dat er binnen een tweetal jaren opnieuw een wetswijziging kan verwacht worden.

Uit de als bijlage toegevoegde tabel blijkt dat de Belgische reglementering zeer strak is vergeleken met de systemen in de ons omringende landen.

De Belgische wetgever gaat ervan uit dat de volledige wetgeving op het hypotheek krediet van algemeen belang is en dat dus alle wettelijke bepalingen van toepassing zijn op de contracten van buitenlandse hypotheekondernemingen die in België via bijkantoren of vrije dienstverlening hun hypotheek krediet willen verstrekken. Het is dan ook ondenkbaar dat de Belgische wetgeving zal standhouden of zal ingevoerd worden in de omringende landen.

De hypothecaire ondernemingen ondervinden dat het een verkeerde voorstelling van zaken is, de kredietnemer te beschouwen als degene aan wie de kredietgever alles kan opdringen, maar zijn van mening dat deze kredietnemer wel degelijk kan beschouwd worden als een volwaardige partner, die welbewust onderhandelt.

De verbruiker kan nooit zo goed beschermd worden als door een sterke concurrentie. Deze concurrentie kan er zelfs toe leiden dat een kredietgever hem een door hem gewenst krediet op maat toekent, en dit nadat de verbruiker zich eerst degelijk geïnformeerd heeft bij de andere kredietgevers.

Cela n'a pas de sens d'exclure par exemple, comme y tendent les amendements, la possibilité d'accorder à l'emprunteur un taux d'intérêt variable par tranche de capital ou par période de crédit.

Dans le cadre d'une consultation future, il faut veiller à instaurer une plus grande transparence en faveur de l'emprunteur et dans le respect de la rentabilité de l'entreprise hypothécaire.

En effet, une loi basée sur le projet de loi va accroître la complexité, diminuer la transparence et hypothéquer encore davantage la rentabilité d'un portefeuille de 2 000 milliards de francs.

2. Examen détaillé

2.1. Le mécanisme de la variabilité

La formule de variabilité du projet de loi $I_n = I_0 + (R_n - R_0)$ entraîne soit une perte pour l'entreprise hypothécaire, soit l'application d'un taux d'intérêt plus élevé pour le client.

2.2. Ristournes et réductions de taux

Ces deux sortes d'avantages en taux d'intérêt étaient déjà pratiqués avant la loi du 4 août 1992 et la nouvelle législation confirme cette pratique. L'honnêteté intellectuelle commande dès lors de la maintenir. Le projet de loi lui-même maintient bien cette pratique, mais non les amendements, de sorte que ces derniers renforcent le carcan légal encore davantage que ne le fait le projet de loi.

Les techniques de ristourne sont les mieux adaptées en cas de *titrisation*. Il convient d'accorder à la titrisation toute l'importance qu'elle revêt. Les institutions de crédit sont convaincues de son importance (allègement du bilan avec toutes ses conséquences favorables également pour les consommateurs, à savoir la clientèle des banques et les investisseurs) et plusieurs d'entre elles préparent actuellement des opérations de titrisation.

La première très récente opération de titrisation a été un réel succès et 4 583 crédits au logement étaient concernés. Il n'est pas exclu que la titrisation connaisse un développement important dans un proche avenir.

Le projet de loi maintient donc à juste titre les techniques de ristourne et de réduction de taux d'intérêt et préconise l'imposition d'un taux d'intérêt actuariel net.

Le secteur croit lui aussi que la transparence sera améliorée grâce à un tableau d'amortissement à présenter par le créancier à l'emprunteur au moment de l'offre (et non pas, comme c'est le cas actuellement, au moment de la passation de l'acte) — et qui tiendrait compte d'un taux d'intérêt net comparable. A ce sujet, il élabore actuellement une proposition concrète. Par ailleurs, il convient de maintenir les techniques de réductions de taux aussi bien conditionnelles

Het heeft geen zin, zoals de amendementen erin voorzien, bijvoorbeeld de mogelijkheid uit te sluiten de kredietnemer een veranderlijke rentevoet per kapitaalschijf of per kredietperiode toe te kennen.

In het kader van een toekomstige consultatie moet geijverd worden voor een grotere transparantie in het voordeel van de kredietnemer en met respect voor de rentabiliteit van de hypotheekonderneming.

Inderdaad, een op het wetsontwerp gebaseerde wet gaat de complexiteit vergroten, de transparantie verslechteren en de rentabiliteit van een portefeuille van 2 000 miljard frank nog verder in het gedrang brengen.

2. De problemen in detail

2.1. Het mechanisme van de veranderlijkheid

De veranderlijkheidsformule van het wetsontwerp $I_n = I_0 + (R_n - R_0)$ leidt ofwel tot een verliessituatie voor de hypotheekonderneming, ofwel tot een te hoge rentevoet voor de klant.

2.2. Kortingen en renteverminderingen

Beide categorieën van rentevoordeel werden al toegepast vóór de wet van 4 augustus 1992 in werking was getreden; ze worden nu door de nieuwe wet bekrachtigd. De intellectuele eerlijkheid gebiedt ze dus te handhaven. Het wetsontwerp zelf handhaaft rentevoordelen, maar dat is niet het geval met de amendementen; deze perken het wettelijk keurslijf nog verder in dan het geval is met het wetsontwerp.

De ristornotechnieken zijn het meest geschikt bij *effectisering*. Het belang van effectisering mag niet onderschat worden. De kredietinstellingen zijn zich bewust van dat belang: de balansen worden verlicht, met alle voordelen van dien, ook voor de consument, met name de klanten van de banken en de investeerders. Meerdere kredietinstellingen bereiden thans effectiseringsverrichtingen voor.

De eerste zeer recente effectiseringsverrichting werd een waar succes; die had betrekking op 4 583 woonkredieten. Het is niet uitgesloten dat voor effectisering in een nabije toekomst een belangrijke groei is weggelegd.

Het wetsontwerp handhaaft dus terecht de technieken inzake kortingen en renteverminderingen. Het ontwerp stelt voor een netto-actuariële rentevoet te hanteren.

Ook de sector zelf is van oordeel dat men tot een betere transparantie kan komen met een aflossingsplan dat de kredietgever bij de offerte aan de kredietnemer moet voorleggen en niet (zoals thans het geval is) op het ogenblik dat de akte wordt verleden. Terzake zou rekening worden gehouden met een vergelijkbare netto-rentevoet. De sector werkt op dit ogenblik aan een concreet voorstel terzake. Voorts dienen zowel voorwaardelijke als tijdelijke technieken van

que temporaires. Dans ce dernier cas, il ne faut pas oublier qu'il s'agit en l'occurrence de crédit à long terme.

2.3. *Avantages en taux d'intérêt hors tarif*

Comme le Conseil d'Etat l'a confirmé dans cinq arrêts récents concernant le crédit hypothécaire, des avantages de taux hors tarif doivent pouvoir être octroyés, aussi bien pendant la période de négociation précédant le crédit qu'au cours de la durée de vie du crédit. Si l'on interdit l'octroi de ces avantages en cours de contrat, l'on obligera l'emprunteur à procéder à un refinancement de son crédit avec tous les frais que celui-ci occasionnera (indemnité de emploi, frais de notaire pour le nouveau crédit et la mainlevée de l'inscription, frais d'expertise et de dossier). De nombreux emprunteurs voient leur situation financière s'améliorer avec le temps et ils peuvent présenter de meilleures garanties au cours de la vie du crédit : il devrait dès lors être possible de pouvoir leur accorder ultérieurement des avantages de taux.

Le Conseil des ministres s'est limité à préciser dans l'exposé des motifs que la nouvelle obligation « n'exclut pas que ces avantages en taux d'intérêt (le texte ne traite erronément que des « réductions ») soient exprimés sous forme de marges endéans lesquelles la négociation est possible ». Il est évident que de telles marges ne résoudre pas le problème et qu'en outre elles ne sont pas transparentes, puisque l'emprunteur pourrait imaginer à tort que certains droits lui sont accordés. Le prêteur devra-t-il automatiquement déclarer à l'emprunteur qu'au taux d'intérêt proposé, il pourrait encore appliquer une marge de x %, ... mais pas à lui ? Par ailleurs l'emprunteur pourra toujours continuer à comparer les informations émanant de différentes institutions de crédit et il pourra les opposer les unes aux autres.

2.4. *Période transitoire*

Une période transitoire de 8 mois est absolument nécessaire.

3. *Conclusion*

Si ce projet de loi voit le jour, l'on sera une nouvelle fois confronté à court terme à la nécessité d'examiner de nouvelles modifications légales. Compte tenu de l'évolution en cours sur le plan européen, cette législation provoquera l'asphyxie complète du secteur hypothécaire; sans compter le risque qu'elle comportera d'engendrer des opérations déficitaires injustifiées. Or, il ne faut pas oublier que le secteur hypothécaire brasse quelque 2 000 milliards de francs de crédits.

L'ensemble des dispositions de cette législation et leur concordance doivent donc être réexaminés et ce,

renteverminderingen te worden gehandhaafd. In dat laatste geval mag niet over het hoofd worden gezien dat het hier lange-termijnkredieten betreft.

2.3. *Rentevoordelen buiten tarief*

De Raad van State heeft in vijf recente arresten in verband met het hypotheckair krediet bevestigd dat rentevoordelen buiten tarief toegekend mogen worden, zowel tijdens de besprekingen die de kredietneming voorafgaan als tijdens de looptijd van het krediet. Mocht worden verboden om dergelijke voordelen toe te kennen tijdens de looptijd van het contract, dan wordt de kredietnemer verplicht zijn krediet te herfinancieren, met alle kosten van dien (wederbeleggingsvergoeding, notariële kosten in verband met het nieuwe krediet en de opheffing van de inschrijving, expertisecosten en dossierkosten). Tal van kredietnemers gaat het gaandeweg financieel beter en ze kunnen tijdens de looptijd van het krediet betere waarborgen bieden; het zou dus mogelijk moeten zijn hen later rentevoordelen toe te kennen.

De Ministerraad beperkt er zich toe in de memorie van toelichting aan te stippen dat de nieuwe verplichting niet uitsluit dat die rentevoordelen (de tekst heeft het ten onrechte alleen over « verminderingen ») « uitgedrukt kunnen worden onder de vorm van marges waarbinnen onderhandeld kan worden ». Het spreekt voor zich dat dergelijke marges het knelpunt niet zullen wegwerken; ze zijn evenmin transparant aangezien de kredietnemer er ten onrechte van kan uitgaan dat hem bepaalde rechten worden toegekend. Moet de kredietgever de kredietnemer uit eigen beweging meedelen dat hij op de voorgestelde rentevoet nog een korting van x % mag toekennen, maar dat zulks niet geldt voor de kredietnemer in kwestie ? Voor het overige kan de kredietnemer in elk geval de informatie van diverse kredietinstellingen vergelijken en hen tegen elkaar uitspelen.

