

# BELGISCHE SENAAAT

---

ZITTING 1997-1998

---

21 OKTOBER 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**

---

*Evocatieprocedure*

---

**AMENDEMENTEN**

---

Nr. 1 VAN DE HEER **HATRY**

Art. 2

**Dit artikel doen vervallen.**

Verantwoording

1. Als de definitie van de rentevoet veranderd wordt zoals dit artikel voorschrijft, leidt dit in feite tot de afschaffing van het stelsel van de *ristorno*'s.

Er zijn echter verschillende argumenten die voor het behoud ervan pleiten. Op de eerste plaats moeten de kredietgevers vrij zijn om *ristorno*'s en kortingen toe te passen, hetgeen bevorderlijk is voor het behoud en de versterking van een gezonde concurrentie onder de kredietinstellingen.

---

*Zie:*

Gedr. St. van de Senaat:

1-693 - 1996/1997:

Nr. 1: Ontwerp overgezonden door de Kamer van volksvertegenwoordigers.

# SÉNAT DE BELGIQUE

---

SESSION DE 1997-1998

---

21 OCTOBRE 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**

---

*Procédure d'évocation*

---

**AMENDEMENTS**

---

N° 1 DE M. **HATRY**

Art. 2

**Supprimer cet article.**

Justification

1. 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:*

Document du Sénat:

1-693 - 1996/1997:

N° 1: Projet transmis par la Chambre des représentants.

2. Er zij opgemerkt dat een *ristorno* in principe een voordeel oplevert voor de kredietnemer. Het is moeilijk te begrijpen waarom men de kredietgever dit voordeel zou ontnemen; voorwaarde is evenwel dat de transparantie van deze kredietformule gewaarborgd is, hetgeen precies de bedoeling is van dit wetsontwerp.

Ten slotte is er het feit dat de wet van 1992 in de praktijk voor de meeste kredietinstellingen pas in werking is getreden op 1 januari 1995. In de sector wordt het stelsel van de *ristorno*'s als gereguleerd door die wet dan ook pas nauwelijks twee jaar toegepast. Verbiedt men dit stelsel na een zo korte periode, dan wordt klaarblijkelijk overhaast opgetreden. Als men intellectueel eerlijk wil zijn, moet men deze techniek juist behouden en de zaak na een voldoende lange periode evalueren.

## Nr. 2 VAN DE HEER HATRY

### Art. 5

**Het voorgestelde artikel 21, § 1, aanvullen met een vierde lid, luidende:**

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

#### Verantwoording

Dit amendement vloeit logisch voort uit het vorige. Aangezien het stelsel van de *ristorno*'s opnieuw ingevoerd wordt, moet hiermee rekening worden gehouden in het aflossingsplan.

## Nr. 3 VAN DE HEER HATRY

### Art. 6

**In het 1<sup>o</sup> worden tussen de woorden « voor de verschillende soorten kredieten », en de woorden « alle eventuele verminderingen » ingevoegd de woorden « alle eventuele *ristorno*'s ».**

#### Verantwoording

Zie de verantwoording bij de amendementen nrs. 1 en 2.

## Nr. 4 VAN DE HEER HATRY

### Art. 3

**Dit artikel vervangen als volgt:**

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

« *Art. 9. — § 1. Indien een of meer veranderlijke rentevoeten bedongen zijn, zijn de volgende regels van toepassing op elk van die rentevoeten:*

*1<sup>o</sup> De rentevoet moet zowel in meer als in min kunnen schommelen.*

2. 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.

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<sup>er</sup> 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<sup>o</sup> 2 DE M. HATRY

### Art. 5

**Compléter l'article 21, § 1<sup>er</sup>, 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. Étant donné que l'on restaure le système des ristournes, il faut tenir compte de celles-ci dans le plan d'amortissement.

## N<sup>o</sup> 3 DE M. HATRY

### Art. 6

**Au 1<sup>o</sup>, entre les mots « y compris » et les mots « toutes les réductions », insérer les mots « toutes les ristournes éventuelles et ».**

#### Justification

Voir les justifications des amendements n<sup>os</sup> 1 et 2.

## N<sup>o</sup> 4 DE M. HATRY

### Art. 3

**Remplacer cet article par la disposition suivante:**

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

« *Art. 9. — § 1<sup>er</sup>. Si un ou plusieurs taux d'intérêt variables ont été stipulés, les règles suivantes sont applicables à chacun d'eux:*

*1<sup>o</sup> Le taux d'intérêt doit pouvoir fluctuer tant à la hausse qu'à la baisse.*

2<sup>o</sup> De rentevoet mag slechts veranderen bij het verstrijken van bepaalde periodes die niet minder dan één jaar mogen bedragen.

3<sup>o</sup> De verandering van de rentevoet moet gebonden zijn aan de schommelingen van een referte-index, genomen uit een reeks referte-indexen naar gelang van de duur van de perioden van verandering van de rentevoet.

De lijst en de berekeningswijze van de referte-indexen 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<sup>o</sup> De oorspronkelijke rentevoet enerzijds en het soort referte-index of referte-indexen en de marge die in aanmerking wordt genomen voor de verandering van de rentevoet anderzijds, worden vastgesteld in het aanbod waarvan sprake is in artikel 14.

5<sup>o</sup> Bij het verstrijken van de periodes bepaald in de vestigingsakte is de rentevoet gelijk aan de referte-index verschenen in de kalendermaand die voorafgaat aan de datum van de verandering, vermeerderd met de marge die in het aanbod bepaald is.

6<sup>o</sup> Onverminderd hetgeen bepaald is in 7<sup>o</sup> 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 rentevoet, zonder dat dit verschil in geval van stijging van de rentevoet meer mag bedragen dan het verschil in geval van daling.

Wanneer ten opzichte van de oorspronkelijke rentevoet een vermindering van de rentevoet toegestaan is, wordt het verschil gemeten ten opzichte van deze verminderde oorspronkelijke rentevoet, behalve indien de vermindering voorwaardelijk is en de kredietnemer in dit geval op het ogenblik van een verandering niet meer voldoet aan de voor de vermindering gestelde voorwaarde.

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

7<sup>o</sup> 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 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 rentevoet.

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

3<sup>o</sup> La variation du taux d'intérêt doit être liée aux fluctuations d'un indice de référence pris parmi une série d'indices 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<sup>o</sup> Le taux d'intérêt initial, d'une part, et le type d'indice de référence ou des indices de référence et la marge entrant en considération pour la variation du taux d'intérêt, d'autre part, sont fixés dans l'offre dont question à l'article 14.

5<sup>o</sup> À l'expiration des périodes déterminées dans l'acte constitutif, le taux d'intérêt est égal à l'indice de référence publié au cours du mois civil précédant la date de la variation, majoré de la marge stipulée dans l'offre.

6<sup>o</sup> Sans préjudice de ce qui est prévu au 7<sup>o</sup>, 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 au taux d'intérêt initial sans que cet écart en cas de hausse du taux d'intérêt puisse être supérieur à l'écart en cas de baisse.

Lorsque par rapport au taux d'intérêt initial une réduction de taux d'intérêt a été accordée, l'écart est mesuré par rapport à ce taux d'intérêt initial réduit, sauf si la réduction est conditionnelle et que dans ce cas l'emprunteur ne satisfait plus au moment d'une variation à la condition prévue pour la réduction.

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 au taux d'intérêt de la période précédente, une différence minimale déterminée.

