

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**

TEXTE ADOPTE PAR 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

Article 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Voir :

- 946 - 96 / 97 :

- N° 1 : Projet de loi.
- N°s 2 à 6 : Amendements.
- N° 7 : Rapport.

(*) 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**

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE
VOOR HET BEDRIJFSLEVEN, HET
WETENSCHAPSBELEID, HET ONDERWIJS,
DE NATIONALE WETENSCHAPPELIJKE EN
CULTURELE INSTELLINGEN, DE
MIDDENSTAND EN DE LANDBOUW

Artikel 1

Deze wet regelt een materie bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Zie :

- 946 - 96 / 97 :

- N° 1 : Wetsontwerp.
- N°s 2 tot 6 : Amendementen.
- N° 7 : Verslag.

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

Art. 2 (nouveau)

A l'article 4 de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire, le 4° est remplacé par la disposition suivante :

« 4° taux d'intérêt : le taux, exprimé en pourcentage par période, auquel les intérêts sont calculés pour la même période; toute diminution ou toute majoration de coût du crédit, pour quelque raison que ce soit et qui n'est pas visée au Chapitre III du présent Titre, doit être reprise dans le taux d'intérêt. ».

Art. 3 (ancien art. 2)

L'article 9 de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 9. — § 1^{er}. Si la variabilité du taux d'intérêt a été convenue, il ne peut y avoir qu'un taux d'intérêt par contrat de crédit. Les règles suivantes sont applicables à ce taux d'intérêt :

1° Le taux d'intérêt doit fluctuer tant à la hausse qu'à la baisse.

2° Le taux d'intérêt ne peut varier qu'à l'expiration de périodes déterminées, qui ne peuvent être inférieures à un an.

3° La variation du taux d'intérêt doit être liée aux fluctuations d'un indice de référence pris parmi une série d'indices de référence en fonction de la durée des périodes de variation du taux d'intérêt.

La liste et le mode de calcul des indices de référence sont déterminés par le Roi, par arrêté délibéré en Conseil des Ministres, pris sur avis de la Banque Nationale de Belgique, de la Commission bancaire et financière et de l'Office de Contrôle des Assurances après consultation, par ce dernier, de la Commission des Assurances.

4° La valeur initiale du taux d'intérêt est celle à laquelle les intérêts sont calculés au moment du premier versement d'intérêt.

5° La valeur initiale de l'indice de référence est celle du mois civil précédant la date de l'offre visée à l'article 14. Toutefois, par dérogation à cette règle, les entreprises hypothécaires soumises au Titre II de la présente loi doivent utiliser la valeur de l'indice de référence figurant à leur tarif de taux d'intérêt pour le type de crédit considéré. Dans ce cas, cette valeur est celle du mois civil précédant la date de ce tarif.

6° A l'expiration des périodes déterminées dans l'acte constitutif, la valeur du taux d'intérêt afférent à la nouvelle période est égale à la valeur initiale du taux d'intérêt augmentée de la différence entre la valeur de l'indice de référence publiée dans le mois civil précédant la date de la variation, et la valeur initiale de cet indice.

Art. 2 (nieuw)

In artikel 4 van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet wordt het 4° vervangen door de volgende bepaling :

« 4° rentevoet : de voet, uitgedrukt in percent per periode waartegen de intresten voor dezelfde periode berekend worden; iedere vermindering of vermeerdering van de kredietkosten, om welke reden ook en die niet bedoeld is in Hoofdstuk III van deze Titel, moet in de rentevoet worden verrekend. ».

Art. 3 (vroeger art. 2)

Artikel 9 van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 9. — § 1. Indien de veranderlijkheid van rentevoet overeengekomen werd, mag er maar één rentevoet zijn per kredietovereenkomst. Op deze rentevoet zijn de volgende regels van toepassing :

1° De rentevoet moet zowel in meer als in min schommelen.