2.4. *Overgangsperiode*

Een overgangsperiode van ten minste 8 maanden is absoluut noodzakelijk.

3. *Besluit*

Mocht het ter tafel liggende wetsontwerp wet worden, dan moet op korte termijn eens te meer worden nagegaan hoe de nieuwe wet dient te worden bijgesteld. In het licht van de huidige ontwikkelingen op Europees vlak wordt de hypothecaire sector door die wet de das omgedaan; daarenboven bestaat het risico dat onverantwoorde deficitaire verrichtingen worden opgezet. Men mag in dat verband niet uit het oog verliezen dat de hypothecaire sector een omloop van ± 2 000 miljard frank kredieten vertegenwoordigt.

Alle bepalingen van deze wet en hun onderlinge overeenstemming behoren dus opnieuw te worden

dans un climat rendant possible une réelle concertation.

*
* *

Mme Creyf souligne que l'on ne peut échapper à l'influence du niveau européen en ce qui concerne la libéralisation. Cela est vrai pour le secteur du crédit, mais également pour d'autres secteurs, comme celui des assurances. Il est dès lors permis de se demander s'il est bien utile, dans pareil contexte, de préparer une législation prévoyant une régulation rigoureuse. Ne faudra-t-il pas revoir la loi à court terme et ne serait-il pas préférable que la Belgique suive l'exemple des Pays-Bas, qui suivent précisément la voie opposée, celle de la dérégulation ? *Mme Creyf* demande enfin quelle est exactement la relation entre les ristournes et la titrisation.

M. Willems s'enquiert des objections du secteur concernant l'intention de maintenir un même taux d'intérêt, fixé par négociation, pour la durée entière du contrat.

*
* *

M. Heymans estime qu'il est difficile de prédire les effets de la dérégulation au niveau européen. On ne peut que constater que la Belgique a une réglementation stricte en matière de crédit hypothécaire, alors que de nombreux pays évoluent précisément vers une dérégulation et une libéralisation de leur marché (voir tableau en annexe).

Dans les pays voisins, on n'observe qu'une constante en ce qui concerne le taux d'intérêt : la liaison à un indice de référence objectif. Il n'y a ni écart maximal, ni protection du consommateur pendant les trois premières années, ni liaison au taux d'intérêt initial et à l'indice de référence initial.

Le prospectus devra en fait être encore plus complet lorsque d'autres avantages ou d'autres conditions convenues feront également l'objet d'une réglementation. Il existe en fait une équivoque dans le chef du consommateur : d'une part, il souhaite la libre concurrence, mais, d'autre part, il aspire à une réglementation maximale.

En ce qui concerne la liaison du taux d'intérêt unique aux tranches de capital, il convient cependant d'observer que le consommateur moyen n'est pas demandeur en la matière. Il s'agit d'une demande spécifique d'une partie du public, qui souhaite rembourser une partie du crédit qui lui a été octroyé dans des délais relativement brefs et manifeste dès lors de l'intérêt pour un taux d'intérêt fixe.

M. Smits souligne que la formule de crédit 10-5-5, qui constitue un moyen terme valable entre un taux d'intérêt fixe et un taux d'intérêt entièrement varia-

bles, in een sfeer waarin daadwerkelijk overleg mogelijk is.

*
* *

Mevrouw Creyf benadrukt het feit dat aan de invloed van het Europese niveau wat de liberalisering betreft, niet kan worden voorbijgegaan. Dat geldt niet alleen voor de kredietsector, maar ook voor andere sectoren zoals die van de verzekeringen. De vraag is dan ook zeer relevant wat de zin is van het ontwerpen van een strenge en regulerende wetgeving in dergelijke context. Zal dit niet leiden tot een nieuwe noodzakelijke aanpassing van de wet binnen afzienbare tijd en zou het niet beter zijn dat België het voorbeeld van Nederland navolgt dat juist in de omgekeerde richting van de regulering gaat. *Mevrouw Creyf* wenst ten slotte te vernemen welke de juiste relatie is tussen de *ristorno's* en de effectivering.

De heer Willems vraagt welke bezwaren er vanwege de sector bestaan tegen de intentie om één rentevoet, verkregen na onderhandelingen, voor de hele duur van het contract te behouden.

*
* *

Volgens *de heer Heymans* is het moeilijk te voorspellen wat de deregulering op Europees niveau zal meebrengen. Men kan enkel vaststellen dat België een strikte reglementering heeft inzake hypothecair krediet, terwijl veel landen juist evolueren naar een deregulering en een liberalisering van hun markt (zie bijgevoegde tabel).

Bij de buurlanden stelt men alleen maar een constante vast, wat de rentevoet betreft : de koppeling aan een objectieve referentie-index. Er is geen maximaal verschil, noch een bescherming van de consument tijdens de eerste drie jaar, en evenmin een koppeling aan de initiële rentevoet en aan de initiële referentie-index.

De prospectus zal in feite nog vollediger moeten worden wanneer ook andere voordelen of overeengekomen voorwaarden zullen worden geregeld. In feite bestaat er in hoofd van de consument een dubbelzinnigheid : enerzijds wil hij vrije mededinging, anderzijds streeft hij naar een maximale reglementering.

Wat de koppeling aangaat van de unieke rentevoet aan de kapitaalschijven, moet er toch op gewezen worden dat de gemiddelde consument daaromtrent geen vragende partij is. Het gaat om een specifieke vraag van een gedeelte van het publiek dat relatief snel een deel van zijn krediet vervroegd wil terugbetalen, en daarom belangstelling vertoont voor een vaste rentevoet.

De heer Smits wijst op het succes van de 10-5-5 kredietformule die een goede middenweg vormt tussen de vaste en de volledig veranderlijke rentevoet

ble (qui présente un risque élevé), a remporté un vif succès. Or, si l'on opte pour un taux d'intérêt unique, il ne sera pas possible d'adopter cette solution intermédiaire.

En ce qui concerne la relation entre les ristournes et la titrisation, une ristourne consiste en fait en une restitution d'une partie de l'intérêt payé, qui constitue une participation aux bénéfices que l'on veut octroyer à un (bon) client. La ristourne n'a en fait aucun rapport avec le crédit. En revanche, en cas de titrisation, il y a un lien direct avec le crédit accordé, et plus spécialement avec le taux d'intérêt brut qui est appliqué.

M. Willems demande si, dans certains cas, les banques ne risquent pas d'enregistrer des rendements négatifs, alors que leur objectif est tout de même de réaliser des bénéfices, et quelle pourrait être l'incidence du projet à cet égard.

M. Smits fait observer qu'il s'agit en l'occurrence d'un facteur essentiellement imprévisible et imprédictible. Le risque de se retrouver dans une telle situation augmente toutefois assez fortement et, de ce fait, il faudra augmenter le taux d'intérêt afférent aux crédits hypothécaires, étant donné que les banques devront se ménager une marge minimale dans le cadre d'une gestion financière saine.

A propos des ristournes et réductions de taux dans le projet de loi, *M. Demotte* déclare qu'il est souvent allégué que la nouvelle législation relative au crédit hypothécaire a consacré tant les techniques des ristournes que celles des réductions de taux.

La loi du 4 août 1992 ne parle ni des réductions ni des ristournes. Ces techniques ne sont abordées que dans des textes réglementaires de rang inférieur, notamment relatifs à l'Office de Contrôle des Assurances.

La loi de 1992 est tributaire de l'expérience acquise sous l'empire de l'arrêté royal n° 225. A cette époque, les ristournes et réductions étaient inconnues ou du moins, très confidentielles. Seules quelques entreprises les pratiquaient. Il s'agissait en général d'avantages accordés pour des raisons bien précises, notamment l'effort d'épargne. Actuellement, pratiquement tous les crédits sont assortis de ristournes calculées plus ou moins savamment, mais en tout cas de manière telle que l'emprunteur moyen ne s'y retrouve pas. Il n'est pas rare de voir aujourd'hui des crédits à des taux aux alentours de 10 %, sur lesquels le banquier applique une multitude de ristournes pour divers motifs.

En conclusion, la généralisation des ristournes, leur caractère temporaire ou conditionnel, leur mode de calcul variant d'une entreprise à l'autre, ne favorise pas la transparence des crédits et est une source de danger pour l'emprunteur. Les ristournes devraient donc être interdites.

Selon le secteur, la technique des ristournes convient parfaitement dans le cadre de la titrisation des créances hypothécaires. Le prêteur d'origine peut rembourser à ses bons clients le montant de la ris-

(met groot risico). Indien men opteert voor één rentevoet wordt deze succesrijke tussenoplossing onmogelijk.

Wat de relatie betreft tussen de *ristorno's* en de effectisering, is het zo dat een *ristorno* in feite een teruggave is van een gedeelte van de betaalde interest, als een deel van de winst waarin men een bepaalde goede klant wil laten mee genieten. In feite staat het *ristorno* buiten het krediet. Bij effectisering daarentegen is er wel een rechtstreekse band met het toegestane krediet en meer bepaald met de aangerekende bruto-rentevoet.

De heer Willems vraagt of er geen risico bestaat — in bepaalde hypothesen — op een negatief rendement bij de banken die toch ook winst nastreven en wat de gevolgen van het ontwerp in dat opzicht kunnen zijn.

De heer Smits wijst erop dat het gaat om een in wezen onvoorzienbaar en onvoorspelbaar gegeven. Het risico in dergelijke situatie terecht te komen stijgt echter wel vrij sterk en derhalve zal moeten worden overgeschakeld naar rentestijgingen voor de hypotheekaire kredieten, daar een minimum marge voor de banken een noodzaak is in het kader van een gezond financieel beheer.

Inzake de kortingen en verminderde rentevoeten waarvan sprake in het wetsontwerp, wordt volgens *de heer Demotte* vaak beweerd dat de nieuwe wet op het hypotheekair krediet zowel de technieken van de kortingen als die van de vermindering van rentevoeten bekrachtigd heeft.

In de wet van 4 augustus 1992 staat niets te lezen over verminderingen of kortingen. Die technieken komen slechts aan bod in de regelgevende teksten van een lagere orde, met name die betreffende de Controledienst voor de verzekeringen.

De wet van 1992 is afhankelijk van de ervaring die werd opgedaan toen het koninklijk besluit n° 225 van kracht was. Korting en verminderde rentevoeten waren destijds onbekend of althans vertrouwelijk en werden slechts door een handvol ondernemingen toegestaan. Het ging dan meestal om voordelen die om zeer precieze redenen en met name aan vlijtige spaarders toegestaan werden. Tegenwoordig gaat vrijwel iedere kredietverlening vergezeld van kortingen die op een min of meer esoterische manier berekend worden of althans zo dat de gemiddelde kredietnemer er niet wijs uit wordt. Momenteel kent de bankier op rentevoeten van om en bij 10 % aan de klant niet zelden om allerlei redenen, kortingen toe.