7<sup>o</sup> 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 au 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 ce taux d'intérêt initial.

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

*Bij gebreke van zulke bepalingen worden de periodieke lasten berekend rekening houdend met het verschuldigd blijvend saldo en met de overblijvende looptijd, volgens de technische methode die oorspronkelijk gebruikt is.*

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

§ 3. *De tijdstippen, voorwaarden en nadere regels voor de verandering van de rentevoet moeten voorkomen in de vestigingsakte.*

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

§ 5. *De Koning bepaalt bij een in Ministerraad overlegd besluit de nadere regels voor de toepassing van dit artikel. »*

#### Verantwoording

We grijpen in hoofdzaak terug naar de tekst van Stuk nr. 946/1 van de Kamer van volksvertegenwoordigers, aangezien de amendementen van de Kamercommissie nog verder gaan dan het wetsontwerp en het onnodig verzwaren.

Naast het beginsel van de bescherming van de kredietnemer moet ook het beginsel van de contractuele vrijheid van de partijen in acht worden genomen — dit laatste beginsel komt duidelijk tot uiting in Stuk Kamer, nr. 946/1 — en dit in het belang van de consument die een hypothecair krediet op maat wenst aan te gaan.

Het wetsontwerp spreekt terecht van «een of meer veranderlijke rentevoeten» en «de referte-index of referte-indexen» omdat een klant een rentevoet per kapitaalschijf of een rentevoet per periode kan vragen.

Anderzijds worden enkele wijzigingen voorgesteld ten opzichte van de tekst van Stuk Kamer, nr. 946/1.

Aangezien de wet van 1992 een stelsel van proportionele veranderlijkheid invoert dat noch de kredietgever, noch de kredietnemer, noch de belegger in geëffectiseerde effecten bevoordeelt, heeft de wet van 13 april 1995 dit stelsel vervangen door een stelsel van veranderlijke rentevoeten met vaste marges: op het ogenblik waarop de rentevoet overeenkomstig het contract «moet» veranderen, wordt het niveau waarop de objectieve referte-index — het type van deze index is niet vrij te kiezen en wordt vermeld in het aanbod — vermeerderd met een in het aanbod vastgestelde marge (bijvoorbeeld 100 basispunten voor een overeenstemmende jaarrentevoet) en het resultaat van deze optelling vormt de nieuwe

§ 2. a) *En cas de variation du taux d'intérêt et lorsqu'il y a amortissement du capital, les montants des charges périodiques sont calculées au nouveau taux d'intérêt et selon les dispositions de l'acte constitutif.*

*À défaut de telles dispositions, les charges périodiques sont calculées en fonction du solde restant du et de la durée restant à courir, 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 au nouveau taux d'intérêt suivant la méthode technique utilisée initialement.*

§ 3. *Les époques, conditions et modalités de la variation du taux d'intérêt 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 au nouveau taux. Cette communication doit, le cas échéant, être accompagnée, sans frais, d'un nouveau tableau d'amortissement reprenant les données visées à l'article 21, § 1<sup>er</sup>, pour la période restante à courir.*

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

#### Justification

L'on en revient pour l'essentiel au texte du document parlementaire n° 946/1 de la Chambre des représentants, étant donné que les amendements de la Commission de la Chambre vont encore plus loin que le projet de loi en l'alourdissant inutilement.

Outre le principe de la protection de l'emprunteur, il convient de respecter le principe de la liberté contractuelle des parties — ce dernier principe étant bien reflété dans le document n° 946/1 —, et ce dans l'intérêt du consommateur qui souhaite contracter un crédit hypothécaire sur mesure.

Le projet de loi reprend à raison les mots «un ou plusieurs taux d'intérêt variables» et «le ou les indices de référence», parce qu'un client peut demander un taux d'intérêt par tranche de capital ou un taux d'intérêt par période.

Par ailleurs, quelques modifications sont proposées au texte du document n° 946/1.

Comme la loi de 1992 prévoit un système de variabilité proportionnelle qui n'est favorable ni à l'emprunteur, ni au prêteur, ni à l'investisseur en titres de titrisation, la loi du 13 avril 1995 a remplacé ce système par un système de variabilité du taux d'intérêt à marges fixes: au moment où, aux termes du contrat, le taux d'intérêt doit «varier», le niveau auquel se situe l'indice de référence objectif à prendre — dont le choix n'est pas libre et dont le type est renseigné dans l'offre — est augmenté d'une marge (par exemple: 100 points de base pour un taux annuel correspondant) fixée dans l'offre, et le résultat de cette addition constituera le nouveau taux valable pour la période de crédit suivante. Cette

rentevoet die geldig is voor de volgende kredietperiode. Deze techniek is veel eenvoudiger en veel transparanter dan die van het wetsontwerp.

Wat de verandering van de rentevoet betreft, wordt verder rekening gehouden met de beperkingen waarin zowel de wet (veranderlijkheid per jaar als maximumperiode voor de verandering van de rentevoet — maximumverschil — bescherming in de loop van de eerste drie jaar) als het contract voorziet.

Met betrekking tot de eerste kredietperiode is het in het belang van de cliënt niet nodig rekening te houden met de objectieve referte-index of met het peil waarop deze zich bevindt, om de gunstigste rentevoet te bepalen — deze zal eventueel zelfs lager liggen dan de referte-index, naar gelang van de fundingmogelijkheden van de kredietgever en de marktvoorwaarden van het ogenblik.

Vandaar ons voorstel voor de tekst van artikel 9, § 1, 4<sup>o</sup>.

Op deze manier kan de oorspronkelijke rentevoet op een laag peil blijven.

Anderzijds is het gevaar voor de kredietnemer in de toekomst beperkt omdat de verandering aan de referte-index gebonden is. Bij het toepassen van de verandering wordt de marge immers opgeteld bij het niveau waarop de referte-index zich bevindt op het ogenblik van de verandering, een lager of hoger niveau dan het niveau waarop deze index zich bevindt bij de aanvang van de kredietovereenkomst. De nieuwe rentevoet zal in elk geval rekening houden met de daling (of de stijging) van de referte-index op het ogenblik van de verandering.

In tegenstelling tot de evenredige techniek van de veranderlijkheid is dit het enige systeem dat te verzoenen is met de financiële orthodoxie.

Daaruit volgt dat een eventuele verhoging van de rentevoet voor de tweede periode volkomen gerechtvaardigd is, ondanks een daling van de referte-index als beschreven in de memorie van toelichting bij het ontwerp (Stuk Kamer, nr. 946/1, blz. 6).

De formulering van het tweede lid van artikel 9, § 1, 6<sup>o</sup>, als voorgesteld in het wetsontwerp, laat te wensen over. Ze wordt dus aangepast.

Bij de regels voor de verandering van de rentevoet wordt reeds de referte-index vermeld, zodat het overbodig is dit expliciet te herhalen in de bepaling van § 3 (Stuk Kamer, nr. 946/1).

Het niveau van de referte-index bij de aanvang van het krediet speelt hoe dan ook geen enkele rol in de techniek van veranderlijkheid met vaste marges, zodat het woord «oorspronkelijke» er in elk geval verkeerd staat. Zoals blijkt uit § 1, 4<sup>o</sup>, van artikel 9 moet het aanbod het soort referte-index vermelden dat toegepast zal worden.