2° De rentevoet mag slechts veranderen bij het verstrijken van bepaalde periodes die niet minder dan één jaar mogen bedragen.

3° De verandering van de rentevoet moet gebonden zijn aan de schommelingen van een referteïndex, genomen uit een reeks referteïndexen in functie van de duur van de perioden van verandering van de rentevoet.

De lijst en de berekeningswijze van de referteïndexen worden bepaald door de Koning, bij een in de Ministerraad overlegd besluit, genomen op advies van de Nationale Bank van België, van de Commissie voor het Bank- en Financieuzen en van de Controledienst voor de Verzekeringen nadat deze de Commissie voor de Verzekeringen geraadpleegd heeft.

4° De oorspronkelijke waarde van de rentevoet is die op basis waarvan de rente wordt berekend op het tijdstip van de eerste rentebetaling.

5° De oorspronkelijke waarde van de referteïndex is die van de kalendermaand die voorafgaat aan de datum van het aanbod bedoeld in artikel 14. In afwijking op die regel dienen de aan titel II van deze wet onderworpen hypotheekondernemingen echter de waarde van de referteïndex te hanteren die voorkomt op hun tarieflijst van rentevoeten voor het desbetreffende type van krediet. In dat geval is die waarde die van de kalendermaand die voorafgaat aan de datum van dat tarief.

6° Bij het verstrijken van de periodes bepaald in de vestigingsakte is de waarde van de rentevoet voor de nieuwe periode gelijk aan de oorspronkelijke waarde van de rentevoet vermeerderd met het verschil tussen de waarde van de referteïndex verschenen in de kalendermaand die voorafgaat aan de datum van de verandering, en de oorspronkelijke waarde van die index.

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

7° Sans préjudice de ce qui est prévu au 8° ci-dessous, l'acte constitutif doit stipuler que la variation du taux d'intérêt est limitée, tant à la hausse qu'à la baisse, à un écart déterminé par rapport à la valeur initiale du taux d'intérêt, sans que cet écart en cas de hausse du taux d'intérêt puisse être supérieur à l'écart en cas de baisse.

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

L'acte constitutif peut également prévoir que le taux d'intérêt ne varie que si la modification à la hausse ou à la baisse produit, par rapport à la valeur du taux d'intérêt de la période précédente, une différence minimale déterminée.

8° Si la première période a une durée inférieure à trois années, une variation à la hausse du taux d'intérêt ne peut pas avoir pour effet d'augmenter le taux d'intérêt applicable à la deuxième année de plus de l'équivalent d'un point pour cent l'an par rapport à la valeur initiale du taux d'intérêt, ni d'augmenter le taux d'intérêt applicable à la troisième année de plus de l'équivalent de deux points pour cent l'an par rapport à cette valeur initiale.

§ 2. a) En cas de variation du taux d'intérêt et lorsqu'il y a amortissement du capital, les montants des charges périodiques sont calculés à la nouvelle valeur du taux d'intérêt et selon les dispositions de l'acte constitutif.

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

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

§ 3. Les époques, conditions et modalités de variation du taux d'intérêt ainsi que la valeur initiale de

Indien de oorspronkelijke waarde van de rentevoet het resultaat is van een voorwaardelijke vermindering, mag de kredietgever voor het bepalen van de nieuwe rentevoet uitgaan van een hogere rentevoet indien de kredietnemer de gestelde voorwaarde of voorwaarden niet langer nakomt. De verhoging mag niet meer bedragen dan de vermindering toegekend in het begin van het krediet uitgedrukt in percent per periode.

7° Onverminderd hetgeen bepaald is in 8° hierna, moet de vestigingsakte bepalen dat de verandering van de rentevoet beperkt wordt zowel in meer als in min, tot een bepaald verschil ten opzichte van de oorspronkelijke waarde van de rentevoet, zonder dat dit verschil in geval van stijging van de rentevoet meer mag bedragen dan het verschil in geval van daling.