Ten slotte is de veralgemening van de kortingen, de tijdelijke of voorwaardelijke aard ervan en hun veranderlijke wijze van berekening niet bevorderlijk voor de transparantie van de kredieten en ze zit vol valstrikken voor de kredietnemer. Er zou dus een verbod op kortingen moeten komen.

Volgens de sector past de techniek van de kortingen perfect in het kader van de effectisering van de hypotheekaire schuldverordeningen. De aanvankelijke kredietverlener kan aan zijn goede klanten zelfs na

tourne accordée, même après titrisation, tout en permettant à l'acheteur de la créance hypothécaire de bénéficier de l'intégralité des paiements. Une telle pratique est beaucoup plus complexe en cas de réductions.

On peut faire les trois objections suivantes :

1. La titrisation est constamment mise en avant par les milieux financiers pour réclamer ou justifier des adaptations législatives qui vont toutes dans le sens d'une dérégulation. La question est celle de l'importance de la titrisation en Belgique. Depuis qu'on libéralise les marchés financiers, on devrait assister à un vaste mouvement de titrisation. Or, aujourd'hui, celui-ci est encore embryonnaire.

2. L'emprunteur, que la loi a pour but de protéger, n'a que faire des problèmes de titrisation de son banquier. Ce qui lui importe, c'est le coût de son crédit. Si les pratiques de réduction rendent plus difficile (ce qui reste à prouver) la titrisation, elles ne l'empêchent pas.

3. Les banques concèdent un crédit avec ristourne et « titrisent » ce même crédit sans la ristourne. Autrement dit, elles paient plus d'intérêts à « l'acheteur » de la créance qu'elles n'en reçoivent de l'emprunteur !

La chose est en soi déjà étonnante pour des entreprises qui prétendent être constamment proches du point de rupture de leur équilibre financier.

Plus fondamentalement, la question se pose qui paie la différence et quelle est la base juridique de ce paiement.

La conclusion de l'orateur est que les emprunteurs sont et doivent rester étrangers à la titrisation.

Les banques ont les moyens de « titriser » des crédits avec réduction, même si cela est plus difficile.

En outre, l'octroi de certains avantages peut poser la question de leur base juridique et de leur source de financement. La titrisation ne suffit pas à justifier les ristournes.

Par ailleurs, la titrisation permet de confier à un tiers (un organisme de placements boursiers, par exemple) la gestion du bien hypothéqué. En cas de difficulté qui peut survenir au cours du remboursement, il serait alors impossible pour le consommateur de négocier un arrangement (par exemple rééchelonnement) avec sa banque ou son créancier principal. C'est là un risque éventuel qui ne peut être négligé pour le consommateur.

A propos des avantages hors tarif, il n'a jamais été question de refuser les avantages accordés à certains bons clients offrant des garanties particulières, mais ils ne constituent pas la majorité. Pour les autres, le prospectus et le tarif doivent constituer le document d'information par excellence sur les taux et les condi-

effectisering het bedrag van de toegestane kortingen terugbetalen en de koper van de hypothecaire schuldvordering daarbij de mogelijkheid bieden volledig alle betalingen te genieten. In geval van verminderingen van rentevoeten is zo'n handelwijze veel ingewikkelder.

Men kan de volgende drie bezwaren opperen :

1. De effectisering wordt in financiële kringen vaak vooropgesteld om wetsaanpassingen te eisen of te rechtvaardigen die allemaal in de richting van een deregulering gaan. De hamvraag is die van de omvang van de effectisering op Belgisch vlak. Sinds de liberalisering van de financiële markten van start ging zou de effectisering schering en inslag moeten zijn. Welnu, ze staat momenteel nog in haar kinderschoenen.

2. De kredietnemer, die wettelijk beschermd moet worden, trekt zich niets aan van de effectiseringsproblemen van zijn bankier en hecht alleen belang aan de kosten van zijn krediet. De praktijk van de verlaagde rentevoeten bemoeilijkt de effectisering (hoewel dat nog te bewijzen valt), maar ze verhindert die niet.

3. De banken verlenen een krediet met een korting en « effectiseren » datzelfde krediet, maar dan zonder de korting. Met andere woorden, zij betalen de « koper » van de schuldvordering meer intresten dan zij er krijgen van de kredietnemer !

Zoiets is op zichzelf al verbazingwekkend als het gaat om ondernemingen die beweren onophoudelijk ei zo na met een financiële strop te zitten.

De hamvraag is echter wie het verschil betaalt en op welke juridische basis de betaling steunt.

De spreker komt tot de conclusie dat de kredietnemers vreemd zijn aan de effectisering en dat ook moeten blijven.

De banken hebben de middelen om kredieten tegen vermindering te « effectiseren » zelfs al is dat moeilijker.

Bovendien kan de toekenning van bepaalde voordelen de vraag doen rijzen op welke juridische basis en met welke financieringsbronnen een en ander geschiedt. De effectisering is niet voldoende om de kortingen te rechtvaardigen.

Overigens biedt de effectisering de mogelijkheid het beheer van het gehypothekeerde goed toe te vertrouwen aan een derde (bijvoorbeeld een instelling voor beursbeleggingen). Als zich tijdens de terugbetaling moeilijkheden voordoen, zou de consument dan met zijn bank of met zijn voornaamste schuldeiser onmogelijk een vergelijk (een schuldherschikking bijvoorbeeld) kunnen bedisselen. Dat niet denkbare risico mag door de consument niet veronachtzaamd worden.

Wat de extra-tarifaire voordelen betreft, is er nooit sprake geweest van een afwijzing van de voordelen die toegekend worden aan sommige goede klanten die bijzondere waarborgen bieden. Dat soort klanten vormt echter een minderheid en voor de anderen moeten de prospectus en het tarief de documenten bij

tions d'octroi de ceux-ci. Dans un grand nombre d'agences bancaires, le prospectus ou le tarif ne sont simplement pas disponibles. Presque toutes les entreprises affichent des taux « à partir de ... ».

Les réductions ou, le plus souvent, les ristournes sont ensuite accordées à partir de ce taux (assez élevé). Les conditions d'octroi ne sont pas précisées au client. On accordera donc plus à celui qui criera le plus fort ou qui sera le plus malin.

En conclusion, le prospectus et le tarif sont les sources principales d'information du candidat-emprunteur. Elles doivent le rester. L'octroi d'avantages hors tarifs devrait rester limité à des cas exceptionnels. Puisqu'il n'est pas possible de faire respecter ce principe par les banques, il faut interdire les avantages hors tarifs.

Quant aux avantages commerciaux, il s'agirait de considérer que l'interdiction de négocier des avantages de taux d'intérêt hors tarif en cours de contrat est également inacceptable, commercialement irréaliste et au détriment des intérêts de l'emprunteur.

Cet argument paraît également faux en effet, les banques font ici allusion à la chute des taux de 1986. L'exemple est mauvais à deux titres :

1) En 1986, il n'y avait sur le marché que des crédits à taux fixe. La technique des taux variables permet de suivre l'évolution des taux du marché.

2) Pour les crédits en cours dont le taux ne peut automatiquement être adapté (crédit à taux fixe), une modification peut être réalisée par référence aux nouveaux tarifs.

Il est donc faux de dire que l'interdiction des taux hors tarif interdit de modifier le taux d'un crédit en cours. Le taux modifié peut sans problème être un de ceux du nouveau tarif. De plus, rien n'interdit aux banques de préciser dans un tarif l'adaptation qu'elles consentent en faveur des crédits en cours. Cela oblige à une certaine objectivité et ne permet pas d'accorder des avantages à la tête du client ...

Pour ce qui concerne la variabilité des taux d'intérêt, et plus particulièrement la marge l'argument est que la formule préconisée dans le projet de loi comporte le risque que l'entreprise hypothécaire doive tenir compte de marges négatives. La note du secteur bancaire dont cet argument est tiré donne également une illustration de cet « inconvénient ». Ainsi :

— Indice de référence du mois de juillet 1996 = 7 % (Calculé en fonction de la moyenne des taux OLO du mois de mai).

— Coût du funding en juillet 1996 = 5 %.

— Marge souhaitée par le prêteur : 1 %.

uitstek zijn om hen voor te lichten over de rentevoeten en over de voorwaarden voor toekenning daarvan. In heel wat banken zijn die prospectussen en die tarieven echter niet te vinden en er hangen bijna overal affiches waarop staat « rentevoeten vanaf ... ».

De verminderingen of in de meeste gevallen de kortingen worden vervolgens toegekend vanaf dat (vrij hoge) rentetarief. De klant krijgt geen uitleg over de condities en wie het hardst roept of het snuggerst is zal dus meer krijgen.

Ten slotte kan men stellen dat de prospectus en het tarief voor de kandidaat-kredietnemer de voornaamste informatiebronnen vormen en dat moet zo blijven. De toekenning van extra-tarifaire voordelen zou beperkt moeten blijven tot uitzonderlijke gevallen. Aangezien men er de banken niet toe kan overhalen dat beginsel na te leven, moeten de extra-tarifaire voordelen verboden worden.

Wat de commerciële voordelen betreft, gaat men ervan uit dat het verbod om te onderhandelen over voordelen inzake rentevoeten buiten tarief terwijl de overeenkomst nog loopt, ook onaanvaardbaar en uit commercieel oogpunt onrealistisch is, en ten koste van de belangen van de kredietnemer gaat.

Ook dit lijkt een vals argument : de banken verwijzen hier immers naar de sterke daling van de rentevoeten in 1986. Om twee redenen is dit voorbeeld slecht gekozen :

1) In 1986 waren op de markt alleen kredieten tegen een vaste rentevoet beschikbaar. De techniek van de veranderlijke rentevoeten maakt het mogelijk de evolutie van de op de markt geldende rentevoeten te volgen.

2) Voor de lopende kredieten waarvan de rentevoet niet automatisch kan worden aangepast (krediet tegen een vaste rentevoet), kan op basis van de nieuwe tarieven een wijziging worden doorgevoerd.

Het is dus onjuist te beweren dat het verbod op rentevoeten buiten tarief het onmogelijk maakt de rentevoet van een lopend krediet te wijzigen. De gewijzigde rentevoet kan probleemloos een van die van het nieuwe tarief zijn. Bovendien verbiedt niets de banken in een bepaald tarief te preciseren welke aanpassing zij voor de lopende kredieten toestaan. Dat verplicht tot enige objectiviteit en maakt het onmogelijk voordelen op maat toe te staan ...

Wat de veranderlijkheid van de rentevoeten en meer bepaald de marge betreft, wordt als argument aangevoerd dat de in het wetsontwerp voorgestelde formule het risico inhoudt dat de hypothecaire onderneming rekening moet houden met negatieve marges. Ook de nota van de banksector waaruit dit argument werd gehaald, geeft een voorbeeld ter illustratie van dit « nadeel » :

— Referte-index voor de maand juli 1996 = 7 % (Berekend op grond van de gemiddelde rentevoeten voor de OLO's van de maand mei).