Voor de kredietnemer is het belangrijk dat hij weet wat zijn krediet zal kosten, in de minst gunstige hypothese bij de eerste wijziging van de rentevoet. Hij is pas werkelijk beschermd indien hij hierover ingelicht wordt. Het wetsontwerp bepaalt niets terzake.

## Nr. 5 VAN DE HEER HATRY

(subamendement op amendement nr. 4)

### Art. 3

**In het voorgestelde artikel 9, § 1, de volgende wijzigingen aanbrengen:**

**A) In de eerste volzin de woorden «mag er maar één rentevoet zijn per kredietovereenkomst» vervangen door de woorden «mag er maar één oorspronkelijke rentevoet zijn per kredietovereenkomst»;**

technique est beaucoup plus simple et plus transparente que celle du projet de loi.

Par ailleurs, il sera tenu compte des limitations tant légales (variabilité annuelle étant la périodicité maximale de variation du taux d'intérêt — écart maximum — protection au cours des trois premières années) que contractuelles prévues pour la variation.

En ce qui concerne la première période de crédit, il n'est pas nécessaire de tenir compte dans l'intérêt du client de l'indice de référence objectif ou du niveau auquel il se situe pour déterminer le taux d'intérêt le plus avantageux — qui sera même éventuellement inférieur au niveau de l'indice de référence — selon les possibilités de son funding et les conditions de marché du moment.

D'où la proposition de texte pour l'article 9, § 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup>.

De cette façon, le taux d'intérêt initial pourra être maintenu à un bas niveau.

Par ailleurs, le risque de l'emprunteur pour le futur est limité par la liaison de la variation à l'indice de référence. En effet, lors de l'application de la variation, la marge sera ajoutée au niveau auquel se situe l'indice de référence au moment de la variation, niveau inférieur ou supérieur au niveau auquel cet indice se trouvait au début du contrat de crédit. En tout état de cause, le nouveau taux d'intérêt tiendra compte de la baisse (ou de la hausse) de l'indice de référence au moment de la variation.

Contrairement à la technique proportionnelle de la variabilité, ce système est le seul qui soit compatible avec l'orthodoxie financière.

Il s'ensuit qu'une éventuelle augmentation du taux d'intérêt pour la deuxième période malgré une baisse de l'indice de référence, telle que décrite à l'exposé des motifs du projet de loi (Doc. Chambre, n° 946/1, p. 6), se trouvera tout à fait justifiée.

La formulation du deuxième alinéa de l'article 9, § 1<sup>er</sup>, 6<sup>o</sup>, telle que proposée dans le projet de loi, laisse trop à désirer. Elle est donc adaptée.

Parmi les modalités de la variation du taux d'intérêt figure déjà l'indice de référence, de sorte que son rappel explicite dans la disposition du § 3 (Doc. Chambre n° 946/1) est superflu.

De toute façon, le niveau auquel se situe l'indice de référence au début du crédit ne joue aucun rôle dans la technique de la variabilité à marges fixes, de sorte que le mot «initiaux» y figure en tout cas erronément. Comme il ressort du § 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup>, de l'article 9, l'offre devra bien stipuler le type d'indice de référence qui sera d'application.

Il est essentiel pour l'emprunteur de connaître la nouvelle charge de son crédit lors de la première modification du taux d'intérêt dans l'hypothèse la moins favorable. L'informer à ce sujet le protégerait réellement. Le projet de loi ne prévoit rien à cet égard.

## N° 5 DE M. HATRY

(sous-amendement à l'amendement n° 4)

### Art. 3

**À l'article 9, § 1<sup>er</sup>, proposé, apporter les modifications suivantes:**

**A) Dans la première phrase, remplacer les mots «un taux d'intérêt» par les mots «un seul taux d'intérêt initial».**

**B) Het 1<sup>o</sup> vervangen als volgt:** « *De rentevoet moet zowel in meer als in min kunnen schommelen.* »

## Verantwoording

Het is op de eerste plaats de bedoeling de tekst van het ontwerp te verduidelijken. De enige bestaande rentevoet per kredietovereenkomst is wel degelijk de oorspronkelijke rentevoet. Dat moet duidelijk worden vermeld.

Aangezien het ontwerp tot doel heeft de kredietnemer te beschermen, kan er geen sprake van zijn de verandering van de rentevoet verplicht te stellen. Zoals het 3<sup>o</sup> van dat artikel bepaalt, is de verandering van de rentevoet afhankelijk van de schommelingen van de referte-index.

Het is dus volkomen denkbaar dat deze index onveranderlijk blijft tijdens de betrokken periode en dat de rentevoet dan ook niet verandert.

Bovendien moet de kredietgever de mogelijkheid behouden om af te zien van de stijging van de rentevoet die overeenkomstig het 6<sup>o</sup> van artikel 3 zou plaatsvinden. De tekst van het ontwerp lijkt deze mogelijkheid uit te sluiten.

## Nr. 6 VAN DE HEER HATRY

## Art. 3

**In het voorgestelde artikel 9, § 1, het 4<sup>o</sup>, vervangen als volgt:**

« *De oorspronkelijke rentevoet is de rentevoet op basis waarvan de rente wordt berekend die de kredietnemer verschuldigd is op het tijdstip van de eerste rentebetaling.* »

## Verantwoording

Er dreigt verwarring te ontstaan wanneer eenzelfde rechtsbegrip op twee verschillende manieren wordt aangeduid: ofwel als «de oorspronkelijke waarde van de rentevoet» ofwel als «de oorspronkelijke rentevoet».

Nu is het zo dat het begrip «oorspronkelijke rentevoet» in de praktijk reeds algemeen ingang heeft gevonden. Vandaar dat het onze voorkeur wegdraagt.

Het 4<sup>o</sup> van artikel 9, § 1, moet bijgevolg in die zin worden herschreven.

## Nr. 7 VAN DE HEER HATRY

## Art. 3

**In het 6<sup>o</sup> van het voorgestelde artikel 9, § 1, de woorden «die voorafgaat aan de datum van de verandering» vervangen door de woorden «die overeenstemt met het einde van de verstreken periode».**

## Verantwoording

Wij stellen voor het begrip «de datum van de verandering» te vervangen door «de verstreken periode» omdat het einde van de

**B) Au 1<sup>o</sup>, remplacer les mots «doit fluctuer» par les mots «doit pouvoir fluctuer».**

## Justification

Il s'agit tout d'abord d'une précision à apporter au texte du projet. Le taux d'intérêt unique par acte de crédit est bien le taux initial. Il convient de le préciser.

Le but du projet étant notamment la protection de l'emprunteur, il ne peut être question d'imposer une variation du taux de l'intérêt. Comme le prévoit le 3<sup>o</sup> de cet article, la variation du taux dépend des fluctuations de l'indice de référence.

Il est donc parfaitement concevable que cet indice reste invariable pendant la période concernée et que, dès lors, le taux d'intérêt ne varie pas.

De plus, il faut réserver la possibilité pour le donneur de crédit de renoncer à la hausse du taux d'intérêt qui résulterait de l'application du 6<sup>o</sup> de l'article 3. La rédaction initiale semble écarter cette hypothèse.

N<sup>o</sup> 6 DE M. HATRY

## Art. 3

**À l'article 9, § 1<sup>er</sup>, proposé, remplacer le texte du 4<sup>o</sup> par la disposition suivante:**

« *Le taux d'intérêt initial est le taux qui sert de base au calcul des intérêts dus par le preneur lors du premier versement en intérêt.* »

## Justification

L'emploi de deux vocables différents, soit «valeur initiale du taux d'intérêt», soit «taux d'intérêt initial» pour désigner la même notion juridique est de nature à engendrer la confusion.

