

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1996-1997 (*)

25 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**

AMENDEMENTS

présentés après dépôt du rapport

**N° 37 DE MM. VAN DEN ABELEN ET
HOTERMANS**

Art. 2

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

Adapter la définition du taux d'intérêt dans le sens prévu par cet article, revient à supprimer de fait le système des ristournes.

Plusieurs arguments plaident toutefois en faveur de son maintien. Premièrement, les prêteurs doivent conserver la latitude nécessaire pour appliquer des ristournes et des réductions, ce qui est favorable au maintien et au renforcement d'une saine concurrence entre les organismes de crédit.

Voir :

- 946 - 96 / 97 :

- N° 1 : Projet de loi.
- N° 2 à 6 : Amendements.
- N° 7 : Rapport.
- N° 8 : Texte adopté par la commission.

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

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1996-1997 (*)

25 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**

AMENDEMENTEN

voorgesteld na indiening van het verslag

**Nr 37 VAN DE HEREN VAN DEN ABELEN EN
HOTERMANS**

Art. 2

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING

Door de definitie van de rentevoet aan te passen in de zin van dit artikel wordt het systeem van de *ristorno's de facto* afgeschaft.

Er zijn echter verschillende argumenten die pleiten voor een instandhouding ervan. Ten eerste moeten de kredietverstrekkers de nodige vrijheidsgraden behouden om verminderingen en *ristorno's* toe te passen, hetgeen de handhaving en versterking van gezonde concurrentieverhoudingen tussen de kredietinstellingen ten goede komt.

Zie :

- 946 - 96 / 97 :

- Nr 1 : Wetsontwerp.
- N° 2 tot 6 : Amendementen.
- Nr 7 : Verslag.
- Nr 8 : Tekst aangenomen door de commissie.

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

Deuxièmement, il y a lieu de faire observer qu'une ristourne implique en principe un avantage dans le chef de l'emprunteur. On comprend difficilement pourquoi on enlèverait cet avantage au prêteur, à la condition que la transparence de cette formule de crédit soit garantie, ce qui est précisément l'objectif de la loi en projet. Force est du reste de constater que les amendements adoptés en commission, amendements qui visent à renforcer la transparence en faveur du consommateur, ont considérablement amélioré le projet sur ce plan. On peut dès lors partir du principe que le consommateur sera suffisamment protégé même si on n'interdit pas les ristournes.

Enfin, le fait est que, pour la plupart des entreprises hypothécaires, la loi de 1992 n'est entrée en vigueur dans la pratique qu'au 1^{er} janvier 1995. Il y a dès lors à peine deux ans que l'on applique dans le secteur le système des ristournes qui a été réglementé par la loi précitée. Interdire ce système après une aussi courte période c'est manifestement faire preuve d'une trop grande précipitation. L'honnêteté intellectuelle impose au contraire que l'on maintienne cette technique de manière à pouvoir procéder à une évaluation approfondie après un délai suffisamment long.

N° 38 DE MM. VAN DEN ABELEN ET HOTERMANS

Art. 5

Compléter l'article 21, § 1^{er}, proposé par un alinéa 4, libellé comme suit :

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

JUSTIFICATION

Cet amendement est le corollaire du précédent. Etant donné que l'on restaure le système des ristournes, il faut tenir compte de celles-ci dans le plan d'amortissement.

N° 39 DE MM. VAN DEN ABELEN ET HOTERMANS

Art. 6

Au 1^o, entre les mots « y compris » et les mots « toutes les réductions », insérer les mots « toutes les ristournes éventuelles et ».

JUSTIFICATION

Voir les amendements précédents.

Ten tweede moet worden opgemerkt dat een *ristorno* in principe een voordeel inhoudt voor de kredietnemer. Het valt moeilijk in te zien waarom aan de kredietnemer dit voordeel zou worden onthouden, op voorwaarde dat de transparantie van deze kredietformule wordt gewaarborgd, wat precies de bedoeling is van voorliggend wetsontwerp. Overigens moet worden vastgesteld dat de in de Commissie aanvaarde amendementen die een verhoging van de transparantie naar de consument toe beogen, het wetsontwerp op dat vlak wezenlijk hebben verbeterd. Er mag dan ook van worden uitgegaan dat de consument afdoende wordt beschermd, zelfs indien de *ristorno*'s niet worden verboden.

Tot slot is het zo dat de wet van 1992 voor de meeste hypotheekondernemingen in de praktijk slechts sinds 1 januari 1995 in werking is getreden. Het systeem van *ristorno*'s dat door die wet werd gereguleerd wordt in de praktijk dus nauwelijks twee jaar toegepast. Een verbod op dit systeem, na een dergelijke korte periode, getuigt duidelijk van een iets te extreme voortvarendheid. De intellectuele eerlijkheid gebiedt daarentegen de instandhouding van deze techniek, zodat na een voldoende lange termijn een grondige evaluatie mogelijk wordt.