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

De vestigingsakte mag verder bepalen dat er geen wijziging van rentevoet is dan wanneer de wijziging in meer of in min, ten aanzien van de waarde van de rentevoet van de vorige periode, een bepaald minimumverschil bereikt.

8° Indien de eerste periode een kortere duur heeft dan drie jaren, kan een verhoging van de rentevoet niet tot gevolg hebben dat de rentevoet die van toepassing is gedurende het tweede jaar verhoogd wordt met meer dan wat overeenstemt met één procentpunt 's jaars ten opzichte van de oorspronkelijke waarde van de rentevoet, noch dat de rentevoet die van toepassing is gedurende het derde jaar verhoogd wordt met meer dan wat overeenstemt met twee procentpunten 's jaars ten opzichte van die oorspronkelijke waarde.

§ 2. a) In geval van verandering van de rentevoet en wanneer er aflossing is van het kapitaal, worden de bedragen der periodieke lasten berekend aan de nieuwe waarde van de rentevoet volgens de bepalingen van de vestigingsakte.

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

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

§ 3. De tijdstippen, voorwaarden en modaliteiten van de verandering van de rentevoet evenals de oor-

l'indice de référence doivent figurer dans l'acte constitutif.

§ 4. Lorsqu'il y a variation du taux d'intérêt, la modification doit être communiquée à l'emprunteur au plus tard à la date de prise de cours des intérêts à la nouvelle valeur du taux d'intérêt. Elle doit être, le cas échéant, accompagnée, sans frais, d'un nouveau tableau d'amortissement reprenant les données visées à l'article 21, § 1^{er}, pour la durée restant à courir.

§ 5. Le Roi détermine les modalités d'application du présent article par arrêté délibéré en Conseil des Ministres. ».

Art. 4 (nouveau)

L'article 14 de la même loi est complété par les alinéas suivants :

« Cette offre écrite doit être annexée à l'acte authentique sauf si l'ensemble des conditions du contrat figure dans cet acte ou en annexe à celui-ci.

Au plus tard au moment de la remise de l'offre, le prêteur remet au candidat-emprunteur un tableau d'amortissement relatif au crédit faisant l'objet de cette offre. »

Art. 5 (ancien art. 3)

L'article 21, § 1^{er}, de la même loi est remplacé par ce qui suit :

« § 1^{er}. S'il y a amortissement du capital, l'acte constitutif doit déterminer les charges périodiques constituées par le versement amortissant et les intérêts, ainsi que les époques et conditions auxquelles doivent être payés ces montants.

Il doit en plus comprendre un tableau d'amortissement qui doit contenir la décomposition de chaque charge périodique, ainsi que l'indication du solde restant dû après chaque paiement.

Lorsqu'une réduction de taux conditionnelle est accordée, le tableau d'amortissement indique les montants à payer ainsi que les soldes restant dûs compte tenu de cette réduction. En outre, il indique ces mêmes montants et soldes en ne tenant pas compte de cette réduction. ».

Art. 6 (ancien art. 4)

A l'article 47 de la même loi sont apportées les modifications suivantes :

1° Le paragraphe 2 est complété par ce qui suit :

« Ce prospectus doit contenir le tarif des taux d'intérêt pour les différents types de crédits y compris toutes les réductions et majorations de taux éventuelles et toutes les conditions d'octroi. Aucune réduction ou majoration ne peut être accordée ou imposée, même en cours de contrat, si elle n'est pas

spronkelijke waarde van de referteindex moeten voorkomen in de vestigingsakte.

§ 4. Bij verandering van de rentevoet, moet de wijziging meegedeeld worden aan de kredietnemer ten laatste op de datum dat de interesten aan de nieuwe waarde van de rentevoet beginnen te lopen. In voorkomend geval moet bij die mededeling kosteloos een nieuw aflossingsplan worden gevoegd waarin de gegevens bedoeld in artikel 21, § 1, zijn opgenomen voor de overblijvende looptijd.

