

BELGISCHE SENAAT

ZITTING 1994-1995

16 MAART 1995

Ontwerp van wet tot wijziging van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet

ONTWERP OVERGEZONDEN
DOOR DE KAMER
VAN VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

Artikel 1

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

« Art. 9. — § 1. Indien één of meer veranderlijke rentevoeten bedongen zijn, zijn de volgende regels van toepassing op ieder van hen :

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 referteindex; deze moet worden genomen uit een reeks referteindexen waarvan de lijst, de berekeningswijze en de keuzemogelijkheden bepaald worden 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 Financie-

R. A 16850

Zie :

Gedr. St. van de Kamer van volksvertegenwoordigers :
1688 (1994-1995) :

- N° 1 : Ontwerp van wet.
- N° 2 tot 4 : Amendementen.
- N° 5 : Verslag.
- N° 6 : Tekst aangenomen door de commissie.
- N° 7 : Amendement.
- N° 8 : Tekst aangenomen door de commissie.
- N° 9 en 10 : Amendementen.

Handelingen van de Kamer van volksvertegenwoordigers :
15 en 16 maart 1995.

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1994-1995

16 MARS 1995

Projet de loi modifiant la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire

PROJET TRANSMIS
PAR LA CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS

Article 1^{er}

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 un ou plusieurs taux d'intérêt variables ont été stipulés, les règles suivantes sont applicables à chacun d'eux :

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; celui-ci doit être pris parmi une série d'indices de référence dont la liste, le mode de calcul et les possibilités de choix 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

R. A 16850

Voir :

Documents de la Chambre des représentants :
1688 (1994-1995) :

- N° 1 : Projet de loi.
- N° 2 à 4 : Amendements.
- N° 5 : Rapport.
- N° 6 : Texte adopté par la commission.
- N° 7 : Amendement.
- N° 8 : Texte adopté par la commission.
- N° 9 et 10 : Amendements.

Annales de la Chambre des représentants :
15 et 16 mars 1995.

zen en van de Controledienst voor de Verzekeringen nadat deze de Commissie voor Verzekeringen geraadpleegd heeft.

4° De oorspronkelijke rentevoet wordt bepaald op het ogenblik van het aanbod. Bij het verstrijken van de in de vestigingsakte bepaalde periodes, is de rentevoet gelijk aan de som van de overeengekomen referteindex die wordt gepubliceerd in de loop van de kalendermaand die voorafgaat aan de datum bepaald voor de verandering van de rentevoet en een marge die in de vestigingsakte is vastgesteld.

5° Onverminderd hetgeen bepaald is in 6° 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.

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 rentevoet van de vorige periode, een bepaald minimumverschil bereikt.

6° Indien de eerste periode een kortere duur heeft dan drie jaren, mag 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. 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 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 rentevoet volgens de technische methode die oorspronkelijk gebruikt werd.

§ 3. De tijdstippen, voorwaarden en modaliteiten van verandering van de rentevoet evenals de overeengekomen referteindex(en) moeten voorkomen in de vestigingsakte.

§ 4. Bij verandering van de rentevoet moet de wijziging medegedeeld worden aan de kredietnemer ten laatste op de datum dat de interesten aan de nieuwe 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 periode die loopt tot de volgende datum van eventue-

après consultation, par ce dernier, de la Commission des Assurances.

4° Le taux d'intérêt initial est fixé au moment de l'offre. A l'expiration des périodes déterminées dans l'acte constitutif, le taux d'intérêt est égal à la somme de l'indice de référence convenu et publié dans le courant du mois civil qui précède la date déterminée pour la variation du taux d'intérêt et d'une marge stipulée dans l'acte constitutif.

5° Sans préjudice de ce qui est prévu au 6° 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.

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.

