

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 1997-1998

11 DECEMBER 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

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE FINANCIËN
EN DE ECONOMISCHE
AANGELEGENHEDEN UITGEBRACHT
DOOR DE HEER **WEYTS**

I. INLEIDING

Dit wetsontwerp werd op 1 juli 1997 door de Senaat geëvoceerd. De onderzoekstermijn eindigde

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen:

1. Vaste leden: de heren Hatry, voorzitter; Bock, mevrouw Bribosia-Picard, de heren Ph. Charlier, Coene, Delcroix, D'Hooghe, Hotyat, Moens, Santkin, mevrouw Van der Wildt en de heer Weyts, rapporteur.
2. Plaatsvervangers: de heer Happart, mevrouw Lizin en de heer Poty.

Zie:

Gedr. St. van de Senaat:

1-693 - 1996-1997:

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

1-693 - 1997/1998:

Nrs. 2 en 3: Amendementen.

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1997-1998

11 DÉCEMBRE 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

RAPPORT

FAIT AU NOM
DE LA COMMISSION DES
FINANCES ET DES
AFFAIRES ÉCONOMIQUES
PAR M. **WEYTS**

I. INTRODUCTION

Le projet de loi en question a été évoqué par le Sénat le 1^{er} juillet 1997. Le délai d'examen a expiré le

Ont participé aux travaux de la commission:

1. Membres effectifs: MM. Hatry, président; Bock, Mme Bribosia-Picard, MM. Ph. Charlier, Coene, Delcroix, D'Hooghe, Hotyat, Moens, Santkin, Mme Van der Wildt et M. Weyts, rapporteur.
2. Membres suppléants: M. Happart, Mme Lizin en M. Poty.

Voir:

Documents du Sénat:

1-693 - 1996-1997:

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

1-693 - 1997/1998:

N°s 2 et 3: Amendements.

op 24 november 1997. Aangezien de commissie het advies van de Raad voor het Verbruik wenste in te winnen alvorens de bespreking van de amendementen aan te vatten, heeft de Parlementaire overlegcommissie in haar vergadering van 12 november 1997 de onderzoekstermijn verlengd tot 19 december 1997.

De commissie heeft het wetsontwerp besproken tijdens haar vergaderingen van 16 en 21 oktober, 2 en 11 december 1997.

II. UITEENZETTING DOOR DE VICE-EERSTE MINISTER EN MINISTER VAN ECONOMIE EN TELECOMMUNICATIE

Door de nieuwe praktijken inzake hypothecair krediet was het noodzakelijk de wet van 4 augustus 1992 aan te passen.

De wijzigingen die vóór de vakantie in de Kamer aangenomen werden, hadden betrekking op vier problemen:

- de intrestristorno's;
- de verminderingen die buiten tarief toegekend worden;
- de informatie naar de consument toe over de periodieke lasten van het krediet;
- de veranderlijkheid van de hypothecaire rentevoeten.

a) De intrestristorno's

In tegenstelling tot de vermindering beïnvloedt de ristorno de berekening van het aflossingsplan niet. Dit wordt steeds opgesteld tegen de volle rentevoet. Het verschuldigde saldo blijft dus altijd hoger in geval van ristorno's (behalve voor de laatste vervaldag).

Ristorno's zijn gevaarlijk voor de consument om verschillende redenen:

- Zij doen het toegekende voordeel belangrijker lijken dan het in werkelijkheid is.
- Door de ristorno's kunnen bepaalde dwingende bepalingen van de wet, meer bepaald inzake variabiliteit, gemakkelijker omzeild worden.
- De berekeningswijze varieert van onderneming tot onderneming wat een grote verwarring bij de kredietnemers veroorzaakt.

Het voorliggende wetsontwerp verbiedt ristorno's. Enkel verminderingen zijn toegelaten.

b) De verminderingen buiten tarief

De wet van 1992 organiseert de informatie naar de consument toe via de prospectus. Dit gratis document

24 novembre 1997. Comme la commission souhaitait demander l'avis du Conseil de la consommation avant d'entamer la discussion des amendements, la commission parlementaire de concertation a décidé, au cours de sa réunion du 12 novembre 1997, de proroger le délai d'examen jusqu'au 19 décembre 1997.

La commission a examiné le projet de loi au cours de ses réunions des 16 et 21 octobre et des 2 et 11 décembre 1997.