— Fundingkosten in juli 1996 = 5 %.

— Door de kredietgever gewenste marge : 1 %.

— Taux appliqué au contrat conclu le 1^{er} juillet : $5\% + 1\% = 6\%$.

— Indice de référence de juillet 1999 : 9% .

— Nouveau taux du contrat selon l'avant-projet : taux initial plus différence entre indice juillet 1999 et juillet 1996, soit $6\% + (9\% - 7\%) = 8\%$.

— Comme le coût du funding est de 9% , le prêteur a une marge négative de 1% .

Le contre-argument est que cet exemple, présenté par le milieu bancaire, est tendancieux. En effet, il est faux de considérer que l'indice de référence est le « coût du funding » des banques. Pourtant, cette affirmation que l'on retrouve partout dans la littérature bancaire est contredite par les deux premières lignes de l'exemple ci-dessus. En effet, l'indice de référence est de 7% et le « coût du funding », de 5% . Ce n'est qu'à la fin de l'exemple, pour les besoins d'une démonstration « douteuse », que l'on fait une assimilation entre l'indice et le « coût du funding ».

En fait, l'indice de référence est un indicateur des taux sur le marché. L'objectif est d'avoir un indice objectif, calculé par un organisme indépendant (la BNB) et non manipulable par les institutions de crédit. On peut éventuellement discuter de la pertinence de certains indices choisis actuellement, mais le principe demeure.

En conclusion, l'indice de référence est un indicateur des taux hypothécaires sur le marché. Il ne représente pas le coût du funding des institutions de crédit. Il est illusoire de croire qu'un emprunteur moyen puisse négocier une marge, alors qu'il ne comprend déjà que très rarement les mécanismes de formation des taux. Si marge il doit y avoir, ce ne peut être que l'écart entre le taux du crédit et l'indice de référence. Cet écart doit être calculé de manière univoque.

M. Heymans reconnaît qu'un grand nombre de crédits accordés dans les années 1980 étaient des crédits à taux d'intérêt fixe, mais ajoute qu'il existait à l'époque une clause assez désavantageuse pour le consommateur, qui permettait une révision quinquennale illimitée du taux d'intérêt. Entre 1995 et 1997, le taux d'intérêt des crédits a toutefois enregistré des baisses allant de $3,5\%$ à 4% . Dans la pratique, les emprunteurs demandent déjà une adaptation de leur contrat après quelques années seulement. La modification de la loi rendra une telle adaptation impossible et seule subsistera la possibilité d'un refinancement.

M. Ducart attire l'attention sur le fait que le consommateur court, lui aussi, des risques et que la loi a quand même pour finalité de le protéger.

M. Smits fait observer que l'on a eu, jusqu'ici, assez peu recours à la titrisation. Il est vrai que les

— Rentevoet toegepast op de overeenkomst die op 1 juli gesloten werd : $5\% + 1\% = 6\%$.

— Referte-index voor juli 1999 : 9% .

— Nieuwe rentevoet voor de overeenkomst volgens het voorontwerp : oorspronkelijke rentevoet plus het verschil tussen de index van juli 1999 en die van juli 1996, met name $6\% + (9\% - 7\%) = 8\%$.

— Aangezien de fundingkosten 9% bedragen, heeft de kredietverlener een negatieve marge van 1% .

Als tegenargument kan worden aangevoerd dat dit voorbeeld van de banksector tendentiekus is. Het is immers fout te stellen dat de referte-index gelijk is aan de « fundingkosten » van de banken. Die stelling, die men nochtans in de bankliteratuur aantreft, wordt echter door de eerste twee regels van voormeld voorbeeld tegengesproken. De referte-index bedraagt immers 7% , terwijl de « fundingkosten » 5% belopen. Pas op het einde van het voorbeeld, stelt men — als motivering van een dubieuze stelling — de index gelijk met de « fundingkosten ».

In feite is de referte-index richtinggevend voor de op de markt geldende rentevoeten. Het ligt in de bedoeling te beschikken over een objectieve index, die door een onafhankelijke instelling (de NBB) wordt berekend en niet door de kredietinstellingen kan worden gemanipuleerd. Er kan eventueel worden gediscussieerd over de waarde van een aantal indices die thans worden gekozen, maar het principe zelf staat niet ter discussie.

Besluit : de referte-index is een indicator van de op de markt geldende hypothecaire rentevoeten. Die index staat niet voor de fundingkosten van de kredietinstellingen. Het is een illusie te denken dat een gemiddelde kredietnemer in staat zou zijn over een marge te onderhandelen, terwijl hij maar zeer zelden enig inzicht heeft in de mechanismen die spelen bij het bepalen van de rentevoeten. Als er zondig een marge moet zijn, dan kan dat alleen het verschil zijn tussen de rentevoet van het krediet en de referte-index. Dat verschil moet op een eenduidige manier worden berekend.

De heer Heymans erkent dat in de jaren 1980 veel kredieten met vaste rentevoet waren toegekend, maar er bestond ook de clausule van de voor de consument vrij nadelige mogelijkheid tot vijfjaarlijkse onbeperkte herziening van de intrest. Thans echter hebben de kredieten de twee laatste jaren tussen 1995 en 1997 dalingen van $3,5\%$ à 4% gekend. In de praktijk vragen kredietnemers reeds na enkele jaren een aanpassing van hun contract. Dit wordt onmogelijk ingevolge de wetswijziging en er zal dus nog maar enkel de mogelijkheid tot herfinancieren overblijven.

De heer Ducart vestigt er de aandacht op dat de consument ook risico's loopt en dat de wet tenslotte toch de bescherming van de consument op het oog heeft.

Volgens *de heer Smits* heeft de effectivering tot nu toe een eerder beperkte omvang gekend. Aangezien

adaptations légales qui devaient faire en sorte que la titrisation soit autorisée en Belgique sont très récentes. La plupart des organismes financiers s'emploient cependant activement à développer cette formule, qui est appelée à se répandre de plus en plus à l'avenir. La titrisation n'entraînera pas de surcoût pour l'emprunteur. L'octroi de remises ou ristournes est fonction de la relation globale entre la banque et le client, qui achète aussi d'autres produits à la banque. Le client qui achète plusieurs produits à une banque rapporte davantage à cette dernière et une partie de ce bénéfice lui est ristournée. La titrisation ne fait, net, aucune différence et l'emprunteur continue à bénéficier d'amortissements périodiques nets réduits. Le problème du système des ristournes réside dans le fait que l'amortissement du capital se fait plus lentement, ce qui, par rapport aux crédits bénéficiant d'un taux réduit, crée une différence en ce qui concerne le montant total à rembourser. Il est évident que le client devrait recevoir une information plus ample et plus claire sur les ristournes. Une des possibilités pourrait être d'indiquer le taux actuariel exact dans le tableau d'amortissement, dans l'offre et dans l'acte.

M. Heymans tient encore à préciser qu'il est essentiel pour l'emprunteur de savoir — lors de la première modification du taux d'intérêt — ce qui risque de lui arriver, en ce qui concerne les remboursements, dans l'hypothèse la moins favorable. L'informer à ce sujet équivaldrait à le protéger effectivement.

de nodige aanpassingen van de wettelijke regelingen die effectisering in België moesten mogelijk maken van zeer recente datum zijn. De meeste financiële instellingen zijn evenwel druk bezig er werk van te maken en in de toekomst zal dit meer en meer uitbreiding vinden. Wat de kostprijs van het krediet en de effectisering betreft, de kredietnemer wordt geen slachtoffer van een meerprijs. Het procédé van kortingen of *ristorno's* is functie van de globale bestaande relatie met de klant. Deze koopt ook andere producten van de bank. Hierdoor verdient de bank meer aan de klant en wordt hem een stukje van die winst geristorneerd. Netto gesproken, maakt effectisering geen verschil en blijft de kredietnemer genieten van verlaagde periodieke netto-aflossingen. Het probleem bij het *ristorno*systeem is dat er een tragere afbouw van het af te lossen kapitaal is en dit leidt tot een verschil in het totaal terug te betalen bedrag ten opzichte van kredieten met een kortingstarief. Dat er meer en duidelijkere informatie over de *ristorno's* aan de klant zou moeten worden gegeven, is evident. Dit kan bijvoorbeeld via het opgeven van de correcte actuariële rentevoet bij de aflossingstabel, in de offerte en in de akte.

De heer Heymans wenst er tenslotte nog op te wijzen dat het voor de ontlener van essentieel belang is te weten wat hem — bij de eerste verandering van de rentevoet — in de slechtst mogelijke hypothese boven het hoofd hangt wat terugbetalingen betreft. Informatie op dit gebied zou een effectieve bescherming vormen.

III. — DISCUSSION DES ARTICLES

Article 1^{er}

Cet article ne donne lieu à aucune observation.

Article 1^{er}bis

MM. Demotte et Toussaint présentent un amendement (n° 3, Doc. n° 946/3) tendant à insérer un article 1^{er}bis, lequel vise à remplacer l'article 4, 4°, de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire par une disposition qui définit le taux d'intérêt et qui interdit en fait les ristournes. Ne seraient donc plus autorisées que les réductions de taux d'intérêt. Outre que les ristournes, lorsqu'elles sont temporaires, font paraître un crédit plus cher qu'il ne l'est en réalité, cette pratique nuit sérieusement à la transparence, ce qui constitue un inconvénient majeur pour le consommateur.

M. Demotte renvoie également au sous-amendement (n° 21, Doc. n° 946/6) à l'amendement n° 3 qui tend à compléter et à préciser la définition du taux d'intérêt qu'il est proposé d'insérer à l'article 4, 4°, de la loi précitée du 4 août 1992. Si l'amendement n° 3 vise en effet à interdire les ristournes, il ne peut entraîner l'interdiction des frais normaux du crédit.

MM. Willems et Verstraeten, qui avaient présenté un amendement (n° 10, Doc. n° 946/4) ayant la même portée, retirent leur amendement. Ils estiment, eux aussi, qu'une définition plus précise de la notion de taux d'intérêt ne peut qu'accroître la transparence au profit de l'emprunteur.

Le ministre peut marquer son accord sur l'amendement et le sous-amendement proposés.

Art. 2

MM. Willems et Verstraeten présentent un amendement (n° 11, Doc. n° 946/4) auquel *MM. Demotte, De Richter et Willems* présentent conjointement un amendement (n° 22, Doc. n° 946/6) tendant à remplacer l'amendement n° 11 et à modifier la phrase liminaire de l'article 9, § 1^{er}, afin de limiter à un seul le nombre de taux d'intérêt par contrat de crédit lorsqu'un taux d'intérêt variable a été convenu. L'utilisation de plusieurs taux d'intérêt variables est déroutante et empêche toute comparaison avec les propositions d'autres prêteurs.