6° 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 initial, 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) En cas de variation du taux d'intérêt et lorsqu'il y a amortissement du capital, les montants des charges périodiques sont calculés au nouveau 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 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 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 variation du taux d'intérêt ainsi que le ou les indices de référence convenu(s) 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. 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 période allant jusqu'à la prochaine date de révision éventuelle du taux d'intérêt et, pour les

le herziening van de rentevoet en, voor de daarop volgende jaren, de jaarlijks aan interesten en aan kapitaalsaflossing te betalen bedragen evenals het verschuldigd blijvend saldo.

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

Art. 2

Artikel 20 van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet wordt aangevuld met een § 3 en een § 4, luidend als volgt :

§ 3. Onverminderd hun geldigheid als handelspapieren, zijn de uitgifte van wissels en de ondertekening van orderbriefjes ter vertegenwoordiging van een hypothecair krediet eveneens toegelaten onder de volgende voorwaarden :

a) elk handelspapier dient aan order van de kredietgever opgemaakt en de volledige identiteit van deze laatste te vermelden;

b) het totale bedrag vertegenwoordigd door het handelspapier of de handelspapieren opgemaakt ter vertegenwoordiging van eenzelfde hypothecair krediet mag niet hoger zijn dan het kapitaal van het krediet;

c) elke uitgifte van een wissel of ondertekening van een orderbriefje in het kader van deze paragraaf moet vastgesteld worden in een onderhands of authentiek document dat deel uitmaakt van de vestigingsakte van het krediet. Dit document zal de datum van het opmaken van de handelspapieren vermelden evenals hun respectieve bedragen. De vestigingsakte moet bovendien uitdrukkelijk bepalen dat het opmaken van wissels of orderbriefjes ter vertegenwoordiging van een hypothecair krediet niet toegelaten is dan in de voorwaarden voorzien in artikel 20 en dat in geval van niet naleven van deze voorwaarden, de kredietnemer op grond van artikel 31 recht heeft op de terugbetaling van de gelopen interesten van de kredietovereenkomst;

d) het endossement van de handelspapieren bedoeld in deze paragraaf kan slechts gebeuren ten voordele van een hypotheekonderneming onderworpen aan Titel II van de huidige wet. Deze beperking moet door de kredietgever vermeld worden op de desbetreffende handelspapieren, op het moment van hun eerste endossement, evenals de verbintenis bedoeld onder littera a) van paragraaf 4.

§ 4. Onverminderd hun geldigheid als handelspapieren, is het ter betaling voorleggen van handelspapieren die opgemaakt werden ter vertegenwoordiging van een hypothecair krediet onderworpen aan de volgende voorwaarden :

a) de begunstigde van een handelspapier mag dit slechts ter betaling voorleggen nadat hij, in voorkomend geval, zijn bedrag verminderd heeft door gedeeltelijke kwijting, tot een bedrag gelijk aan of lager dan het eisbaar bedrag van het in het kader van het krediet verschuldigd blijvend saldo — zonder het

années ultérieures, par année, les montants à verser à titre d'intérêts et d'amortissement du capital ainsi que le solde restant dû.

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

Art. 2

L'article 20 de la loi du 4 août 1992, relative au crédit hypothécaire, est complété par des §§ 3 et 4, libellés comme suit :

§ 3. Sans préjudice de leur validité en tant qu'effets de commerce, l'émission de lettres de change ou la souscription de billets à ordre en représentation d'un crédit hypothécaire sont également autorisées aux conditions suivantes :

a) chaque effet devra être créé à l'ordre du prêteur et mentionner l'identité complète de celui-ci;

b) le montant total porté par l'effet ou les effets créés en représentation d'un même crédit hypothécaire ne pourra être supérieur au capital de ce crédit;

c) toute émission de lettre de change ou souscription de billet à ordre dans le cadre du présent paragraphe doit être constatée dans un document, sous seing privé ou authentique, faisant partie de l'acte constitutif du crédit. Ce document mentionnera la date de création des effets ainsi que leurs montants respectifs. L'acte constitutif doit également stipuler expressément que la création de lettres de change ou de billets à ordre en représentation d'un crédit hypothécaire n'est autorisée que dans les conditions prévues à l'article 20 et qu'à défaut de respect de ces conditions, l'emprunteur a droit, en vertu de l'article 31, au remboursement des intérêts courus du contrat de crédit;

d) l'endossement des effets visés au présent paragraphe ne peut être réalisé qu'au profit d'une entreprise hypothécaire soumise au Titre II de la présente loi. Cette limitation ainsi que l'obligation visée sous le littera a) du paragraphe 4 doivent être mentionnées sur les effets concernés, par le prêteur, au moment de leur premier endossement.