II. EXPOSÉ DU VICE-PREMIER MINISTRE ET MINISTRE DE L'ÉCONOMIE ET DES TÉLÉCOMMUNICATIONS

De nouvelles pratiques en matière de crédit hypothécaire ont rendu nécessaire une adaptation de la loi du 4 août 1992.

Les modifications votées à la Chambre avant les vacances concernaient quatre problèmes:

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

a) Les ristournes d'intérêts

Contrairement à la réduction, la ristourne n'influence pas le calcul du plan d'amortissement. Celui-ci est toujours établi au taux plein. Le solde restant dû est donc toujours plus élevé en cas de ristournes (sauf pour la dernière échéance).

Les ristournes sont dangereuses du point de vue du consommateur pour plusieurs raisons:

- Elles font paraître l'avantage accordé plus important que ce qu'il est en réalité.
- Elles permettent de contourner plus facilement certaines dispositions impératives de la loi, notamment en matière de variabilité.
- La manière de les calculer varie d'une entreprise à l'autre, ce qui entraîne une grande confusion chez les emprunteurs.

Le projet de loi à l'examen interdit donc les ristournes. Seules des réductions sont admises.

b) Les réductions hors tarifs

La loi de 1992 organise l'information du consommateur par le biais du prospectus. Ce document

moet de voorwaarden van de door de onderneming geboden kredieten beschrijven.

Het is dus niet normaal dat sommige ondernemingen op een algemene en systematische manier verminderingen buiten tarief toestaan. Hierdoor is geen vergelijking tussen de hypothecaire ondernemingen meer mogelijk.

Het voorliggende ontwerp verbiedt de verminderingen niet. Het verplicht ondernemingen gewoonweg ze allemaal in de prospectus te vermelden.

c) De informatieverstrekking aan de gebruiker

Een groot gedeelte van de kredietnemers is helemaal niet vertrouwd met financiële technieken. Door verminderingen, variabele rentevoeten en andere promoties ontstaan er steeds meer kredietformules.

Een aflossingsplan is op zich heel duidelijk. Daarom vergroot het voorliggende wetsontwerp de verplichting voor de onderneming om informatie ter zake te verschaffen, meer bepaald in geval van rentevoetverminderingen.

d) De veranderlijkheid

De veranderlijkheid van de hypothecaire rentevoeten is een «begrensd» variabiliteit. De evolutie van een rentevoet van een krediet hangt af van die van een objectieve referentie-index. In het contract moeten grenzen bepaald worden.

Een wijziging van het mechanisme werd in 1995 ingevoerd. De wet van 1995 is jammer genoeg tamelijk duister.

Het voorliggende wetsontwerp verduidelijkt het systeem.

- De wijziging van 1995, die niet in werking getreden is, wordt ingetrokken en artikel 9 van de wet van 1992 wordt volledig herschreven.
- Het principe van de strikte gebondenheid van de rentevoet en van de index wordt opnieuw bevestigd.
- Het begrip marge wordt geschrapt.
- Tenslotte, in geval van vermindering, moet het maximumverschil in meer (en in min) vastgelegd worden, te vertrekken van de verminderde rentevoet en niet van de volledige rentevoet.

*
* *

De minister besluit dat de tekst, zoals aangenomen door de Kamer, tot doel heeft de bescherming van de consument inzake hypothecair krediet te versterken. Het beoogt evenwel een gezonde concurrentie tussen

gratuit doit décrire les conditions des crédits offerts par l'entreprise.

Il n'est donc pas normal que certaines entreprises accordent de manière générale et systématique des réductions hors tarifs. Aucune comparaison n'est plus possible entre les entreprises hypothécaires.

Le projet à l'examen n'interdit pas les réductions. Il oblige simplement les entreprises à les mentionner toutes dans le prospectus.

c) L'information du consommateur

Une bonne partie des emprunteurs n'est pas du tout familiarisée avec les techniques financières. Pourtant, les réductions, les taux variables et autres «promotions» multiplient les formules de crédits.

Un tableau d'amortissement est, quant à lui, très clair. C'est pourquoi le projet de loi à l'examen renforce les obligations d'information des entreprises à ce sujet, notamment en cas de réduction de taux.

d) La variabilité

La variabilité des taux hypothécaires est une variabilité «encadrée». L'évolution du taux d'un crédit dépend de celle d'un indice de référence objectif. Des limites doivent être prévues dans le contrat.