Or, la notion de «taux d'intérêt initial» est déjà largement utilisée par la pratique; elle est donc préférable.

Il convient de reformuler le 4<sup>o</sup> dudit article 9, § 1<sup>er</sup>, dans le sens indiqué.

N<sup>o</sup> 7 DE M. HATRY

## Art. 3

**À l'article 9, § 1<sup>er</sup>, proposé, au 6<sup>o</sup> de l'article, remplacer les mots «précédant la date de la variation» par les mots «correspondant à la fin de la période écoulée».**

## Justification

Il est proposé de substituer à la notion de «date variation» celle de «période écoulée» dans la mesure où la fin de la période

bedoelde periode niet noodzakelijk samenvalt met een evolutie van de referte-index en dus met een schommeling van de rentevoet.

Nr. 8 VAN DE HEER **HATRY**

Art. 3

**In de Franse tekst van het laatste lid van het voorgestelde artikel 9, § 2, a), tussen de woorden « du solde restant dû » en de woorden « suivant la méthode », invoegen de woorden « et de la durée restant à courir ».**

Verantwoording

Het tweede lid behoort op die manier te worden aangevuld om de Nederlandse en de Franse tekst van het ontwerp met elkaar in overeenstemming te brengen.

Nr. 9 VAN DE HEER **HATRY**

Art. 3

**In de Nederlandse tekst van het voorgestelde artikel 9, § 1, 4<sup>o</sup>, de woorden « de rentevoet is die op basis waarvan de rente wordt berekend » vervangen door de woorden « de rentevoet waartegen de rente wordt berekend ».**

Verantwoording

Het is de bedoeling zodoende de Nederlandse tekst van het ontwerp in overeenstemming te brengen met de Franse tekst.

Nr. 10 VAN DE HEER **HATRY**

Art. 4

**In de bepaling voorgesteld ter aanvulling van artikel 14 de eerste volzin doen vervallen.**

Verantwoording

Deze bepaling lijkt geen rekening te houden met de wijzigingen die zijn ingetreden sedert de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet en sedert de wet van 13 april 1995 tot wijziging van die wet.

Immers, sedertdien berust de informatieplicht eerder bij de kredietgever dan bij de notaris. Voortaan moet de kredietgever een prospectus ter beschikking stellen van de kandidaat-kredietnemer. Daar komt nog bij dat de kredietgever aan de kandidaat-kredietnemer een aanbod moet doen dat alle voorwaarden van de overeenkomst vermeldt. De verbintenis ontstaat door de loutere aanvaarding van dat aanbod. Terecht kan men dus stellen dat de authentieke akte voortaan minder belangrijk is geworden dan toen het koninklijk besluit nr. 225 nog gold. In feite dient de authentieke akte alleen nog om een hypotheek te vestigen.

concernée ne se traduira pas nécessairement par une évolution de l'indice de référence et donc par une variation du taux d'intérêt.

N<sup>o</sup> 8 DE M. **HATRY**

Art. 3

**À l'article 9, § 2, a), proposé, au dernier alinéa, entre les mots « solde restant dû » et les mots « suivant la méthode », insérer les mots « et de la durée restant à courir ».**

Justification

Le texte de ce deuxième alinéa doit être complété dans le sens indiqué de manière à rétablir la concordance entre les textes néerlandais et français du projet.

N<sup>o</sup> 9 DE M. **HATRY**

Art. 3

**À l'article 9, § 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup>, proposé, dans le texte néerlandais, remplacer les mots « de rentevoet is die op basis waarvan de rente wordt berekend » par les mots « de rentevoet waartegen de rente wordt berekend ».**

Justification

Il s'agit d'une mise en concordance du texte néerlandais du projet avec le texte français.

N<sup>o</sup> 10 DE M. **HATRY**

Art. 4

**Dans l'ajout proposé à l'article 14, supprimer la première phrase.**

Justification

Cette disposition semble ne pas tenir compte des modifications intervenues depuis la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire et la loi modificative du 13 avril 1995.

En effet, l'obligation d'information repose depuis lors plus sur les épaules du prêteur que celles du notaire. Le prêteur doit désormais tenir un prospectus à la disposition du candidat emprunteur. En outre, il doit lui remettre une offre de crédit dans laquelle sont reprises toutes les conditions du contrat. La convention résulte de la simple acceptation de cette offre. L'on peut donc affirmer à juste titre que l'acte authentique joue désormais un rôle moins important que sous le régime de l'arrêté royal n<sup>o</sup> 225. En fait, l'acte authentique ne sert plus que pour la constitution de l'hypothèque. Pourquoi dès lors obliger les parties à annexer

Welk nut heeft het dan nog de partijen te dwingen het schriftelijk aanbod bij de authentieke akte te voegen? Dat kan er alleen toe leiden dat de consument nog meer kosten te betalen heeft.

Daar komt nog bij dat de door de Kamer aangenomen tekst ervan uitgaat dat het toekennen van een hypotheecair krediet altijd samengaat met het vestigen van een hypotheek, wat lang niet altijd zo is. Alleen al een onderhandse hypotheekbelofte is voldoende om het krediet onder de toepassing te brengen van de wet op het hypotheecair krediet. Evenzo kan een onderhands krediet worden toegekend dat is gedekt door een voordien gevestigde hypotheek «voor huidige en toekomstige schuldvorderingen». Ook kan er een onderhands krediet worden toegekend na het hypotheekeren van goederen in het kader van het opnieuw opnemen van een uitstaand krediet.

## Nr. 11 VAN DE HEER HATRY

### Art. 5

#### **In het voorgestelde artikel 21, § 1, het derdelid vervangen als volgt:**

*«Wanneer een rentevermindering wordt toegestaan, vermeldt het aflossingsplan de te betalen bedragen rekening houdend met die vermindering. Wordt die vermindering gewijzigd, dan wordt er een nieuw aflossingsplan meegedeeld dat rekening houdt met die wijzigingen.»*

#### Verantwoording

Gelet op de vorige amendementen dient men terug te grijpen naar de tekst van het Kamerstuk nr. 946/1.

Het is overigens zo dat het nieuwe derde lid dat wij voorstellen beter tegemoetkomt aan de behoeften van de consument, die wil vernemen hoe zijn afbetalingsplan ervoor staat nadat de verminderingen zijn gewijzigd.

## Nr. 12 VAN DE HEER HATRY

### Art. 6

#### **De bepaling voorgesteld in het 1<sup>o</sup> van dit artikel vervangen als volgt:**

*«Wat betreft het kredietaanbod van de hypotheekinstelling moet deze prospectus het tarief van de rentevoeten bevatten, alle eventuele verminderingen en vermeerderingen van rentevoet en alle toekenningsvoorwaarden inbegrepen. De partijen kunnen onderling een vermindering of vermeerdering overeenkomen die van de prospectus afwijkt, op voorwaarde dat die gunstiger is voor de kredietnemer of dat daarover op diens initiatief is onderhandeld.»*

#### Verantwoording

Het verbod om niet in de prospectus vermelde verminderingen toe te staan vormt een fundamentele wijziging van de wet van 4 augustus 1992 op het hypotheecair krediet.

l'offre à l'acte? Une telle obligation ne fait que multiplier les frais à charge du consommateur.