Les amendements n°s 11 et 20 sont retirés.

III. — ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Artikel 1

Over dit artikel worden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 1bis

De heren Demotte en Toussaint dienen amendement n° 3 (Stuk n° 946/3) in, ertoe strekkende een artikel 1bis aan het ontwerp van wet toe te voegen, gericht op de vervanging van artikel 4, 4°, van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet. Hierdoor wordt de rentevoet gedefinieerd en wordt in feite een verbod op kortingen uitgevaardigd en zullen enkel nog reducties op de rentevoet toegestaan zijn. De praktijk van de kortingen, wanneer zij tijdelijk zijn, doet de kredieten niet alleen duurder uitschijnen dan ze werkelijk zijn, maar is een ernstige hinderpaal voor de transparantie, wat ernstige nadelen voor de verbruiker meebrengt.

De heer Demotte verwijst ook naar subamendement n° 21 (Stuk n° 946/6) op amendement n° 3 ten einde de voorgestelde definitie van de rentevoet in het nieuw artikel 4, 4°, van de voornoemde wet van 4 augustus 1992 aan te vullen en te verduidelijken. Het amendement n° 3 is immers gericht op het verbod van kortingen, maar mag niet leiden tot het verbieden van de normale kosten verbonden aan het krediet.

De heren Willems en Verstraeten die amendement n° 10 (Stuk n° 946/4) hadden ingediend met dezelfde strekking, trekken hun amendement in. Ook volgens hen kan met een betere definitie van het begrip rentevoet de transparantie, ten gunste van de kredietnemer, enkel toenemen.

De minister kan instemmen met het voorgestelde amendement en subamendement.

Art. 2

De heren Willems en Verstraeten dienen amendement n° 11 (Stuk n° 946/4) in en *de heren Demotte, De Richter en Willems* dienen samen amendement n° 22 (Stuk n° 946/6) ter vervanging van amendement n° 11, in ertoe strekkend artikel 9, § 1, *in limine*, van de voornoemde wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet, aan te passen, met het oog op de beperking van het aantal rentevoeten per kredietovereenkomst tot één, indien een variabele rentevoet werd overeengekomen. Verschillende mogelijke variabele rentevoeten per overeenkomst zijn ondoorzichtig en maken vergelijkingen onmogelijk met voorstellen van andere kredietverleners.

De amendementen n°s 11 en 20 worden ingetrokken.

Le ministre peut marquer son accord sur l'amendement n° 22, qui accroît la cohérence du projet.

MM. Demotte et Toussaint présentent les amendements n° 4 et 5 (Doc. n° 946/3) et *MM. Demotte, De Richter et Willems* les sous-amendements n° 23 et 24 (Doc. n° 946/6) respectivement aux amendements n° 4 et 5 tendant, d'une part, à compléter l'article 9, § 1^{er}, par un 3°bis prévoyant que le taux d'intérêt initial est celui auquel les intérêts sont calculés au moment du premier versement d'intérêts et, d'autre part, à remplacer l'article 9, § 1^{er}, 4° proposé par une nouvelle disposition qui définit l'indice de référence initial et les dérogations. L'objectif de cette modification est d'exclure toute équivoque concernant le taux d'intérêt du crédit et l'indice de référence.

MM. Willems et Verstraeten, qui avaient présenté un amendement (n° 12 — Doc. n° 946/4) d'une portée identique, retirent dès lors celui-ci.

Le ministre peut marquer son accord sur les amendements n° 4 et 5 et les sous-amendements n° 23 et 24 et confirme l'intention de faire référence, dans l'ensemble du texte du projet, à la valeur initiale du taux d'intérêt plutôt qu'au taux d'intérêt initial et à la valeur initiale de l'indice de référence plutôt qu'à l'indice de référence initial.

*
* *

MM. Willems et Verstraeten présentent un amendement (n° 13 — Doc. n° 946/4) et *MM. Demotte, De Richter et Willems* le sous-amendement n° 25 (Doc. n° 946/6) à l'amendement n° 13, tendant à remplacer l'article 9, § 1^{er}, 5° proposé par une disposition définissant, à l'expiration des périodes déterminées dans l'acte constitutif, le taux d'intérêt afférent à la nouvelle période ainsi que les conditions auxquelles le prêteur peut se baser sur un taux plus élevé et fixant également la majoration maximale. L'objectif est également, en l'espèce, d'exclure toute discussion concernant le taux d'intérêt, même si le prêteur a accordé des réductions conditionnelles et que l'emprunteur ne les respecte plus.

Le ministre peut marquer son accord sur l'amendement n° 13, tel qu'il a été modifié par le sous-amendement n° 25.

*
* *

MM. Demotte et Toussaint présentent l'amendement n° 6 (Doc. n° 946/3) visant à supprimer l'article 9, § 1^{er}, 6°, alinéa 2, proposé, étant donné que la distinction qui y est opérée — la réduction du taux d'intérêt est imputable ou non à l'emprunteur —

De minister kan instemmen met het voorgestelde amendement n° 22, het komt de coherentie van het ontwerp ten goede.

De heren Demotte en Toussaint dienen amendementen n° 4 en 5 (Stuk n° 946/3) in, en *de heren Demotte, De Richter en Willems* de subamendementen n° 23 en 24 (Stuk n° 946/6), respectievelijk op de amendementen n° 4 en 5, ertoe strekkende enerzijds, door het voorgestelde artikel 9, § 1, aan te vullen met een 3°bis, de oorspronkelijke waarde van de rentevoet te definiëren als die op basis waarvan de rente wordt berekend op het tijdstip van de eerste rentebetaling, en anderzijds, het voorgestelde artikel 9, § 1, 4°, te vervangen door een nieuwe bepaling die de waarde van de oorspronkelijke referte-index, en de afwijkingen erop, omschrijft. De bedoeling is elke dubbelzinnigheid omtrent de rentevoet van het krediet en de referte-index uit te sluiten.

De heren Willems en Verstraeten die amendement n° 12 (Stuk n° 946/4) hadden ingediend met dezelfde strekking, trekken hun amendement in.

De minister kan instemmen met de voorgestelde amendementen n° 4 en 5 en de subamendementen n° 23 en 24, en bevestigt de bedoeling om in heel de tekst van het ontwerp in plaats van naar de oorspronkelijke rentevoet, te verwijzen naar de oorspronkelijke waarde van de rentevoet, en naar de oorspronkelijke waarde van de referte-index in plaats van naar de oorspronkelijke referte-index.

*
* *

De heren Willems en Verstraeten dienen amendement n° 13 (Stuk n° 946/4) in, *de heren Demotte, De Richter en Willems* het subamendement n° 25 (Stuk n° 946/6) op amendement n° 13, ertoe strekkend het voorgestelde artikel 9, § 1, 5°, te vervangen door een bepaling waarin de waarde van de rentevoet voor een nieuwe periode, bij het verstrijken van de periodes bepaald in de vestigingsakte, alsook de voorwaarden waaronder de kredietgever hiervoor mag uitgaan van een hogere rentevoet, worden omschreven, en waarin ook een maximum aan de verhoging wordt gesteld. Ook hier is de bedoeling elke discussie omtrent de rentevoeten uit te sluiten, ook in geval voorwaardelijke verminderingen werden toegekend en de kredietnemer de voorwaarde(n) terzake niet meer nakomt.

De minister kan instemmen met het voorgestelde amendement n° 13 zoals gewijzigd door subamendement n° 25.

*
* *

De heren Demotte en Toussaint dienen amendement n° 6 (Stuk n° 946/3) in ertoe strekkend het tweede lid van het voorgestelde artikel 9, § 1, 6°, te schrappen omdat als gevolg van het hierin gemaakte onderscheid — naargelang de vermindering van de

pourrait, dans l'hypothèse la plus fréquente où le taux d'intérêt réduit pourra augmenter plus qu'il ne pourra diminuer, être en contradiction avec la règle établie à l'alinéa 1^{er} de la même disposition.

MM. Willems et Verstraeten retirent leur amendement n° 14 (Doc. n° 946/4). Leur amendement n° 15 (Doc. n° 946/4) vise quant à lui à remplacer l'article 9, § 1^{er}, 6°, alinéa 2, par une nouvelle disposition tenant compte d'éventuelles réductions conditionnelles accordées par le prêteur.

Les sous-amendements n°s 26 et 27 de *MM. Demotte, De Richter et Willems* (Doc. n° 946/6) aux amendements n°s 14 et 15 visent à adapter, chaque fois que nécessaire, l'article 9, § 1^{er}, 6°, proposé, en introduisant la notion de « valeur initiale du taux d'intérêt » par suite de l'adaptation des amendements n°s 4 et 5.

MM. Demotte et Toussaint retirent leur amendement n° 6.

Le ministre peut marquer son accord sur l'amendement n° 15 ainsi que sur les sous-amendements n°s 26 et 27.

*
* *

MM. Willems et Verstraeten retirent leur amendement n° 16 (Doc. n° 946/4).

L'amendement n° 28 de *MM. Demotte, De Richter et Willems* (Doc. n° 946/6) présenté en remplacement de l'amendement n° 16 vise également à adapter, chaque fois que nécessaire, l'article 9, § 1^{er}, 7°, proposé, en introduisant la notion de « valeur initiale du taux d'intérêt », cette modification étant le corollaire des adaptations apportées aux amendements n°s 4 et 5 et des sous-amendements y afférents.

Le ministre peut marquer son accord sur le sous-amendement n° 28.

L'amendement n° 29 de *MM. Demotte, De Richter et Willems* (Doc. n° 946/6) vise à adapter l'article 9, § 2, proposé, en introduisant la notion de « nouvelle valeur du taux d'intérêt », cette modification étant le corollaire des adaptations apportées aux amendements n°s 4 et 5.

Le ministre peut marquer son accord sur l'amendement n° 29.

*
* *

MM. Willems et Verstraeten retirent leur amendement n° 17 (Doc. n° 946/4) en conséquence logique du sous-amendement n° 30 présenté et des adaptations préalables.

Le sous-amendement n° 30 de *MM. Demotte, De Richter et Willems* (Doc. n° 946/6) à l'amendement

rentevoet al dan niet toe te schrijven is aan de kredietnemer — een tegenspraak mogelijk wordt met de in het eerste lid van dezelfde bepaling vastgestelde regel, in de meest voorkomende hypothese waarin de verminderde rentevoet meer zal kunnen stijgen dan dalen.

De heren Willems en Verstraeten trekken hun amendement n° 14 in (Stuk n° 946/4). Hun amendement n° 15 (Stuk n° 946/4) strekt er echter toe de bepaling van het tweede lid van het voorgestelde artikel 9, § 1, 6°, te vervangen door een nieuwe bepaling om rekening te kunnen houden met eventuele voorwaardelijke verminderingen die door de kredietverlener werden toegekend.