Une modification du mécanisme a été introduite en 1995. La loi de 1995 est malheureusement assez obscure. Certaines interprétations sont dangereuses pour les emprunteurs.

Le projet à l'examen clarifie le système.

- La modification de 1995, qui n'est pas entrée en vigueur, est rapportée et l'article 9 de la loi de 1992 est entièrement réécrit.
- Le principe de la liaison stricte du taux et de l'indice est réaffirmé.
- La notion de marge est supprimée.
- Enfin, en cas de réduction, l'écart maximum à la hausse (et à la baisse) est calculé à partir du taux réduit et non à partir du taux plein.

*
* *

Le ministre conclut que le texte, tel qu'il a été voté à la Chambre, a pour ambition de renforcer la protection du consommateur en matière de crédit hypothécaire. Toutefois, il vise à maintenir une saine concur-

de ondernemingen te handhaven door deze concurrentie te kanaliseren, in plaats van ze te beperken. Een bijzondere inspanning is geleverd inzake transparantie en informatie van de consument.

III. ALGEMENE BESPREKING

Een lid stelt voor het wetsvoorstel tot wijziging van artikel 145, 1, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 betreffende de belastingvermindering voor afbetalingen voor hypotheekleningen, te voegen bij de bespreking van dit wetsontwerp.

Eén van de indieners van dit wetsvoorstel legt uit dat het wetsvoorstel een kleine wijziging aan de Belgische fiscale wetgeving beoogt teneinde deze aan te passen aan het Europees beginsel van het vrij verkeer van diensten en kapitaal binnen de Europese Unie.

Artikel 145, 1, van het WIB 1992 voorziet in een belastingvermindering voor belastingplichtigen die een hypotheeklening met schuldsaldoverzekering afsluiten. Opdat de kapitaalaflossingen echter recht zouden geven op belastingvermindering, moeten zowel het leningscontract door een Belgische bank of financiële instelling, als het erop betrekking hebbende verzekeringscontract door een Belgische verzekeringsmaatschappij zijn afgesloten. Het voorstel heeft tot doel om expliciet te stipuleren dat de lening die aanleiding geeft tot de belastingvermindering, ook bij een buitenlandse instelling kan worden afgesloten.

Dit voorstel heeft veel praktische toepassingen aanzien in het buitenland dikwijls heel wat interessante financiële voorstellen worden gedaan. Opdat het Belgisch publiek en de Belgische bedrijven die mogelijkheden zouden kunnen benutten, wordt dit voorstel ingediend. In concreto komt het voorstel erop neer dat wanneer een Belgisch bedrijf geld leent in een Nederlandse, Franse of Luxemburgse bank, niet alleen het kapitaal fiscaal kan worden afgeschreven, maar ook de intresten. De huidige Belgische wetgeving stamt immers nog uit de tijd dat de Belgische markt te allen prijze moest worden verdedigd. Nu moet men zich eerder Europees opstellen en aan de Belgische bedrijven het voordeel gunnen die de interessantere voorstellen uit het buitenland bieden.

Een lid meent dat het probleem verder reikt dan de aftrekbaarheid van de intresten of het kapitaal.

Een ander lid acht het niet opportuun dit voorstel ter bespreking bij het wetsontwerp te voegen want het ontwerp beoogt de wijziging van een andere wet. Gelet op de inhoud van het wetsvoorstel bestaat er geen gewichtige reden om ze samen te voegen.

De commissie beslist om het wetsvoorstel niet samen te voegen met het voorliggende wetsontwerp. Het wetsvoorstel houdt een wijziging van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen in en heeft

rence entre les entreprises en canalisant cette concurrence, plutôt qu'en la limitant. Un effort particulier a été fait en matière de transparence et d'information du consommateur.

III. DISCUSSION GÉNÉRALE

Un membre propose de joindre la proposition de loi modifiant l'article 145, 1, du Code des impôts sur les revenus 1992, en ce qui concerne les réductions d'impôt en matière de remboursement de prêts hypothécaires, à la discussion du présent projet de loi.

Un des auteurs de la présente proposition de loi explique que celle-ci vise à apporter une légère modification à la législation fiscale belge, en vue de l'adapter aux principes européens de la libre circulation des services et des capitaux au sein de l'Union européenne.