De plus, le texte adopté par la Chambre des représentants repose sur l'hypothèse que l'octroi d'un crédit hypothécaire va toujours de pair avec la constitution d'une hypothèque, ce qui n'est pas du tout le cas. Une simple promesse d'hypothèque sous seing privé suffit déjà pour faire tomber le crédit sous le champ d'application de la loi relative au crédit hypothécaire. De plus, un crédit sous seing privé peut être accordé sous la converture d'une hypothèque «pour créance actuelle et future» constituée antérieurement. Un crédit sous seing privé peut également être accordé postérieurement à l'affectation hypothécaire dans le cadre d'une reprise d'encours.

## N<sup>o</sup> 11 DE M. HATRY

### Art. 5

#### **À l'article 21, § 1<sup>er</sup> proposé, remplacer l'alinéa 3 par la disposition suivante:**

*«Lorsqu'une réduction de taux d'intérêt est accordée, le tableau d'amortissement indique les montants à payer compte tenu de cette réduction. En cas de modification de la réduction, un nouveau tableau d'amortissement est communiqué qui tient compte des modifications.»*

#### Justification

Compte tenu des amendements précédents, il convient de reprendre le texte du document parlementaire n<sup>o</sup> 946/1 de la Chambre des représentants.

Par ailleurs, le nouveau alinéa 3 proposé répond mieux aux besoins du consommateur qui souhaite savoir comment son plan d'amortissement se présente après qu'une modification soit intervenue au plan des réductions.

## N<sup>o</sup> 12 DE M. HATRY

### Art. 6

#### **Remplacer la disposition proposée au 1<sup>o</sup> par ce qui suit:**

*«En ce qui concerne les crédits offerts par l'entreprise hypothécaire, ce prospectus doit contenir le tarif des taux d'intérêts, y compris toutes les réductions et majorations de taux éventuelles et toutes les conditions d'octroi. Les parties peuvent convenir de réduction et majoration dérogeant au prospectus, pour autant que celle-ci soit plus favorable à l'emprunteur ou soit négociée à son initiative.»*

#### Justification

L'interdiction d'accorder des réductions non reprises au prospectus constitue une modification fondamentale de l'esprit de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire.



Zoals de Raad van State uitdrukkelijk heeft gesteld in zijn arresten van 3 juni en 11 september 1996 en van 28 maart 1997 wil deze wet niet alleen de bescherming van de kredietnemers waarborgen maar ook de contractvrijheid van de partijen. De ontworpen bepaling zou fundamenteel ingaan tegen de grondbeginselen van ons recht. Eveneens onaanvaardbaar is te verbieden dat in de loop van de overeenkomst wordt onderhandeld over voordelen inzake rentevoeten buiten het tarief. Dat zou blijk geven van een gebrek aan realisme in handelszaken en in het nadeel van de kredietnemers uitvallen.

Verbiedt men die voordelen toe te kennen tijdens de uitvoering van de overeenkomst, dan zal men een aantal kredietnemers dwingen over te gaan tot een kostbare nieuwe financiering van hun krediet. Het is immers zo dat niet alle kredietnemers een woningkrediet willen aangaan dat met een algemene hypotheek wordt gewaarborgd of waaraan een kredietopening kan worden verbonden. Een nieuw krediet brengt voor de kredietnemers dan ook aanzienlijke kosten mee. Al die kosten zijn te vermijden wanneer men de kredietnemer toestaat met de kredietgever opnieuw te onderhandelen over nieuwe rentevoetvoorwaarden die rekening houden met de evolutie van de markttrente.

#### Nr. 13 VAN DE HEER HATRY

##### Art. 8

#### **De eerste volzin van dit artikel vervangen als volgt :**

*« Deze wet treedt in werking op 1 augustus 1998. »*

##### Verantwoording

De ontworpen termijn van inwerkingtreding is te krap omdat tijdens de komende maanden van de betrokken instellingen geweldige inspanningen geëist zullen worden. Vooral met de invoering van de euro zullen de kredietinstellingen er ternauwernood in slagen om binnen vijf maanden hun documenten en software aan te passen aan de nieuwe reglementering en vooral hun verkoopsnet daarvan op de hoogte te brengen.

#### Nr. 14 VAN DE HEER WEYTS C.S.

##### Art. 3

#### **De volgende wijzigingen aanbrengen :**

#### **A. In § 1 van het voorgestelde artikel 9, het 4<sup>o</sup> en het 5<sup>o</sup> vervangen als volgt :**

*« 4<sup>o</sup> Enerzijds de oorspronkelijke rentevoet en anderzijds het type referte-index of referte-indexen en de marge die voor de toepassing van de verandering van de rentevoet in aanmerking komen, worden bepaald in het aanbod vermeld in artikel 14.*

*5<sup>o</sup> Bij het verstrijken van de periodes bepaald in de vestigingsakte is de rentevoet gelijk aan de referte-index die wordt gepubliceerd in de loop van de kalen-*

Comme l'a expressément formulé le Conseil d'État dans ses arrêts des 3 juin et 11 septembre 1996 et 28 mars 1997, cette loi visait à garantir, outre la protection des emprunteurs, également la liberté contractuelle des parties. La disposition du projet de loi irait fondamentalement à l'encontre des principes de base de notre droit. L'interdiction de négocier des avantages de taux d'intérêt hors tarif en cours de contrat est également inacceptable, irréaliste sur le plan commercial et au détriment de l'intérêt des emprunteurs.

Si l'on interdit l'octroi de ces avantages en cours de contrat, l'on obligera certains emprunteurs à procéder à un refinancement coûteux de leur crédit. En effet, les emprunteurs ne souhaitent pas tous contracter un crédit-logement garanti par une hypothèque générale ou permettant la reprise d'encours. Dès lors, un nouveau crédit implique pour ces emprunteurs des frais importants. Tous ces frais pourraient être évités en leur permettant de renégocier auprès de leur prêteur de nouvelles conditions de taux, conformes à l'évolution des taux du marché.

#### N<sup>o</sup> 13 DE M. HATRY

##### Art. 8

#### **Remplacer la première phrase de cet article par la disposition suivante :**

*« La présente loi entre en vigueur le 1<sup>er</sup> août 1998. »*

##### Justification

La période prévue par le projet de loi pour l'entrée en vigueur est trop courte, compte tenu des efforts énormes que les entreprises concernées devront fournir au cours des prochains mois. Notamment, dans le cadre de l'introduction de l'Euro, les entreprises hypothécaires arriveront difficilement, dans un délai de minimum cinq mois, à adapter leurs documents et leurs programmes informatiques à la nouvelle réglementation et, surtout, à en informer leur réseau de vente.

Paul HATRY.