§ 4. Sans préjudice de leur validité en tant qu'effets de commerce, la présentation au paiement d'effets créés en représentation d'un crédit hypothécaire est soumise aux conditions suivantes :

a) le bénéficiaire d'un effet ne peut présenter celui-ci au paiement qu'après, le cas échéant, avoir réduit son montant, par quittance partielle, à un montant égal ou inférieur au montant exigible du solde restant dû dans le cadre du crédit — abstraction faite de l'endossement d'effets créés en représen-

endossement van handelspapieren opgemaakt ter vertegenwoordiging van dit krediet in aanmerking te nemen — op het moment van deze voorlegging;

b) met het oog op de toepassing van littera a) van deze paragraaf verbindt de kredietgever er zich toe om aan elke geëndosseerde van het handelspapier, op eenvoudig verzoek, de inlichtingen mede te delen die toelaten om het eisbaar bedrag van het verschuldigd blijvend saldo te bepalen.

Onverminderd het eventueel verhaal van de kredietgever tegen een geëndosseerde van dusdanig handelspapier, wordt elke betaling verricht door de kredietnemer op voorlegging van een handelspapier opgemaakt ter vertegenwoordiging van een hypotheccair krediet, aangerekend op het verschuldigd blijvend saldo van dat krediet en bevrijdt de kredietnemer tegenover de kredietgever tot het passende bedrag. De geëndosseerde kan de kredietnemer belletten nog langer aan de kredietgever te betalen.

Art. 3

Artikel 31 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 31. — Hij die ter vertegenwoordiging van een hypotheccair krediet een wissel of een orderbriefje doet ondertekenen of een dergelijk handelspapier ter betaling voorlegt zonder de bepalingen van artikel 20 na te leven, is ertoe gehouden de gelopen interesten van de kredietovereenkomst aan de kredietnemer terug te betalen. »

Art. 4

Artikel 34, § 2, van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« § 2. Met dezelfde straffen wordt gestraft hij die ter vertegenwoordiging van een hypotheccair krediet een wisselbrief of een orderbriefje doet ondertekenen of een dergelijk handelspapier ter betaling voorlegt zonder de bepalingen van artikel 20 na te leven. »

Art. 5

Het opschrift van Titel III van dezelfde wet, wordt vervangen door het volgende opschrift :

tation de ce crédit — au moment de ladite présentation;

b) en vue de l'application du littera a) du présent paragraphe, le prêteur a l'obligation de communiquer à tout endossataire de l'effet, sur simple demande, les renseignements permettant de déterminer le montant exigible du solde restant dû.

Sans préjudice du recours éventuel du prêteur contre un endossataire d'un tel effet, tout paiement effectué par l'emprunteur sur présentation d'un effet créé en représentation d'un crédit hypothécaire s'impute sur le solde restant dû dans le cadre de ce crédit et libère l'emprunteur à due concurrence vis-à-vis du prêteur. L'endossataire peut empêcher l'emprunteur d'encore payer au prêteur.