L'article 145, 1, du C.I.R. 1992 prévoit une réduction d'impôts pour les contribuables qui concluent un emprunt hypothécaire avec assurance du solde restant dû. Toutefois, pour que les amortissements de capital donnent droit à une réduction d'impôts, le contrat d'emprunt doit avoir été conclu par une banque ou une institution financière belges et le contrat d'assurance y afférent par une compagnie d'assurances belge. La proposition vise à prévoir expressément que l'emprunt qui donne droit à une réduction d'impôt peut aussi avoir été conclu auprès d'une institution étrangère.

Cette proposition trouve beaucoup d'applications pratiques, étant donné qu'à l'étranger, l'on fait souvent des propositions financières très intéressantes. La présente proposition vise à ce que le public belge et les entreprises belges puissent profiter de cette opportunité. Concrètement, la proposition implique que, lorsqu'une entreprise belge empruntera de l'argent auprès d'une banque néerlandaise, française ou luxembourgeoise, elle pourra déduire fiscalement le capital et les intérêts. La législation belge en vigueur date encore d'une époque où il fallait protéger le marché belge à tout prix. Aujourd'hui, il convient plutôt de s'ouvrir à l'Europe et de permettre aux entreprises belges de saisir l'avantage qu'offrent les propositions intéressantes provenant de l'étranger.

Un membre pense que le problème va même plus loin que la déductibilité des intérêts ou du capital.

Un autre membre estime qu'il n'est pas opportun de joindre cette proposition au projet de loi à l'examen qui vise à modifier une autre loi. Vu le contenu de la proposition de loi, il n'y a pas de raison majeure de les joindre.

La commission décide de ne pas joindre la proposition de loi au projet de loi à l'examen. La proposition de loi rend, en effet, nécessaire une modification du Code des impôts sur les revenus et n'a aucune

daarbij geen invloed op de wet op het hypothecair krediet.

*
* *

Volgens een lid is de regeling die van toepassing is op de ondernemingen die onderworpen zijn aan het toezicht van de Controledienst voor de Verzekeringen, volledig in strijd met de Europese regelgeving inzake de openstelling van de markt. Het lid verwijst naar de interpretatieve mededeling van de Europese Commissie (*Publikatieblad van de Europese Gemeenschappen* nr. 209/6 van 10 juli 1997).

Deze mededeling bestaat uit drie delen: de kennisgevingsprocedure, de moeilijkheden in verband met het onderscheid tussen het vrij verrichten van diensten en het vestigingsrecht en ten slotte de vraag vanaf welk ogenblik het vrij verrichten van diensten aangevat mag worden.

De interpretatieve mededeling biedt een aantal beschouwingen, met name over het begrip toepassing van regels van algemeen belang, aangezien men ervan uitgegaan is dat alle regels die van toepassing zijn op het Belgische stelsel van verzekeringen, automatisch omgezet konden worden als regels van algemeen belang. Een voorbeeld daarvan is de bonus-malusregeling, die in dit verband betrekking heeft op België en Frankrijk en die door de Europese Commissie op de helling wordt geplaatst.

Met andere woorden, deze regels van algemeen belang worden van commentaar voorzien over de afbakening van het algemeen belang, de toetsen voor de inroeping van het algemeen belang, de wijze waarop deze toetsen gebruikt kunnen worden, ... Dit dossier is kennelijk complex. Er worden een hele reeks vragen gesteld en wellicht worden ook antwoorden geboden. Het lid citeert als voorbeeld de vraag of het algemeen belang niet reeds wordt gevrijwaard in het land van oorsprong.

Wat het voorliggende wetsontwerp betreft, rijst dezelfde vraag: voor een hypothecair krediet dat uit het buitenland afkomstig is, is de vraag of dit land geen regels heeft die het algemeen belang voldoende beschermen. Is het Belgische algemeen belang verschillend van het algemeen belang in het land van oorsprong?

Deze mededeling heeft niet de waarde van een richtlijn of een verordening maar biedt een interpretatie door de Commissie van de verschillende regels betreffende het vrij verrichten van diensten. Het is bijgevolg interessant er kennis van te nemen. Is de minister voornemens te reageren op deze interpretatieve mededeling?

De minister antwoordt dat de tekst in ruime mate het traditionele standpunt van de Commissie weerspiegelt, uitgaande van de jurisprudentie van het

influence, en l'espèce, sur la loi relative au crédit hypothécaire.