#### N<sup>o</sup> 14 DE M. WEYTS ET CONSORTS

##### Art. 3

#### **Apporter les modifications suivantes :**

#### **A. Au § 1<sup>er</sup> de l'article 9 proposé, remplacer le 4<sup>o</sup> et le 5<sup>o</sup> par ce qui suit :**

*« 4<sup>o</sup> Le taux d'intérêt initial, d'une part, et le type d'indice de référence ou des indices de référence et la marge entrant en ligne de compte pour l'application de la variation du taux d'intérêt, d'autre part, sont fixés dans l'offre visée à l'article 14.*

*5<sup>o</sup> À l'expiration des périodes déterminées dans l'acte constitutif, le taux d'intérêt est égal à l'indice de référence qui est publié dans le mois civil précédant la*

*dermaand die voorafgaat aan de datum van de verandering, vermeerderd met de marge die in het aanbod is vastgesteld. »*

### **B. Het voorgestelde 6<sup>o</sup> schrappen;**

### **C. Het tweede lid van het voorgestelde 7<sup>o</sup> vervangen als volgt:**

*« Wanneer met betrekking tot de oorspronkelijke rentevoet een vermindering van rentevoet werd toegestaan, wordt het verschil gemeten ten opzichte van deze verminderde oorspronkelijke rentevoet, tenzij wanneer de vermindering voorwaardelijk is en in dat geval de kredietnemer op het ogenblik van een verandering niet meer voldoet aan de voor de vermindering gestelde voorwaarde. »*

#### Verantwoording

In essentie wordt voorgesteld om de tekst van het wetsontwerp zoals het in de Kamer was ingediend, te hernemen.

De beginselen die aan de amendering ten gronde liggen zijn, enerzijds, de bescherming van de kredietnemer en, anderzijds, de contractuele vrijheid. Dit laatste dan in het belang van de consument die een op maat gesneden hypothecaire krediet wenst aan te gaan.

Gezien de wet van 1992 in een systeem van proportionele veranderlijkheid voorzag dat noch voor de kredietnemer, noch voor de kredietgever, noch voor de belegger in effectiseringstitels gunstig was, werd dit systeem in 1995 vervangen door een systeem van veranderlijkheid van de rentevoet met vaste marges: op het ogenblik dat de rentevoet contractueel moet « veranderen », wordt de stand van de objectieve referentie-index — die niet vrij gekozen wordt en waarvan het type in het aanbod vermeld wordt — vermeerderd met een in het aanbod vastgestelde marge en deze optelling maakt de nieuwe rentevoet voor de volgende kredietperiode uit. Deze techniek is eenvoudiger en transparanter dan deze van het wetsontwerp.

Bovendien zal er rekening gehouden worden met zowel de wettelijke beperkingen van de veranderlijkheid (jaarlijkse veranderlijkheid als maximale veranderlijkheidsperiodiciteit — maximumverschil voor de veranderlijkheid — bescherming gedurende de eerste drie jaren) als de contractueel overeengekomen beperkingen van de veranderlijkheid.

In de eerste kredietperiode hoeft er in het belang van de klant geen rekening gehouden te worden met de objectieve referentie-index of met de stand ervan om de rentevoet voor die periode te bepalen. De hypotheekonderneming zal de kredietnemer de gunstigste rentevoet aanbieden — die eventueel zelfs lager ligt dan de referentie-index — volgens de mogelijkheden van haar funding en volgens de marktvoorwaarden van het moment. Vandaar het tekstvoorstel voor artikel 9, § 1, 4<sup>o</sup>. Op die wijze is het mogelijk de oorspronkelijke rentevoet laag te houden. Het risico voor de kredietnemer is beperkt door de veranderlijkheid te koppelen aan de referentie-index. De marge zal bij de stand van de referentie-index van dat moment gevoegd worden. Deze kan hoger of lager zijn dan op het moment van de aanvang van het krediet. Zo wordt er dus steeds rekening gehouden met de evolutie van de referentie-index, een mooi voorbeeld van financiële orthodoxie. Een mogelijke stijging van de rentevoet in de tweede periode, met een daling van de referentie-index kan zich dan ook voordoen; de eenvoud van het mechanisme waarborgt evenwel de transparantie.

De tweede alinea van het voorgestelde 7 van § 1 van artikel 9, wordt aangepast omdat de formulering zoals opgenomen in het

*date de la variation, augmenté de la marge qui a été fixée dans l'offre. »*

### **B. Supprimer le 6<sup>o</sup> proposé;**

### **C. Remplacer le deuxième alinéa du 7<sup>o</sup> proposé par la disposition suivante:**

*« Lorsqu'une réduction a été accordée sur le taux d'intérêt initial, l'écart est mesuré par rapport à ce taux d'intérêt initial réduit, sauf quand la réduction est conditionnelle et que l'emprunteur ne remplit plus, au moment de la variation, la condition fixée pour l'octroi de la réduction. »*

#### Justification

Pour l'essentiel, l'on propose de reprendre le texte du projet de loi déposé à la Chambre.

Les principes qui sous-tendent l'amendement sont celui de la protection du consommateur et celui de la liberté contractuelle, ce dernier jouant en faveur du consommateur qui souhaite obtenir un crédit hypothécaire sur mesure.

Comme la loi de 1992 prévoyait un système de variabilité proportionnelle qui n'était favorable ni à l'emprunteur, ni au prêteur, ni à l'acheteur d'emprunts titrisés, ce système a été remplacé en 1995 par un système de variabilité des taux d'intérêt avec des marges fixes: au moment où le taux doit « varier » conformément aux dispositions contractuelles, le taux de l'indice de référence objectif — que l'on ne choisit pas librement et dont le type figure dans l'offre — est augmenté d'une marge fixée dans l'offre. L'on obtient ainsi le nouveau taux d'intérêt pour la période de crédit suivante. Une telle technique est plus simple et plus transparente que celle qui est proposée dans le projet de loi.

En outre, l'on tiendra compte et des limitations légales de variabilité (variabilité maximale en tant que périodicité maximale de la variabilité — écart maximum dans la variabilité — protection pendant les trois premières années) et des limitations de la variabilité qui ont été convenues contractuellement.

Au cours de la première période de crédit, pour défendre les intérêts du client, il n'est pas nécessaire de tenir compte de l'indice de référence objectif ou de son niveau pour fixer le taux d'intérêt pour cette période. L'établissement hypothécaire proposera à l'emprunteur le taux d'intérêt le plus favorable — qui sera éventuellement inférieur à l'indice de référence — qu'il pourra lui garantir en fonction de ses possibilités financières et des conditions du marché du moment. Cela permettra de maintenir le taux d'intérêt initial à un bas niveau. On limite le risque pour l'emprunteur en liant la variabilité à l'indice de référence. La marge sera ajoutée au taux de l'indice de référence en vigueur à ce moment-là. Celui-ci peut être supérieur ou inférieur au taux qui était applicable au début du crédit. L'on tient donc toujours compte de l'évolution de l'indice de référence, ce qui constitue un bel exemple d'orthodoxie financière. Même s'il y a, au cours de la deuxième période, une augmentation du taux d'intérêt, associée à une diminution de l'indice de référence, la simplicité du mécanisme garantit la transparence.

L'on propose d'adapter le texte du deuxième alinéa du 7<sup>o</sup> proposé du § 1<sup>er</sup> de l'article 9 du projet de loi, qui, tel quel,

wetsontwerp gebrekkig is. De 7<sup>o</sup> en 8<sup>o</sup> zullen respectievelijk hernummerd dienen te worden tot 6<sup>o</sup> en 7<sup>o</sup>.

Nr. 15 VAN DE HEER WEYTS C.S.

Art. 3

**In de voorgestelde § 3 de woorden «evenals de oorspronkelijke waarde van de referte-index» schrappen.**

Verantwoording

De uitdrukkelijke herhaling van de referte-index in § 3 is overbodig omdat deze reeds is opgenomen onder de modaliteiten van de verandering van de rentevoet. De stand van de referte-index bij het begin van het krediet speelt hoe dan ook geen enkele rol in de techniek van de veranderlijkheid van de rentevoet, zodat de opname van het woord «oorspronkelijke» niet correct is. Het aanbod moet natuurlijk wel het toepasselijke type referte-index bepalen, zoals opgenomen in de § 1, 4<sup>o</sup>.