De subamendementen n°s 26 en 27 van de heren *Demotte, De Richter en Willems* (Stuk n° 946/6) op de amendementen n°s 14 en 15 strekken ertoe het voorgestelde artikel 9, § 1, 6°, aan te passen waar nodig, door te spreken van de oorspronkelijke waarde van de rentevoet ingevolge de aanpassing van de amendementen n°s 4 en 5.

De heren Demotte en Toussaint trekken hun amendement n° 6 in.

De minister kan instemmen met het voorgestelde amendement n° 15 en de subamendementen n°s 26 en 27.

*
* *

De heren Willems en Verstraeten trekken hun amendement n° 16 (Stuk n° 946/4) in.

Het amendement n° 28 van de heren *Demotte, De Richter en Willems* (Stuk n° 946/6) strekkende tot vervanging van het amendement n° 16, strekt er eveneens toe het voorgestelde artikel 9, § 1, 7°, aan te passen, waar nodig, door te spreken van de oorspronkelijke waarde van de rentevoet, als logisch gevolg van de aanpassing door de amendementen n°s 4 en 5, en de erop betrekking hebbende subamendementen.

De minister kan instemmen met het voorgestelde subamendement n° 28.

Het amendement n° 29 van de heren *Demotte, De Richter en Willems* (Stuk n° 946/6) strekt er toe het voorgesteld artikel 9, § 2, aan te passen door te spreken van de nieuwe waarde van de rentevoet, als logisch gevolg van de aanpassing van de amendementen n°s 4 en 5.

De minister kan instemmen met het voorgestelde amendement n° 29.

*
* *

De heren Willems en Verstraeten trekken hun amendement n° 17 (Stuk n° 946/4) in als logisch gevolg van het ingediende subamendement n° 30 en de voorafgaande aanpassingen.

Het subamendement n° 30 van de heren *Demotte, De Richter en Willems* (Stuk n° 946/6) op het amen-

n° 17 vise également à adapter l'article 9, § 3, proposé, en parlant de la valeur initiale de l'indice de référence, en conséquence logique de l'adaptation des amendements n° 4 et 5, ainsi que du fait qu'il n'y a qu'un seul indice de référence par contrat de crédit.

Le ministre peut marquer son accord sur le sous-amendement n° 30 proposé.

*
* *

L'amendement n° 31 de MM. Demotte, De Richter et Willems (Doc. n° 946/6) vise à adapter l'article 9, § 4, proposé en faisant référence à la nouvelle valeur du taux d'intérêt, en conséquence de l'adaptation des amendements n° 4 et 5, et en remplaçant dans le texte français du même article les mots « d'un ou plusieurs tableaux d'amortissement » par « d'un nouveau tableau d'amortissement ». Cette dernière modification est justifiée par la nécessité de compléter les indications obligatoires sur le tableau d'amortissement (cf. à l'article 3, sous-amendement n° 32 à l'amendement n° 18).

Le ministre peut marquer son accord sur l'amendement n° 31 proposé.

Art. 2bis

MM. Demotte et Toussaint présentent l'amendement n° 7 (Doc. 946/3), visant à insérer dans le projet de loi un article 2bis complétant l'article 10 de la loi du 4 août 1992 sur le crédit hypothécaire, en vue de confirmer la stricte interdiction d'accorder des réductions, tant au début qu'en cours de contrat.

Le ministre estime que cette interdiction a déjà été prévue dans le projet de loi par l'amendement n° 3 et il juge l'ajout proposé par l'amendement n° 7 superflu d'un point de vue légistique.

M. Demotte retire son amendement n° 7.

Art. 2ter

Mme Creyfet MM. Demotte, De Richter et Willems présentent un amendement (n° 34, Doc. n° 946/6) tendant à compléter l'article 14 de la loi précitée du 4 août 1992 afin d'accroître la transparence au profit de l'emprunteur. Le tableau d'amortissement devra être communiqué par le prêteur à l'emprunteur au plus tard au moment de la remise de l'offre et plus, comme c'est le cas actuellement, lors de la passation de l'acte.

Le ministre ne voit aucune objection à ce que cet amendement soit adopté.

dement n° 17 strekt er eveneens toe het voorgesteld artikel 9, § 3, aan te passen, waar nodig, door te spreken van de oorspronkelijke waarde van de referentie-index, als logisch gevolg van de aanpassing van de amendementen n° 4 en 5, alsook uit het feit dat er slechts één referentie-index is per kredietovereenkomst.

De minister kan instemmen met het voorgestelde sub-amendement n° 30.

*
* *

Amendement n° 31 van de heren Demotte, De Richter en Willems (Stuk n° 946/6) strekt er toe het voorgesteld artikel 9, § 4, aan te passen door te verwijzen naar de nieuwe waarde van de rentevoet, als gevolg van de aanpassing van amendementen n° 4 en 5, alsook in hetzelfde artikel in de Franse tekst de woorden « *d'un ou plusieurs tableaux d'amortissement* » te vervangen door « *d'un nouveau tableau d'amortissement* ». Laatsgenoemde wijziging wordt verantwoord door de vervollediging van de verplichte aanduidingen op de aflossingstabel (cf. bij artikel 3, subamendement n° 32 op amendement n° 18).

De minister kan instemmen met het voorgestelde amendement n° 31.

Art. 2bis

De heren Demotte en Toussaint dienen amendement n° 7 (Stuk n° 946/3) in, ertoe strekkend een artikel 2bis in het ontwerp van wet in te voegen, tot aanvulling van artikel 10 van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet, ter bevestiging van het strikt verbod kortingen toe te staan, zowel bij de aanvang als in de loop van het contract.

De minister is van oordeel dat dit verbod reeds in voldoende mate door amendement n° 3 in het ontwerp van wet werd ingevoerd en vindt de toevoeging bij amendement n° 7 wetgevingstechnisch, overbodig.

De heer Demotte trekt zijn amendement n° 7 in.

Art. 2ter

Mevrouw Creyfen de heren Demotte, De Richter en Willems dienen amendement n° 34 in (Stuk n° 946/6) teneinde het artikel 14 van voornoemde wet van 4 augustus 1992 aan te vullen gericht op de verhoging van de transparantie ten voordele van de kredietnemer. Het aflossingsplan moet vroeger, ten laatste bij het overmaken van het aanbod, door de kredietgever aan de ontlener worden overgemaakt, en niet meer zoals nu bij de ondertekening van de akte.

De minister heeft geen bezwaar tegen amendement n° 34.

Art. 2^{quater}

M. Moock présente un amendement (n° 19, Doc. n° 946/5) tendant à compléter l'article 14 de la même loi par une disposition en vertu de laquelle l'offre écrite devra être annexée à l'acte authentique sauf si l'ensemble des conditions du contrat figure dans cet acte ou en annexe à celui-ci. Cette disposition vise à résoudre le problème posé par le fait que les actes notariés se résument parfois à une simple affectation hypothécaire et qu'il peut parfois arriver que les conditions diffèrent entre l'acte et l'offre ou que les conditions ne figurent que dans l'offre mais plus dans l'acte.

Le ministre soutient cet amendement.

Art. 3

L'amendement n° 8 de *MM. Demotte et Toussaint* (Doc. n° 946/3) tend à supprimer l'article 3 du projet à l'examen, étant donné que la modification proposée dans le projet se justifiait principalement par le maintien des ristournes; l'article 21 de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire pourrait dès lors être maintenu tel quel.

MM. Willems et Verstraeten précisent la portée de leur amendement (n° 18, Doc. n° 946/4) tendant à remplacer l'article 21, § 1^{er}, dernier alinéa, de la loi précitée. L'amendement prévoit, lorsqu'une réduction de taux conditionnelle est accordée, l'obligation d'indiquer dans le tableau d'amortissement les montants à payer compte tenu de ces réductions. L'acte constitutif doit également comprendre un second tableau d'amortissement calculé en ne tenant pas compte de cette réduction. Les diverses charges financières doivent être clairement indiquées en cas d'octroi de réductions conditionnelles. Cet amendement est la conséquence de la suppression de fait des ristournes et des réductions temporaires.

Le sous-amendement n° 32 de *MM. Demotte, De Richter et Willems* (Doc. n° 946/6) à l'amendement n° 18 tend à remplacer le dernier alinéa de l'article 21, § 1^{er}, dernier alinéa, proposé par une disposition prévoyant que, lorsqu'une réduction de taux conditionnelle est accordée, le tableau d'amortissement indique les montants à payer ainsi que les soldes restant dus compte tenu de cette réduction ainsi que ces mêmes montants et soldes en ne tenant pas compte de cette réduction.

L'objectif est d'indiquer toutes les données sur un seul tableau complété plutôt que d'imposer un second tableau.

Le ministre peut marquer son accord sur le sous-amendement n° 32.

Les amendements n° 8 et 18 sont retirés.

Art. 2^{quater}

De heer Moock dient amendement n° 19 in (Stuk n° 946/5) ertoe strekkend artikel 14 van de voornoemde wet aan te vullen waardoor het schriftelijk aanbod bij de authentieke akte moet gevoegd worden, behalve wanneer alle contractvoorwaarden in die akte vermeld staan of er als bijlage in zijn opgenomen. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan het probleem dat de notariële akten soms enkel melding maken van een hypothecaire aanwending en dat er soms verschillen bestaan in kredietvoorwaarden tussen het aanbod en de akte, of dat de voorwaarden enkel in het aanbod staan, maar niet meer in de akte.

De minister steunt het voorgestelde amendement n° 19.

Art. 3

Amendement n° 8 van *de heren Demotte en Toussaint* (Stuk n° 946/3) strekt ertoe artikel 3 van het ontwerp te schrappen, omdat de in het ontwerp voorgestelde wijziging in hoofdzaak verantwoord was door het behoud van de kortingen; artikel 21 van de voornoemde wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet, zou dus ongewijzigd behouden kunnen blijven.

De heren Willems en Verstraeten lichten hun amendement n° 18 (Stuk n° 946/4), tot vervanging van artikel 21, § 1, laatste lid, van de voornoemde wet, toe. Het amendement voert bij voorwaardelijke renteverminderingen, de verplichting in dat het aflossingsplan de te betalen bedragen moet weergeven rekening houdend met die verminderingen en dat de vestigingsakte een tweede aflossingsplan moet bevatten zonder rekening te houden met de verminderingen. De onderscheiden financiële lasten moeten duidelijk zijn aangegeven in geval van voorwaardelijke renteverminderingen. Het amendement is een gevolg van de feitelijke opheffing van *ristorno's* en tijdelijke renteverminderingen.

Subamendement n° 32 van *de heren Demotte, De Richter en Willems* (Stuk n° 946/6) op het amendement n° 18 strekt er toe het voorgesteld artikel 21, § 1, laatste lid, te vervangen door het voorschrift dat wanneer een voorwaardelijke rentevermindering werd toegekend, het aflossingsplan de te betalen bedragen evenals de verschuldigde saldi moet weergeven rekening houdend met de vermindering, en tevens dezelfde bedragen en saldi zonder die vermindering.