Art. 3

L'article 31 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 31. — Celui qui fait signer une lettre de change ou un billet à ordre en représentation d'un crédit hypothécaire ou présente un tel effet au paiement sans se conformer aux dispositions de l'article 20, est tenu de rembourser à l'emprunteur les intérêts courus du contrat de crédit. »

Art. 4

L'article 34, § 2, de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« § 2. Est puni des mêmes peines celui qui fait signer une lettre de change ou un billet à ordre en représentation d'un crédit hypothécaire ou présente un tel effet au paiement sans se conformer aux dispositions de l'article 20. »

Art. 5

L'intitulé du Titre III de la même loi, est remplacé par l'intitulé suivant :

« TITEL III

Overdracht van bevoorrechte en hypothecaire schuldvorderingen en bijzondere vormen van hypotheekvestiging »

Art. 6

Artikel 50 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 50. — Deze titel is van toepassing op alle schuldvorderingen gewaarborgd door een hypotheek alsmede op alle schuldvorderingen gewaarborgd door een voorrecht op een onroerend goed, ongeacht of deze schuldvorderingen al dan niet bedoeld zijn in Titel I van deze wet. »

Art. 7

In artikel 51, van dezelfde wet, vervangen bij de wet van 6 juli 1994, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° In § 1 worden na de woorden « de artikelen 5 » de woorden « lid 1 en 2 » geschrapt.

2° In § 2 worden in het tweede lid de woorden « In het geval bedoeld in het vorige lid », vervangen door de woorden « In het geval bedoeld in de vorige paragraaf ».

Art. 8

Een artikel 51bis, luidend als volgt, wordt in dezelfde wet ingevoegd :

« Art. 51bis. — § 1. Een hypotheek mag verleend worden tot zekerheid van toekomstige schuldvorderingen indien de gewaarborgde schuldvorderingen bepaald zijn of bepaalbaar zijn op het ogenblik van de hypotheekstelling; haar rang wordt bepaald naar de dagtekening van haar inschrijving, ongeacht de tijdstippen waarop de gewaarborgde schuldvorderingen ontstaan.

§ 2. Indien een hypotheek wordt gevestigd tot zekerheid van toekomstige schuldvorderingen die over een onbepaalde duur kunnen ontstaan of tot zekerheid van schuldvorderingen uit hoofde van een overeenkomst van onbepaalde duur, kan de persoon tegen wie de hypotheek wordt ingeschreven of de derde-bezitter van het met hypotheek bezwaarde goed, de hypotheek steeds opzeggen met een opzegging van minstens drie maanden en maximum zes maanden, dat aan de schuldeiser wordt gericht bij ter post aangetekend schrijven met ontvangstmelding. De opzegtermijn gaat in op de dag van de ontvangstmelding.

Inzake toekomstige schuldvorderingen heeft de opzegging tot gevolg dat de hypotheek enkel nog strekt tot zekerheid van gewaarborgde schuldvorderingen die bestaan bij het verstrijken van de op-

« TITRE III

Cession de créances privilégiées et hypothécaires et formes particulières de constitution d'hypothèques »

Art. 6

L'article 50 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 50. — Le présent titre s'applique à toutes les créances garanties par une hypothèque ainsi qu'à toutes les créances garanties par un privilège sur un immeuble, que ces créances soient visées ou non au Titre I^{er} de la présente loi. »

Art. 7

A l'article 51 de la même loi, remplacé par la loi du 6 juillet 1994, sont apportées les modifications suivantes :

1° Au § 1^{er}, les mots « alinéas 1^{er} et 2 » suivant les mots « les articles 5 » sont supprimés.

2° Au § 2, dans le deuxième alinéa, les mots « Dans le cas visé à l'alinéa précédent » sont remplacés par les mots « Dans le cas visé au paragraphe précédent ».

Art. 8

Un article 51bis, libellé comme suit, est inséré dans la même loi :

« Art. 51bis. — § 1^{er}. Une hypothèque peut être constituée pour sûreté de créances futures, à la condition qu'au moment de la constitution de l'hypothèque, les créances garanties soient déterminées ou déterminables; son rang est fixé au jour de son inscription, sans égard aux époques auxquelles les créances garanties prennent naissance.