Nr. 16 VAN DE HEER WEYTS C.S.

Art. 3

**In de voorgestelde § 4 de woorden «waarde van de» schrappen.**

Verantwoording

Het gaat om een tekstuele verbetering.

Nr. 17 VAN DE HEER WEYTS C.S.

Art. 4

**Het eerste lid ter aanvulling van artikel 14 schrappen.**

Verantwoording

Deze verplichting houdt geen rekening met de veranderingen in de praktijk sinds 1992. De informatieplicht is steeds meer op de schouders van de kredietgever komen te liggen en minder op deze van de notaris. De prospectus en het allesomvattende aanbod zijn waarborgen dat alle finesses door de kredietzoeker gekend kunnen zijn. De authentieke akte dient in wezen alleen nog maar voor de vestiging van de hypotheek. Aanvullingen bij deze akten brengen alleen hogere kosten voor de consument met zich.

Daarenboven gaat de toekenning van het hypothecair krediet niet altijd gepaard met de vestiging van een hypotheek. Een louter onderhandse hypotheekbelofte volstaat om in het toepassingsgebied van de wet te vallen, terwijl ook een onderhands krediet kan toegekend worden onder dekking van een voorheen gevestigde hypotheek «voor huidige en toekomstige schuldverdringen» (cf. artikel 51bis van de wet op het hypothecair krediet). Een onderhands krediet kan eveneens toegekend worden nadat in het kader van een kredietopening een hypotheek werd gevestigd.

présente des lacunes. Le 7<sup>o</sup> et le 8<sup>o</sup> devront être rénumérotés pour devenir respectivement le 6<sup>o</sup> et le 7<sup>o</sup>.

N<sup>o</sup> 15 DE M. WEYTS ET CONSORTS

Art. 3

**Au § 3 proposé, supprimer les mots:** «ainsi que la valeur initiale de l'indice de référence».

Justification

Il n'est pas nécessaire de rementionner expressément l'indice de référence au § 3, car on l'y retrouve déjà parmi les modalités de variation du taux d'intérêt. Le taux de l'indice de référence au moment où le crédit est accordé ne joue de toute façon aucun rôle dans la technique de variabilité du taux d'intérêt, ce qui fait que l'utilisation du mot «initiale» est incorrecte. L'offre doit par contre préciser évidemment le type d'indice de référence applicable, comme le prévoit le § 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup>.

N<sup>o</sup> 16 DE M. WEYTS ET CONSORTS

Art. 3

**Au § 4 proposé, remplacer les mots «à la nouvelle valeur du taux d'intérêt» par les mots «au nouveau taux d'intérêt».**

Justification

Il s'agit d'une correction de texte.

N<sup>o</sup> 17 DE M. WEYTS ET CONSORTS

Art. 4

**Supprimer le premier alinéa complétant l'article 14.**

Justification

L'obligation prévue au premier alinéa ne tient pas compte des changements intervenus dans la pratique depuis 1992. C'est de plus en plus le prêteur qui doit informer, et de moins en moins le notaire. Le prospectus et l'offre complète doivent garantir que le candidat emprunteur connaît toutes les finesses. L'acte authentique ne sert plus au fond qu'à la constitution de l'hypothèque. Annexer des documents à ces actes ne fait qu'entraîner des frais supplémentaires pour le consommateur.

En outre, l'octroi du crédit hypothécaire ne s'accompagne pas toujours de la constitution d'une hypothèque. Il suffit d'une simple promesse hypothécaire sous seing privé pour tomber dans le champ d'application de la loi, tandis qu'un crédit sous seing privé peut être octroyé sous la couverture d'une hypothèque constituée précédemment «pour créances actuelles et futures» (cf. l'article 51bis de la loi relative au crédit hypothécaire). Un crédit sous seing privé peut également être octroyé après qu'une hypothèque a été constituée dans le cadre d'une ouverture de crédit.

Nr. 18 VAN DE HEER WEYTS C.S.

## Art. 5

**Het derdelid van § 1 van het voorgestelde artikel 21 vervangen door de volgende bepaling :**

*« Wanneer een rentvoetvermindering wordt toegerekend, geeft het aflossingsplan de te betalen bedragen evenals de verschuldigde saldi aan, rekening houdend met die vermindering. Wijzigt de vermindering, dan wordt een nieuw aflossingsplan meegedeeld dat met de wijzigingen rekening houdt. »*

## Verantwoording

Met deze alinea komt men beter tegemoet aan de behoefte van de consument die wenst te weten hoe zijn aflossingsplan eruit ziet nadat op het vlak van de vermindering een wijziging is opgetreden.

De verplichting van het voorliggende wetsontwerp om een dubbel aflossingsplan op te stellen, is praktisch zinloos: aangezien men niet kan voorzien wanneer de voorwaardelijke rentevoetvermindering zal ophouden, kan men geen beeld geven van de verschillen die een vermindering teweeg brengt bij de kapitaalsaflossing.

Nr. 19 VAN DE HEER WEYTS C.S.

## Art. 6

**Paragraaf 2 van het voorgestelde artikel 47 vervangen door de volgende bepaling :**

*« Wat de kredieten die de hypotheekonderneming aanbiedt betreft, moet deze prospectus het tarief van de rentevoeten bevatten, alle eventuele verminderingen en vermeerderingen van rentevoet en alle toekenningsvoorwaarden inbegrepen. »*

*De partijen kunnen van de prospectus afwijkende verminderingen of vermeerderingen overeenkomen indien deze voordeliger zijn voor de kredietnemer of op zijn initiatief onderhandeld werden. »*

## Verantwoording

Volledig in overeenstemming met de wet betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en de bescherming van de consument wordt de verwijzing naar de aangeboden kredieten een essentieel element geacht.

Het verbod rentevoordelen toe te kennen die niet in de prospectus opgenomen zijn, zou niet alleen ingaan tegen de geest van het hypothecair krediet als financieringsmiddel, maar ook tegen het beginsel van de contracteervrijheid. Dit beginsel dient gevrijwaard, aangezien het, op gelijke voet met de bescherming van de kredietzoekers, aan de basis ligt van de wet op het hypothecair krediet.

Het verbod te onderhandelen over rentevoordelen buiten tarief in de loop van het contract is zowel commercieel onrealis-

N° 18 DE M. WEYTS ET CONSORTS

## Art. 5

**Remplacer le troisième alinéa du § 1<sup>er</sup> de l'article 21 proposé par la disposition suivante :**

*« Lorsqu'une réduction du taux d'intérêt est accordée, le tableau d'amortissement indique les montants à payer ainsi que les soldes restant dus compte tenu de cette réduction. Si la réduction subit des changements, un nouveau tableau d'amortissement est communiqué, qui tient compte desdits changements. »*

## Justification

Le présent amendement permet de mieux tenir compte des besoins du consommateur qui souhaite savoir quel sera son tableau d'amortissement après un changement de la réduction.

Il est quasiment inutile de dresser, comme le prévoit le projet à l'examen, un tableau d'amortissement à deux volets: comme on ne peut pas prévoir quand la réduction de taux conditionnelle cessera d'être accordée, on ne peut pas non plus donner un aperçu des différences qu'une réduction entraînera pour ce qui est de l'amortissement du capital.