De bedoeling is in plaats van twee aflossingstabellen uit te geven, alle gegevens op één, vervulde, tabel te vermelden.

De minister kan instemmen met het voorgestelde subamendement n° 32.

De amendementen n° 8 en 18 worden ingetrokken.

Art. 4

M. Hotermans commente ses amendements n^{os} 1 et 2 (Doc. n^o 946/2). L'amendement n^o 1 tend à supprimer, au 1^o, la dernière phrase de la disposition qu'il est proposé d'ajouter à l'article 47, § 2, de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire. *M. Hotermans* estime qu'il n'y a aucune raison d'interdire à une institution financière de consentir, dans des cas individuels, des conditions plus avantageuses que celles qu'elle fixe — de manière générale — dans son prospectus. Le projet de loi ne peut aller jusqu'à interdire les taux d'intérêt plus avantageux convenus dans le cadre de contrats individuels et spécifiques. Cette interdiction reviendrait en effet à violer la liberté contractuelle.

L'amendement n^o 2 tend, en ordre subsidiaire, à supprimer les mots « même en cours de contrat » dans la dernière phrase du 1^o de la disposition qu'il est proposé d'ajouter à l'article 47, § 2, de la loi précitée. Les parties contractantes devant toujours rester libres de modifier, d'un commun accord, une convention, l'interdiction d'accorder une réduction en cours de contrat est inacceptable. Cette interdiction force en fait l'emprunteur à rembourser anticipativement un emprunt si les conditions du marché évoluent en sa faveur, étant donné qu'il ne peut négocier aucune adaptation contractuelle avec le prêteur.

Le ministre ne peut souscrire aux amendements n^{os} 1 et 2, parce qu'après l'adoption des autres amendements, le texte du projet entraînera une amélioration des conditions de crédit, accentuera la transparence au profit du consommateur et redonnera confiance à ce dernier. Si l'on accepte que les parties puissent définir un certain nombre de conditions hors prospectus, l'ensemble perdra à nouveau de sa transparence, ce qu'il convient absolument d'éviter. La nouvelle réglementation sera d'ailleurs également bénéfique aux institutions bancaires.

M. Hotermans souligne que la dérogation aux conditions du prospectus, qu'il propose d'autoriser, serait toujours à l'avantage du consommateur.

Le ministre réplique qu'il ne faut pas perdre du vue que le premier objectif des institutions financières est quand même toujours d'obtenir un rendement financier intéressant et qu'elles pourraient tenter de contourner la réglementation par toutes sortes de voies détournées. Il est en tout cas exclu d'utiliser le mot « ristourne ».

M. Willems estime que si le principe de la réglementation en projet concernant les prospectus — qui doivent préciser et fixer les conditions en toute transparence — est tout à fait acceptable, on ne pourra cependant empêcher une institution financière de convenir de conditions spécifiques avec ses clients en ce qui concerne d'autres produits bancaires.

Art. 4

De heer Hotermans licht zijn amendementen n^{rs} 1 en 2 toe (Stuk n^r 946/2). Amendement n^r 1 strekt ertoe, in het punt 1^o, de laatste zin van de voorgestelde aanvulling op § 2 van artikel 47 van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet, te schrappen. Volgens de heer Hotermans is er geen reden waarom een financiële instelling in individuele gevallen geen gunstiger voorwaarden zou mogen toekennen, dan zij — in het algemeen — in haar prospectus vooropstelt. Het ontwerp van wet mag niet te ver gaan in de zin dat in individuele, specifieke, contracten gunstiger overeengekomen rentevoeten zouden worden verboden. Dit verbod komt immers neer op een schending van de contractuele vrijheid.

Het amendement n^r 2 strekt ertoe, in bijkomende orde, in het punt 1^o, in de laatste zin van de voorgestelde aanvulling op § 2 van artikel 47 van de voornoemde wet, de woorden « , zelfs in de loop van het contract, » weg te laten. Omdat contracterende partijen te allen tijde in onderlinge overeenstemming een overeenkomst moeten kunnen wijzigen, is het verbod een vermindering in de loop van het contract toe te staan onaanvaardbaar. In feite wordt door dit verbod een ontlenaar verplicht een lening vervroegd terug te betalen wanneer de marktvoorwaarden voor hem gunstig evolueren, daar hij over geen contractuele aanpassingen met de kredietverlener kan onderhandelen.

De minister gaat niet akkoord met de amendementen n^{rs} 1 en 2 omdat de tekst van het ontwerp van wet, na aanpassing door de andere amendementen, zal leiden tot een verbetering van de kredietvoorwaarden en de transparantie ten gunste van de kredietnemer en zijn vertrouwen zal herstellen. Wanneer men aanvaardt dat men vrij is nog een aantal voorwaarden te bepalen, buiten de prospectus, dan wordt het geheel weer wat minder transparant wat zeker te vermijden is. Bovendien zullen ook de bankinstellingen zelf beter worden van de nieuwe regeling.

De heer Hotermans wijst erop dat de door hem beoogde afwijking van de voorwaarden uit de prospectus toch steeds in het voordeel van de consument zouden zijn.

Volgens *de minister* mag niet uit het oog worden verloren dat financiële instellingen in de eerste plaats toch een goed financieel rendement nastreven, en via allerlei uitwegen zouden kunnen trachten de regeling te omzeilen. Het woord « *ristorno* » mag in elk geval niet worden gehanteerd.

De heer Willems vindt de ontworpen regeling betreffende de prospectussen — die in volledige transparantie de voorwaarden moeten duidelijk maken en vastleggen — als principe volledig aanvaardbaar, maar wijst er toch op dat niet te vermijden zal zijn dat een financiële instelling dan op andere bankproducten specifieke voorwaarden met haar klanten kan overeenkomen.

M. Demotte souligne qu'il est également dans l'intérêt du secteur même que la transparence soit assurée et fait observer que la réglementation proposée contribuera en fait à libéraliser encore davantage le marché.

*
* * *

L'amendement n° 9 de *MM. Demotte et Toussaint* (Doc. n° 946/3) vise à supprimer, dans les deux premières phrases de l'ajout proposé au § 2 de l'article 47 de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire, chaque fois le mot « ristourne », et ce, par suite de l'interdiction des ristournes.

L'amendement n° 33 de *MM. Demotte, De Richter et Willems* (Doc. n° 946/6) concerne une correction du texte au 2°.

Le ministre peut marquer son accord sur les amendements n°s 9 et 33.

Art. 5

Cet article ne fait l'objet d'aucun amendement.

Art. 6

Mme Creyf et MM. Demotte, De Richter et Willems présentent un amendement (n° 35, Doc. n° 946/6) visant à prolonger de cinq mois le délai prévu pour l'entrée en vigueur, de manière à accorder aux banques une période transitoire suffisamment longue leur permettant de s'adapter.

Le ministre propose de limiter à trois mois la prolongation proposée, de sorte que la loi puisse entrer en vigueur le premier jour du sixième mois suivant celui de sa publication au *Moniteur belge*. Il présente à cet effet le sous-amendement n° 36 à l'amendement n° 35 (Doc. n° 946/6). L'amendement n° 35 est retiré.

De heer Demotte wijst erop dat het ook in het belang is van de sector zelf dat transparantie wordt ingevoerd en dat de markt er in feite liberaler door wordt.

*
* * *

Amendement n° 9 van *de heren Demotte en Toussaint* (Stuk n° 946/3) strekt ertoe in de eerste twee zinnen van de in punt 1° voorgestelde aanvulling op paragraaf 2 van artikel 47 van de wet van 4 augustus 1992 op hypothecair krediet, het woord « *ristorno* » telkens te schrappen, als gevolg van het verbod op kortingen.

Amendement n° 33 van *de heren Demotte, De Richter en Willems* (Stuk n° 946/6) betreft een tekstverbetering in het punt 2°.

De minister kan instemmen met de voorgestelde amendementen n°s 9 en 33.

Art. 5

Op dit artikel werden geen amendementen voorgesteld.

Art. 6

Mevrouw Creyf en de heren Demotte, De Richter en Willems dienen amendement n° 35 (Stuk n° 946/6) teneinde de periode voor de inwerkingtreding te verlengen met vijf maanden ten opzichte van wat in het ontwerp is voorzien om via een voldoende lange overgangperiode de banken de mogelijkheid te bieden zich aan te passen.

De minister stelt voor de voorgestelde verlenging te beperken tot drie maanden, zodat de wet zou kunnen in werking treden op de eerste dag van de zesde maand volgend op die gedurende welke zij in het *Belgisch Staatsblad* is bekendgemaakt. Hij dient daartoe subamendement n° 36 op amendement n° 35 in (Stuk n° 946/6). Amendement n° 35 wordt ingetrokken.

IV. — VOTES

Article 1^{er}

L'article est adopté à l'unanimité.

Article 1^{er}*bis*

L'amendement n° 3 de MM. Toussaint et Demotte est adopté par 9 voix et une abstention.

L'amendement n° 21 de MM. Demotte, De Richter et Willems est adopté par 9 voix et une abstention.

L'article 1^{er}*bis* (*nouveau*) est adopté par 9 voix et une abstention.

Art. 2

L'amendement n° 22 de MM. Demotte, De Richter et Willems est adopté par 9 voix et une abstention.

L'amendement n° 4 de MM. Toussaint et Demotte est adopté par 9 voix et une abstention.

L'amendement n° 23 de MM. Demotte, De Richter et Willems est adopté par 9 voix et une abstention.

L'amendement n° 5 de MM. Toussaint et Demotte est adopté par 9 voix et une abstention.

L'amendement n° 24 de MM. Demotte, De Richter et Willems est adopté par 9 voix et une abstention.

M. Willems apporte une correction à son amendement n° 13 : à l'alinéa 1^{er} de l'article 9, 5°, les mots « la valeur initiale de » sont supprimés et dans la dernière phrase de la nouvelle disposition de l'article 9, 5°, deuxième alinéa, le mot « prêt » doit être remplacé par le mot « crédit ». Cette dernière correction doit également être apportée à la deuxième phrase de l'article 9, 6°, alinéa 2, remplacé par l'amendement n° 15. L'amendement n° 13 de MM. Willems et Verstraeten est adopté par 9 voix et une abstention.

L'amendement n° 25 de MM. Demotte, De Richter et Willems est adopté par 9 voix et une abstention.

L'amendement n° 15 de MM. Willems et Verstraeten est adopté par 9 voix et une abstention.

L'amendement n° 26 de MM. Demotte, De Richter et Willems est adopté par 9 voix et une abstention.

L'amendement n° 27 de MM. Demotte, De Richter et Willems est adopté par 9 voix et une abstention.

IV. — STEMMINGEN

Artikel 1

Het artikel wordt eenparig aangenomen.