§ 2. Si une hypothèque est constituée pour sûreté de créances futures pouvant naître pendant une durée indéterminée ou pour sûreté de créances découlant d'un contrat à durée indéterminée, la personne contre laquelle une telle hypothèque est inscrite ou le tiers détenteur du bien affecté de l'hypothèque peut à tout moment résilier l'hypothèque, moyennant un préavis d'au moins trois mois et de maximum six mois, lequel préavis est adressé au créancier par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception. Le délai de préavis prend cours à la date de l'accusé de réception.

Quant aux créances futures, la résiliation a pour conséquence que l'hypothèque ne garantit plus que les créances garanties qui existent à l'expiration du délai de préavis. Quant aux contrats à durée indé-

zegtermijn. Inzake overeenkomsten van onbepaalde duur, blijven slechts die schuldvorderingen gewaarborgd die bij het verstrijken van de opzegtermijn bestaan tengevolge van de uitvoering van de overeenkomst.

Wie de hypotheek opzegt, kan eisen dat de schuldeiser hem schriftelijk de inventaris meedeelt van de schuldvorderingen die nog gewaarborgd zijn op het einde van de opzegtermijn.

§ 3. Wanneer eenzelfde hypotheek meerdere schuldvorderingen waarborgt waarvan één is overgedragen overeenkomstig artikel 51, § 1, dan wordt deze schuldvordering bij voorrang betaald boven de schuldvorderingen ontstaan na de datum van de overdracht. »

Art. 9

Artikel 53 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 53. — Zonder afbreuk te doen aan artikel 31 van de wet van 22 maart 1993 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen, is een overdracht van schuldvorderingen zoals bedoeld in artikel 50 van deze wet, in het raam van een fusie, overneming of splitsing van ondernemingen of in het raam van de inbreng of verkoop van de hypotheekaire bedrijvigheid, door een onderneming onderworpen aan Titel II van deze wet, tegenstelbaar aan alle derden door haar bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad* door toedoen van de Controledienst. »

Art. 10

De artikelen 1 tot en met 4 van deze wet treden in werking op de datum en volgens de modaliteiten bepaald door de Koning.

De artikelen 5 tot en met 8 treden in werking zes weken na de bekendmaking van deze wet in het *Belgisch Staatsblad*. Deze artikelen zijn van toepassing op de overeenkomsten gesloten voor haar inwerkingtreding.

Brussel, 16 maart 1995.

*De Voorzitter van de
Kamer van volksvertegenwoordigers,*

Ch.-F. NOTHOMB

De Secretarissen,

T. MERCKX-VAN GOEY
C. BURGEON

minée, restent garanties par l'hypothèque, les seules créances issues de l'exécution de ces contrats qui existent à l'expiration du délai de préavis.

Celui qui résilie l'hypothèque peut exiger que le créancier lui notifie par écrit l'inventaire des créances encore garanties au terme du délai de préavis.

§ 3. Au cas où une même hypothèque garantit plusieurs créances dont l'une est cédée conformément à l'article 51, § 1^{er}, cette créance est payée par priorité sur les créances nées après la date de la cession. »

Art. 9

L'article 53 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 53. — Sans préjudice de l'article 31 de la loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit, une cession de créances visées à l'article 50 de la présente loi, dans le cadre d'une fusion, absorption ou scission d'entreprises ou dans le cadre de l'apport ou de la vente de l'activité hypothécaire, par une entreprise soumise au Titre II de la présente loi, est opposable à tous les tiers par sa publication au *Moniteur belge* par les soins de l'Office de Contrôle. »

Art. 10

Les articles 1^{er} à 4 de la présente loi entrent en vigueur à la date et suivant les modalités fixées par le Roi.

Les articles 5 à 8 entrent en vigueur six semaines après la publication de la présente loi au *Moniteur belge*. Ces articles sont applicables aux contrats conclus avant son entrée en vigueur.

Bruxelles, le 16 mars 1995.

*Le Président de la
Chambre des représentants,*

Ch.-F. NOTHOMB

Les Secrétaires,

T. MERCKX-VAN GOEY
C. BURGEON