N° 19 DE M. WEYTS ET CONSORTS

## Art. 6

**Remplacer le § 2 de l'article 47 proposé par la disposition suivante :**

*« En ce qui concerne les crédits offerts par l'entreprise hypothécaire, ce prospectus doit contenir le tarif des taux d'intérêt, y compris toutes les réductions et majorations de taux éventuelles et toutes les conditions d'octroi. »*

*Les parties peuvent convenir de réductions ou de majorations dérogeant au prospectus, si celles-ci sont plus avantageuses pour l'emprunteur ou si elles ont été négociées à son initiative. »*

## Justification

La référence aux crédits offerts est censée être un élément essentiel, et ce en conformité complète avec la loi sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur.

L'interdiction d'accorder des avantages en matière de taux d'intérêt qui ne figurent pas dans le prospectus irait non seulement à l'encontre de l'esprit du crédit hypothécaire qui doit être un moyen de financement, mais aussi du principe de la liberté contractuelle. Il convient de respecter ce principe, qui fonde la loi sur le crédit hypothécaire, et celui de la protection des candidats-emprunteurs.

Interdire toute négociation, en cours de contrat, au sujet des avantages en matière de taux d'intérêt hors tarifs est irréaliste du

tisch als ten nadele van de belangen van de kredietnemer: de enige uitweg zal een dure herfinanciering (wederbeleggingsvergoeding, opheffing-doorhaling, dossierkosten, nieuwe inschrijving, notariële akte, etc...) zijn. Zij die niet wensen een woningkrediet aan te gaan dat door een algemene hypotheek gewaarborgd is of dat voorziet in de mogelijkheid van herneming van omloop, kunnen door het overeenkomen van nieuwe rentevoetvoorwaarden die beter aansluiten bij de evolutie van de marktrentevoeten, kosten besparen.

Wanneer in de memorie van toelichting staat dat de nieuwe verplichting «niet uitsluit dat deze rentevoetverminderingen zouden uitgedrukt worden onder de vorm van marges, waarbinnen kan onderhandeld worden», gaat men voorbij aan fundamentele bezwaren.

Het spreekt vanzelf dat dergelijke marges het probleem van de wijzigende omstandigheden niet zullen oplossen en bovendien bij de kredietnemer verkeerdelijk de indruk kunnen wekken dat er bepaalde automatische rechten ontstaan. Het is ons inziens getuigen van een overdreven betutteling van de moderne consument, als men dergelijke verbodsbepalingen opneemt, die in geen enkele andere economische sector bestaan.

De kredietnemer zal met de voorgestelde tekst trouwens steeds informatie van verschillende hypotheekondernemingen kunnen vergelijken, om ze tegen elkaar uit te spelen.

Johan WEYTS.  
Jacques D'HOOGHE.  
Leo DELCROIX.  
Philippe CHARLIER.

#### Nr. 20 VAN DE HEER CHARLIER

##### Art. 8

#### De eerste volzin van dit artikel vervangen als volgt:

«*Deze wet treedt in werking acht maanden nadat ze is bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.*»

##### Verantwoording

De ontworpen termijn van inwerkingtreding is te krap omdat tijdens de komende maanden van de betrokken instellingen geweldige inspanningen geëist zullen worden. Vooral met de invoering van de euro zullen de kredietinstellingen er ternauwernood in slagen om binnen vijf maanden hun documenten en software aan te passen aan de nieuwe reglementering en vooral hun verkoopsnet daarvan op de hoogte te brengen.

Men kan er immers rederlijkerwijze van uitgaan dat de definitieve wettekst eerst bij zijn verschijnen in het *Belgisch Staatsblad* bekend zal raken.

#### Nr. 21 VAN DE HEER CHARLIER

##### Art. 8

#### De eerste volzin van dit artikel vervangen als volgt:

«*Deze wet treedt in werking één jaar nadat ze is bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.*»

point de vue commercial et contraire aux intérêts de l'emprunteur: la seule solution pour lui sera de procéder à un refinancement coûteux (indemnité de réinvestissement, mainlevée et radiation de l'hypothèque, frais de dossier, nouvelle inscription, acte notarié, etc.). Ceux qui ne souhaitent pas prendre un crédit au logement qui soit garanti par une hypothèque générale ou qui prévoit une reprise d'encours peuvent s'épargner des frais en se mettant d'accord sur de nouvelles conditions en matière de taux d'intérêt, qui soient plus normales au regard de l'évolution des taux d'intérêt sur le marché.

En déclarant, dans l'exposé des motifs, que la nouvelle obligation «n'exclut pas que ces réductions du taux d'intérêt soient exprimées sous formes de marges, endéans lesquelles la négociation est possible», on ne tient pas compte des objections fondamentales.

Il est évident que de telles marges ne résoudront pas le problème qui surgit en raison de la variation des circonstances et peuvent donner la fausse impression à l'emprunteur qu'il y a apparition de certains droits automatiques. Nous estimons qu'en prévoyant de telles interdictions, qui n'existent dans aucun autre secteur économique, l'on traite le consommateur moderne d'une manière trop paternaliste.

D'ailleurs, le texte proposé permettra toujours à l'emprunteur de comparer les informations émanant des diverses entreprises hypothécaires et de les utiliser contre elles.

#### N° 20 DE M. CHARLIER

##### Art. 8

#### À cet article, remplacer la première phrase par la phrase suivante:

«*La présente loi entre en vigueur huit mois après sa publication au Moniteur belge.*»

##### Justification

La période prévue par le projet de loi pour l'entrée en vigueur est trop courte. Compte tenu des efforts énormes qu'elles devront fournir au cours des prochains mois notamment dans le cadre de l'introduction de l'Euro, les entreprises hypothécaires n'arriveront jamais, dans un délai de minimum cinq mois, à adapter leurs documents et leurs programmes informatiques à la nouvelle réglementation et, surtout, à en informer leur réseau de vente.

L'on doit en effet présupposer que le texte définitif de la loi ne sera connu qu'au moment de sa publication au *Moniteur belge*.

#### N° 21 DE M. CHARLIER

##### Art. 8

#### À cet article, remplacer la première phrase par la phrase suivante:

«*La présente loi entre en vigueur un an après sa publication au Moniteur belge.*»

## Verantwoording

De ontworpen termijn van inwerkingtreding is te krap omdat tijdens de komende maanden van de betrokken instellingen geweldige inspanningen geëist zullen worden. Vooral met de invoering van de euro zullen de kredietinstellingen er ternauwernood in slagen om binnen vijf maanden hun documenten en software aan te passen aan de nieuwe reglementering en vooral hun verkoopsnet daarvan op de hoogte te brengen.

Men kan er immers redelijkerwijze van uitgaan dat de definitieve wettekst eerst bij zijn verschijnen in het *Belgisch Staatsblad* bekend zal raken.

## Justification

La période prévue par le projet de loi pour l'entrée en vigueur est trop courte. Compte tenu des efforts énormes qu'elles devront fournir au cours des prochains mois notamment dans le cadre de l'introduction de l'Euro, les entreprises hypothécaires n'arriveront jamais, dans un délai de minimum cinq mois, à adapter leurs documents et leurs programmes informatiques à la nouvelle réglementation et, surtout, à en informer leur réseau de vente.

L'on doit en effet présupposer que le texte définitif de la loi ne sera connu qu'au moment de sa publication au *Moniteur belge*.

Philippe CHARLIER.