*
* *

Un membre est d'avis que le régime imposé aux entreprises assujetties à l'Office de contrôle des assurances est en pleine contradiction avec les règles européennes d'ouverture du marché. Le membre se réfère à la communication interprétative de la Commission européenne (*Journal officiel des Communautés européennes* n° 209/6 du 10 juillet 1997).

Cette communication comprend trois parties: la procédure de notification, les difficultés liées à la distinction entre la liberté de prestation de services et le droit d'établissement et, enfin, la question du moment à partir duquel une activité de libre prestation de services peut être commencée.

La communication interprétative aborde un certain nombre de considérations, notamment la notion d'application des règles d'intérêt général, puisqu'on a considéré que l'ensemble des dispositions qui régissaient le système d'assurance belge était transposable automatiquement comme des règles d'intérêt général. Un exemple est la mise en cause par la Commission européenne du système de bonus-malus qui, dans ce contexte, concerne la Belgique et la France.

En d'autres termes, ces règles d'intérêt général font l'objet de tout un commentaire sur la limitation de l'intérêt général, les tests d'intérêt général, les modalités d'utilisation de ces tests, ... C'est un dossier manifestement complexe et on y pose toute une série de questions, tout en fournissant probablement aussi des réponses. Le membre cite l'exemple de la question de savoir si l'intérêt général n'est pas déjà sauvegardé dans le pays d'origine.

En ce qui concerne le projet de loi à l'examen, le même problème est posé: pour un crédit hypothécaire venant d'un pays étranger, la question est de savoir si ce pays n'a pas de règles assurant suffisamment la protection de l'intérêt général. L'intérêt général belge est-il différent de l'intérêt général dans le pays d'origine?

Cette communication n'a pas la valeur d'une directive ou d'un règlement, mais constitue une interprétation de la Commission des différentes règles relatives à la liberté de prestation de services. Par conséquent, il est intéressant d'en prendre connaissance. Le ministre a-t-il l'intention de réagir à cette communication interprétative?

Le ministre répond que le texte reprend largement la position traditionnelle de la Commission, appuyé sur une jurisprudence de la Cour de justice euro-

Europees Hof van Justitie betreffende de gevallen waarin de nationale regels kunnen primeren bij het vrij verrichten van diensten. Volgens deze jurisprudentie moeten deze regels in verhouding staan tot het doel, mag het algemeen belang niet reeds voldoende en afdoende beschermd zijn in het land van oorsprong, enz. De Commissie verduidelijkt hoe zij deze jurisprudentie denkt toe te passen.

De minister is van oordeel dat er inzake hypothe-cair krediet een algemeen belang moet worden beschermd, met name de bescherming van de consu-ment. De mededeling van de commissie vermeldt wel degelijk dat de bescherming van de consument deel kan uitmaken van het algemeen belang.

In België wordt vaker gebruik gemaakt van hypo-thecaire kredieten dan in andere landen, hetgeen gedeeltelijk verklaart dat België met het oog op de bescherming van de consument een meer detailleerde wetgeving heeft.

Het lid geeft toe dat, met uitzondering van Brussel, 70% van de Belgen eigenaar zijn. In Brussel is de ver-houding jammer genoeg omgekeerd, namelijk 30% is eigenaar. Deze toestand heeft enerzijds te maken met het feit dat de Brusselse bevolking sneller wisselt en anderzijds dat het levenspeil in Brussel achteruitgaat. Twintig jaar geleden lag het BBP per inwoner te Brus-sel nog 15 tot 20% hoger dan het nationaal gemid-delde terwijl het tegenwoordig onder het nationaal gemiddelde ligt.

Het lid stelt evenwel dat in de interpretatieve mede-deling volledig het tegenovergestelde te lezen is van de regels die opgelegd worden door de Controledienst voor de verzekeringen. Wat de Europese Commissie voorstelt, gaat helemaal in tegen wat de minister voorstelt.

De Controledienst voor de verzekeringen is immers van oordeel dat heel de wetgeving betreffende de ver-zekerings, en in het bijzonder alles wat betrekking heeft op de hypothecaire leningen, zonder enige uit-zondering van algemeen belang is. De minister mag terecht deze mening verkondigen zolang de Europese Unie niet vaststelt dat dit onjuist is, dat België terzake overdrijft en dat dit standpunt volledig indruist tegen de eengemaakte markt die volgens het verdrag op 1 januari 1993 in werking is getreden.