§ 5. Bij een in Ministerraad overlegd besluit bepaalt de Koning de nadere regels welke voor de toepassing van dit artikel nodig zijn. ».

Art. 4 (nieuw)

Artikel 14 van dezelfde wet wordt aangevuld met de volgende leden :

« Dat schriftelijk aanbod dient bij de authentieke akte gevoegd te worden, behalve wanneer alle contractvoorwaarden in die akte vermeld staan of er als bijlage in zijn opgenomen.

Ten laatste bij het overmaken van het aanbod dient de kredietgever aan de kandidaat-kredietnemer het aflossingsplan van het aangeboden krediet over te maken. »

Art. 5 (vroeger art. 3)

Artikel 21, § 1, van dezelfde wet wordt vervangen door wat volgt :

« § 1. Bij aflossing van het kapitaal moet de vestigingsakte de periodieke lasten bestaande uit de aflossingsstorting en de interesten vaststellen, evenals de tijdstippen waarop en de voorwaarden waaronder deze bedragen moeten worden betaald.

Zij moet bovendien een aflossingsplan bevatten dat de samenstelling van iedere periodieke last moet aangeven, alsook het verschuldigd blijvend saldo na iedere betaling.

Wanneer een voorwaardelijke rentevermindering wordt toegekend, vermeldt het aflossingsplan de te betalen bedragen evenals de verschuldigde saldi rekening houdend met die vermindering. Bovendien vermeldt het diezelfde bedragen en saldi zonder dat met die vermindering rekening wordt gehouden. ».

Art. 6 (vroeger art. 4)

Aan artikel 47 van dezelfde wet, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° Paragraaf 2 wordt aangevuld met wat volgt :

« Deze prospectus moet het tarief van de rentevoeten bevatten voor de verschillende soorten kredieten, alle eventuele verminderingen en vermeerderingen van rentevoet en alle toekenningsvoorwaarden inbegrepen. Geen enkele vermindering of vermeerdering kan toegekend worden of opgelegd worden, zelfs in de

reprise au prospectus en vigueur au moment de l'offre visée à l'article 14. »

2° Le paragraphe 4 est remplacé par ce qui suit :

« Le Roi fixe les règles à suivre pour la publicité, les prospectus et les formulaires de demande. En particulier, Il peut imposer aux entreprises hypothécaires et aux intermédiaires l'utilisation d'un taux actuariel destiné à faciliter la comparaison des crédits hypothécaires. »

Art. 7 (ancien art. 5)

L'article 1^{er} de la loi du 13 avril 1995 modifiant la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire est abrogé.

Art. 8 (ancien art. 6)

La présente loi entre en vigueur le premier jour du sixième mois qui suit celui au cours duquel elle aura été publiée au *Moniteur belge*. Elle ne s'applique pas aux contrats conclus avant son entrée en vigueur.

loop van het contract, indien deze niet in de prospectus is opgenomen, die van kracht is op het ogenblik van het aanbod beoogd in artikel 14. »

2° Paragraaf 4 wordt vervangen door wat volgt :

« De Koning bepaalt de nadere regels waaraan de reclame, prospectussen en aanvraagformulieren moeten voldoen. Hij kan, in het bijzonder, de hypotheekondernemingen en de tussenpersonen het gebruik opleggen van een actuariële rentevoet, bedoeld om de vergelijking van de hypothecaire kredieten te vergemakkelijken. »

Art. 7 (vroeger art. 5)

Artikel 1 van de wet van 13 april 1995 tot wijziging van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet wordt opgeheven.

Art. 8 (vroeger art. 6)

Deze wet treedt in werking de eerste dag van de zesde maand volgend op die gedurende welke zij in het *Belgisch Staatsblad* is bekend gemaakt. Zij is niet van toepassing op de contracten die werden gesloten vóór haar inwerkingtreding.