N° 38 VAN DE HEREN VAN DEN ABELEN EN HOTERMANS

Art. 5

Het voorgestelde artikel 21, § 1, aanvullen met een vierde lid luidend als volgt :

*« Wanneer een *ristorno* wordt toegekend geeft het aflossingsplan de te betalen bedragen aan evenals de verschuldigde saldi, rekening houdend met dat *ristorno*. Bovendien geeft het diezelfde bedragen en saldi zonder dat met dat *ristorno* rekening wordt gehouden. ».*

VERANTWOORDING

Dit amendement vloeit logisch voort uit het vorige. Aangezien de *ristorno*'s terug worden ingevoerd dient hiermee rekening worden gehouden bij het aflossingsplan.

N° 39 VAN DE HEREN VAN DEN ABELEN EN HOTERMANS

Art. 6

In het 1^o, tussen de woorden « voor de verschillende soorten kredieten, » en de woorden « alle verminderingen en vermeerderingen » de woorden « alle eventuele *ristorno*'s » invoegen.

VERANTWOORDING

Zie vorige amendementen.

**N° 40 DE MM. VAN DEN ABELEN ET
HOTERMANS**
(En ordre principal)

Art. 6

Au 1°, supprimer la dernière phrase.

JUSTIFICATION

Nous ne comprenons pas pourquoi il serait interdit à une entreprise hypothécaire dont le prospectus prévoit des majorations ou réductions éventuelles et leurs conditions d'octroi, d'accorder à l'emprunteur, à titre individuel ou en raison de circonstances qui lui sont spécifiques, des conditions plus avantageuses que celles reprises dans le prospectus.

Cette interdiction serait par définition préjudiciable pour l'emprunteur et doit dès lors être supprimée.

**N° 41 DE MM. VAN DEN ABELEN ET
HOTERMANS**
(En ordre subsidiaire)

Art. 6

**Au 1°, à la dernière phrase, supprimer les
mots « , même en cours de contrat, ».**

JUSTIFICATION

L'interdiction d'octroyer une réduction, même en cours de contrat, est totalement inacceptable. Les parties contractantes doivent en effet rester libres de modifier, à tout moment, une convention de commun accord.

Cette mesure aurait pour effet d'empêcher l'emprunteur et le prêteur de renégocier de meilleurs conditions de crédit en cours de contrat si les taux d'intérêt baissaient de manière significative sur le marché. Cette interdiction contraindrait l'emprunteur à rembourser anticipativement le crédit et à acquitter éventuellement une indemnité de emploi et de contracter ensuite un nouveau prêt à de meilleures conditions de marché. Cela est anti-économique pour les parties concernées.

**N° 40 VAN DE HEREN VAN DEN ABELEN EN
HOTERMANS**
(In hoofdorde)

Art. 6

In het 1°, de laatste zin weglaten.

VERANTWOORDING

Wij zien niet in waarom het een hypotheekonderneming die in haar prospectus eventuele vermeerderingen of verminderingen en de toekenningsvoorwaarden daarvoor bekendmaakt, zou worden verboden de kredietnemer individueel of ingevolge omstandigheden die voor hem in het bijzonder gelden, gunstiger voorwaarden toe te kennen dan die welke in de prospectus zijn opgenomen.

Dat verbod zou per definitie nadelig zijn voor de kredietnemer en moet daarom worden opgeheven.

**N° 41 VAN DE HEREN VAN DEN ABELEN EN
HOTERMANS**
(In bijkomende orde)

Art. 6

**In het 1°, in de laatste zin, de woorden « , zelfs
in de loop van het contract, » weglaten.**

VERANTWOORDING

Het verbod om een vermindering toe te kennen, zelfs in de loop van het contract, is volstrekt onaanvaardbaar. De contracterende partijen moeten namelijk te allen tijde in onderlinge overeenkomst een afspraak kunnen wijzigen.

Op dit vlak zou deze maatregel tot gevolg hebben dat kredietnemer en kredietverlener in de loop van het contract niet meer kunnen onderhandelen over betere kredietvoorwaarden indien de rentevoeten op de markt aanzienlijk mochten dalen. Dat verbod zou de kredietnemer ertoe verplichten leningen vervroegd terug te betalen, eventueel een wederbeleggingsvergoeding te betalen en vervolgens een nieuwe lening te sluiten, tegen betere marktvoorwaarden. Zulks is voor alle betrokken partijen oneconomisch.

**M. VAN DEN ABELEN
R. HOTERMANS**