De Controledienst voor de verzekeringen verkondigt dus dat de volledige Belgische regelgeving, zon-der enige uitzondering, tot het algemeen belang behoort. Bijgevolg kan een bank die in een andere Lid-Staat gevestigd is, in België perfect diensten aanbieden zonder dat de Controledienst voor de verzeke-ringen optreedt maar het zullen niet dezelfde diensten zijn als die welke de bank aan haar eigen landgenoten aanbiedt. Het zou evenwel perfect mogelijk moeten zijn dat een Nederlandse, Duitse, Franse, Britse, Luxemburgse of Italiaanse bank diensten in België

péenne concernant les cas où les règles nationales peuvent prévaloir en cas de libre prestation de service. Selon la jurisprudence de la Cour, il faut que ces règles soient proportionnées à l'objectif, que l'intérêt gé-néral ne soit pas déjà protégé suffisamment et valable-ment dans le pays d'origine, etc. La Commission précise comment elle entend appliquer cette jurispru-dence.

Le ministre estime qu'en matière de crédit hypothé-caire, il y a un intérêt général à protéger, notamment la protection du consommateur. La communication de la Commission prévoit bien que la protection du consommateur peut faire partie de l'intérêt général.

Le recours à l'emprunt hypothécaire est plus fréquent en Belgique que dans d'autres pays, ce qui peut expliquer en partie une législation plus précise en Belgique quant à la protection de l'emprunteur.

Le membre admet que 70% des Belges, sauf à Bruxelles, sont propriétaires de leur logement. À Bruxelles, la proportion est malheureusement inverse, soit 30%. Cette situation résulte, d'une part, de ce que la population bruxelloise est une popula-tion à rotation plus élevée, et, de l'autre, de la dégra-dation du niveau de vie à Bruxelles. Il y a 20 ans, le P.I.B. par tête d'habitant à Bruxelles était encore de 15 à 20% plus élevé que la moyenne nationale, alors qu'actuellement il est en dessous de la moyenne natio-nale.

L'intervenant déclare toutefois que cette communi-cation interprétative prend totalement le contre-pied de tout ce qu'impose l'Office de contrôle des assuran-ces. Ce que préconise la Commission européenne va tout à fait à l'encontre de ce que le ministre préconise.

En effet, l'Office de contrôle des assurances consi-dère que toute la législation relative aux assurances et, en particulier tout ce qui concerne les prêts hypothé-caires, est d'intérêt général, sans la moindre excep-tion. C'est le bon droit du ministre aussi longtemps que l'Union européenne ne constate pas que c'est inexact, que la Belgique exagère en la matière et que ce point de vue va totalement à l'encontre du marché unique dont le traité est entré en vigueur le 1^{er} janvier 1993.

L'Office de contrôle des assurances décrète donc que la totalité de la réglementation belge, sans la moindre exception, relève de l'intérêt général. Comme conséquence, une banque établie dans un autre État membre peut parfaitement offrir en Belgi-que, sans intervention de l'Office de contrôle des assurances, des services, mais ils ne pourront pas être identiques à ceux qu'elle offre à ses propres concito-yens. Or, une telle banque, qu'elle soit néerlandaise, allemande, française, britannique, luxembourgeoise ou italienne, devrait pouvoir parfaitement offrir des

aanbiedt, onder de voorwaarde dat deze diensten volledig overeenstemmen met wat aan de eigen landgenoten wordt aangeboden.

Doordat de Controledienst voor de verzekeringen aanneemt dat alle regels in verband met het hypothecair krediet van algemeen belang zijn, worden al degenen die in België een hypothecair krediet aanbieden, er echter toe gedwongen zich te conformeren aan regels van dwingend recht die van algemeen belang geacht worden te zijn, zoals het ter bespreking voorliggende ontwerp. Daardoor wordt het voor de financiële instellingen van andere Lid-Staten van de Europese Unie onmogelijk om een concurrentieel aanbod te doen op het vlak van de hypothecaire kredieten.

Men kan zich onder meer afvragen of de minister, door clausules te verbieden die herziening van de intrestvoeten en vervroegde terugbetaling mogelijk moeten maken, niet rechtstreeks ingaat tegen deze mededeling van de Europese Commissie.