Artikel 1*bis*

Amendement n° 3 van de heren Toussaint en Demotte wordt aangenomen met 9 stemmen en 1 onthouding.

Amendement n° 21 van de heren Demotte, De Richter en Willems wordt aangenomen met 9 stemmen en 1 onthouding.

Het artikel 1*bis* (*nieuw*) wordt aangenomen met 9 stemmen en 1 onthouding.

Art. 2

Amendement n° 22 van de heren Demotte, De Richter en Willems wordt aangenomen met 9 stemmen en 1 onthouding.

Amendement n° 4 van de heren Toussaint en Demotte wordt aangenomen met 9 stemmen en 1 onthouding.

Amendement n° 23 van de heren Demotte, De Richter en Willems wordt aangenomen met 9 stemmen en 1 onthouding.

Amendement n° 5 van de heren Toussaint en Demotte wordt aangenomen met 9 stemmen en 1 onthouding.

Amendement n° 24 van de heren Demotte, De Richter en Willems wordt aangenomen met 9 stemmen en 1 onthouding.

De heer Willems brengt een tekstverbetering aan in zijn amendement n° 13 : in het eerste lid van artikel 9, 5°, dient het woord « oorspronkelijke » in de zinsnede « het verschil tussen de oorspronkelijke waarde van de referte-index » weggelaten te worden, en in de laatste zin van de nieuwe bepaling van artikel 9, 5°, tweede lid, moet het woord « de lening » worden vervangen door « het krediet ». Hetzelfde geldt voor de laatste zin van het bij amendement n° 15 vervangen tweede lid van artikel 9, 6°. Amendement n° 13 van de heren Willems en Verstraeten wordt aangenomen met 9 stemmen en 1 onthouding.

Amendement n° 25 van de heren Demotte, De Richter en Willems wordt aangenomen met 9 stemmen en 1 onthouding.

Amendement n° 15 van de heren Willems en Verstraeten wordt aangenomen met 9 stemmen en 1 onthouding.

Amendement n° 26 van de heren Demotte, De Richter en Willems wordt aangenomen met 9 stemmen en 1 onthouding.

Amendement n° 27 van de heren Demotte, De Richter en Willems wordt aangenomen met 9 stemmen en 1 onthouding.

L'amendement n° 28 de MM. Demotte, De Richter et Willems est adopté par 9 voix et une abstention.

L'amendement n° 29 de MM. Demotte, De Richter et Willems est adopté par 9 voix et une abstention.

L'amendement n° 30 de MM. Demotte, De Richter et Willems est adopté par 9 voix et une abstention.

L'amendement n° 31 de MM. Demotte, De Richter et Willems est adopté par 9 voix et une abstention.

L'article 2, ainsi amendé, est adopté par 9 voix et une abstention.

Art. 2ter (nouveau)

L'amendement n° 34 de Mme Creyf et de MM. Demotte, De Richter et Willems est adopté par 9 voix et une abstention.

L'article 2ter (nouveau) est adopté par 9 voix et une abstention.

Art. 2quater (nouveau)

L'amendement n° 19 de M. Moock est adopté par 9 voix et une abstention.

L'article 2quater (nouveau) est adopté par 9 voix et une abstention.

Etant donné que les amendements n°s 19 et 34 visent tous deux à compléter l'article 14 de la loi du 4 août 1992, ils deviennent un seul et même article 4 (nouveau) dans le texte adopté.

Art. 3

L'amendement n° 32 de MM. Demotte, De Richter et Willems est adopté par 9 voix et une abstention.

L'article 3, ainsi amendé, est adopté par 9 voix et une abstention.

Art. 4

L'amendement n° 1 de M. Hotermans est rejeté par 9 voix et une abstention.

L'amendement n° 2 de M. Hotermans est rejeté par 9 voix et une abstention.

L'amendement n° 9 de MM. Toussaint et Demotte est adopté par 9 voix et une abstention.

A la première phrase du texte néerlandais du 1°, le mot « verminderingen » doit être précédé du mot « eventuele ».

L'amendement n° 33 de MM. Demotte, De Richter et Willems est adopté à l'unanimité.

Amendement n° 28 van de heren Demotte, De Richter en Willems wordt aangenomen met 9 stemmen en 1 onthouding.

Amendement n° 29 van de heren Demotte, De Richter en Willems wordt aangenomen met 9 stemmen en 1 onthouding.

Amendement n° 30 van de heren Demotte, De Richter en Willems wordt aangenomen met 9 stemmen en 1 onthouding.

Amendement n° 31 van de heren Demotte, De Richter en Willems wordt aangenomen met 9 stemmen en 1 onthouding.

Het geamendeerde artikel 2 wordt aangenomen met 9 stemmen en 1 onthouding.

Art. 2ter (nieuw)

Amendement n° 34 van de mevrouw Creyf en de heren Demotte, De Richter en Willems wordt aangenomen met 9 stemmen en 1 onthouding.

Het artikel 2ter (nieuw) wordt aangenomen met 9 stemmen en 1 onthouding.

Art. 2quater (nieuw)

Amendement n° 19 van de heer Moock wordt aangenomen met 9 stemmen en 1 onthouding.

Het artikel 2quater (nieuw) wordt aangenomen met 9 stemmen en 1 onthouding.

Daar de amendementen n°s 19 en 34 betrekking hebben op de aanvulling van hetzelfde artikel 14 van de wet van 4 augustus 1992, worden zij samengevoegd tot één artikel 4 (nieuw) in de aangenomen tekst.

Art. 3

Amendement n° 32 van de heren Demotte, De Richter en Willems wordt aangenomen met 9 stemmen en 1 onthouding.

Het geamendeerde artikel 3 wordt aangenomen met 9 stemmen en 1 onthouding.

Art. 4

Amendement n° 1 van de heer Hotermans wordt verworpen met 9 stemmen en 1 onthouding.

Amendement n° 2 van de heer Hotermans wordt verworpen met 9 stemmen en 1 onthouding.

Amendement n° 9 van de heren Toussaint en Demotte wordt aangenomen met 9 stemmen en 1 onthouding.

In de Nederlandse tekst dient in 1°, het woord « verminderingen » in de eerste zin voorafgegaan te worden door het woord « eventuele ».

Amendement n° 33 van de heren Demotte, De Richter en Willems wordt eenparig aangenomen.

L'article 4, ainsi amendé, est adopté par 9 voix et une abstention.

Art. 5

L'article est adopté par 9 voix et une abstention.

Art. 6

L'amendement n° 36 du gouvernement est adopté par 9 voix et une abstention.

L'article 6, ainsi amendé, est adopté par 9 voix et une abstention.

L'ensemble du projet de loi est adopté par 9 voix et une abstention.

La rapporteuse,

R. DEMOTTE

Le président,

J. ANSOMS

Het geamendeerde artikel 4 wordt aangenomen met 9 stemmen en 1 onthouding.

Art. 5

Het artikel wordt aangenomen met 9 stemmen en 1 onthouding.

Art. 6

Amendement n° 36 van de regering wordt aangenomen met 9 stemmen en 1 onthouding.

Het geamendeerde artikel 6 wordt aangenomen met 9 stemmen en 1 onthouding.

Het gehele wetsontwerp wordt aangenomen met 9 stemmen en 1 onthouding.

De rapporteur,

R. DEMOTTE

De voorzitter,

J. ANSOMS

Comparaison entre la réglementation belge et celle des pays voisins

	Belgique	Pays Bas	Allemagne	Luxembourg	France	Grande-Bretagne
variation maximale	annuellement	aucune limitation (donc même « variable chaque jour »)	aucune limitation	aucune limitation	aucune limitation	aucune limitation
indice de référence	seulement cinq imposés, dans la branche des placements (actifs), donc non représentatifs pour le refinancement de l'établissement de crédit	aucune limitation indices dans la branche des passifs	aucune limitation FIBOR, taux d'escompte, d'intérêt moyen dépôts d'épargne, taux d'intérêt moyen Bundesbank	aucune limitation indices dans la branche des passifs	taux d'intérêt de base pratiqué par les banques	variation en fonction du coût du refinancement de la banque ou LIBOR à 3 mois
écart maximum	loi du 4 août 1992 à déterminer obligatoirement par contrat — symétrie vers le haut/vers le bas imposée (asymétrie seulement en faveur de l'emprunteur)	à convenir contractuellement	à convenir contractuellement	à convenir contractuellement	à convenir contractuellement	à convenir contractuellement
liaison à l'indice de référence initial et au taux d'intérêt initial.	projet de loi — risque de marges négatives — complexité	non	non	non	non	non
protection les trois premières années	loi du 4 août 1992 limitation variabilité	à convenir contractuellement	à convenir contractuellement	à convenir contractuellement	à convenir contractuellement	à convenir contractuellement
tableau d'amortissement	toute la durée du crédit	première période de crédit	première période de crédit	première période de crédit	première période de crédit	première période de crédit
système variabilité avec marge fixe	exclu	parfaitement possible	parfaitement possible	parfaitement possible	parfaitement possible	parfaitement possible

BIJLAGE

Vergelijking Belgische reglementering met die van de buurlanden

	België	Nederland	Duitsland	Luxemburg	Frankrijk	Groot-Brittannië
maximale verandering .	jaarlijks	geen beperking (dus zelfs « per dag variabel »)	geen beperking	geen beperking	geen beperking	geen beperking
referte-index	slechts vijf opgelegde, uit de tak van de beleggingen (activa) dus niet representatief voor de funding van de kredietinstelling	geen beperking indexen uit de tak van passiva	geen beperking FIBOR, Diskontzinsatz, gemiddelde rentevoet spaardeposito's, gemiddelde rentevoet Bundesbank	geen beperking indexen uit de tak van de passiva	bancaire basisrentevoet	verandering in functie van de kost van de funding van de bank of LIBOR op 3 maand
maximumverschil	wet 4 augustus 1992 verplicht contractueel te bepalen — symmetrie opwaarts/neerwaarts opgelegd (asymmetrie enkel in voordeel van de kredietnemer)	contractueel overeen te komen	contractueel overeen te komen	contractueel overeen te komen	contractueel overeen te komen	contractueel overeen te komen
koppeling aan oorspronkelijke referte-index en oorspronkelijke rentevoet	wetsontwerp — gevaar van de negatieve marges — complexiteit	neen	neen	neen	neen	neen
bescherming eerste drie jaar	wet 4 augustus 1992 beperking veranderlijkheid	contractueel overeen te komen	contractueel overeen te komen	contractueel overeen te komen	contractueel overeen te komen	contractueel overeen te komen
aflossingstabel	volledige duur krediet	eerste kredietperiode	eerste kredietperiode	eerste kredietperiode	eerste kredietperiode	eerste kredietperiode
systeem veranderlijkheid met vaste marge	uitgesloten	volstrekt mogelijk	volstrekt mogelijk	volstrekt mogelijk	volstrekt mogelijk	volstrekt mogelijk