Een tweede punt van hetzelfde lid handelt over de vergelijkende tabel van de Belgische reglementering met die van de buurlanden, die als bijlage gaat van het Kamerverslag (cf. stuk Kamer, nr. 946/7 - 1996/1997, blz. 31 en 32).

Op het eerste gezicht reglementeert België het meest en legt het de meeste dwingende regels op. Is dat wel aangewezen?

Uit die tabel kunnen wij afleiden dat ons land praktisch alle aspecten reglementeert in tegenstelling tot andere landen zoals Nederland, Duitsland, Frankrijk en Groot-Brittannië. Ofschoon hun economische en sociale cultuur niet zo sterk van de onze afwijkt, voeren zij om zo te zeggen geen enkele beperking in op vlakken die de Belgische wetgever tot in het geringste detail wil reglementeren.

Als voorbeeld geeft het lid de maximale periodiciteit van de schommeling. In België is die jaarlijks. De andere landen voorzien in geen enkele beperking. Hetzelfde geldt bijna voor de referte-indexen, het maximumverschil, de koppeling aan de oorspronkelijke referte-index en de oorspronkelijke rentevoet, de bescherming gedurende de eerste drie jaar, de aflossingstabel, de veranderbaarheid met vaste marge.

Wij zijn dus het enige land dat een dergelijke dwangbuis aantrekt en als gevolg van de genoemde Europese mededeling, is het duidelijk dat wij de uitverkoren schietschijf zullen worden van alle kredietverleners wanneer onze rentevoet de hoogte ingaat. Men zou werkelijk dom moeten zijn om in dergelijke omstandigheden nog leningen in België op te nemen. De amendementen die in de Kamer zijn opgenomen, wijzen overduidelijk aan dat *ristorno's* niet meer mogelijk zijn. Dat is waanzin, zelfs vanwege de consumentenvereniging die de consumenten tegen zichzelf wil beschermen.

services en Belgique, à condition que ceux-ci soient parfaitement en ligne avec ce qu'elle offre à ses propres concitoyens.

Or, du fait que l'Office de contrôle des assurances considère que tout ce qui règle le prêt hypothécaire est d'intérêt général, il oblige tous ceux qui offrent un prêt hypothécaire en Belgique à se soumettre à des règles impératives qualifiées d'intérêt général, comme le projet de loi que nous allons examiner. Cela rend impossible l'offre de prêt concurrente en matière de crédit hypothécaire faite par les institutions financières d'autres États membres de l'U.E.

On peut se demander, notamment, si, en interdisant les clauses de révision des taux et les possibilités de remboursement anticipé, le ministre ne va pas directement à l'encontre de cette communication de la Commission européenne.

Un deuxième point évoqué par le même membre concerne le tableau de comparaison entre la réglementation belge et celle des pays voisins, figurant en annexe du rapport de la Chambre (voir doc. Chambre n° 946/7 - 1996/1997, pp. 31 et 32).

À première vue, la Belgique est le pays le plus réglementant et le pays qui impose le plus de contraintes. Est-ce opportun?

Nous y voyons que notre pays réglemente pratiquement sur toutes les dispositions contrairement à des pays comme les Pays-Bas, l'Allemagne, la France et la Grande-Bretagne, dont les cultures économique et sociale ne sont pas tellement différentes des nôtres, qui ne prévoient pratiquement aucune restriction dans les mêmes domaines que la loi belge veut réglementer jusqu'à la dernière virgule.

L'intervenant cite en exemple la périodicité maximale de variation. En Belgique, elle est annuelle. Les autres pays ne prévoient aucune limitation. Il en va quasiment de même pour les indices de référence, l'écart maximum, la liaison à l'indice de référence initial et au taux d'intérêt initial, la protection des trois premières années, le tableau d'amortissement, le système de variabilité avec marge fixe.

Nous sommes donc le seul pays à entrer dans un tel carcan et, à la suite de la communication européenne précitée, il est clair que nous allons être la cible favorite de tous les prêteurs lorsque nos taux vont monter; bien bête est celui qui continuera à se financer en Belgique dans ces conditions. Les amendements introduits par la Chambre loi révèlent très clairement que les *ristournes* deviennent une impossibilité. C'est une aberration, même de la part de l'Association des consommateurs qui veut protéger les consommateurs contre eux-mêmes.

Hoe komt het toch dat ons land inzake kredieten het laatste bastion in Europa is dat gebukt gaat onder een door Ceaucescu ingegeven gedachtengang terwijl overal elders vrijheid heerst?

Een ander lid vindt de vergelijking met Ceaucescu overdreven en wil alleen een inhoudelijke opmerking maken.

Elk ontwerp waarmee de consument een duidelijk overzicht krijgt van de door hem onderschreven verbintenissen, is een deugdelijk ontwerp. Dit ontwerp gaat onbetwistbaar in die richting. Het is een zeer technisch ontwerp, doch fundamenteel streeft het een dergelijk doel na.

De minister deelt mee dat het wel degelijk raadzaam is dat ons land wegens zijn bijzondere toestand een aantal dwingende maatregelen invoert.

Een lid verklaart dat hij geen vurig aanhanger was van de vorige minister van Economie. Dikwijls heeft spreker het met hem aan de stok gehad, meer bepaald over de wetgeving inzake de mede-eigendom en ook over andere onderwerpen die ons Strafwetboek aanzienlijk zijn komen aandikken.

Spreker verklaart het echter bevreemdend te vinden dat de eerste daad van een minister die de fakkel overneemt van een regering met dezelfde politieke samenstelling als die van zijn voorganger, erin bestaat de tekst van 1995 naar de prullenmand te verwijzen omdat die niet uitvoerbaar zou zijn. Spreker merkt op dat men moet zorgen voor de voortzetting van het regeringsbeleid. Nu is het zo dat er voor de wet van 1995 geen besluiten zijn genomen waarin die wet nochtans voorzagt. Dat is onaanvaardbaar omdat het wetgevend werk zo uitgehoud raakt.

Op dit punt is het Parlement vrij kritisch geworden. Enkele jaren geleden heeft de voorzitter van de Kamer een volledige lijst van wetten opgesteld die nooit uitgevoerd zijn omdat de uitvoeringsbesluiten ontbraken. Het is onaanvaardbaar dat het Parlement een wettekst goedkeurt die via koninklijke besluiten en ministeriële besluiten uitgevoerd moet worden, doch nooit zo ver raakt omdat de regering geen uitvoeringsmaatregelen vaststelt. In zo'n geval heeft de wetgever nutteloos werk geleverd. Het is hoe dan ook geen bewijs van degelijk wetgevend werk als met een aantal teksten lange tijd niets wordt gedaan en ze nadien vervangen worden omdat zij niet zijn uitgevoerd.

Hier veegt men stilletjes de wet van 1995 onder het vloerkleed ofschoon die toch kon rekenen op de steun van dezelfde meerderheid als nu. Hoe valt het te verantwoorden dat de minister de bepalingen van zijn voorganger opheft zonder zelfs uitvoeringsbesluiten te hebben genomen?

Een ander lid is het daarmee niet eens. Hij gaat ervan uit dat wat de continuïteit van de verbintenissen van de vorige regering betreft, alleen koppigaards nooit van mening veranderen. Zodra men vaststelt

Comment se fait-il que la Belgique soit en matière de prêts le dernier îlot d'Europe dominé par une pensée à la Ceaucescu, alors que partout souffle le vent de la liberté?

Un autre membre, bien qu'il estime que la comparaison du ministre avec Ceaucescu est assez osée, désire se limiter à une remarque de fond.

Tout projet qui permet au consommateur de voir clair dans les engagements auxquels il souscrit, est un bon projet. Et ce projet-ci va incontestablement dans cette voie-là. C'est un projet très technique, mais fondamentalement, c'est cet objectif qu'il vise.

Le ministre déclare qu'il est effectivement opportun que la Belgique, en raison de sa situation particulière, impose un certain nombre de contraintes.

Un membre déclare qu'il n'était pas un fan du précédent ministre de l'Économie et l'a d'ailleurs combattu en diverses occasions, en particulier dans la législation sur la copropriété et dans d'autres législations qui ont singulièrement aggravé notre Code pénal.

Il trouve cependant singulier que la première opération que fait le ministre, qui prend la relève d'un gouvernement dans lequel la composition politique est exactement la même que celle de son prédécesseur, est d'envoyer à la poubelle le texte de 1995, en affirmant qu'il est inapplicable. L'intervenant fait remarquer qu'il faut assurer la continuité gouvernementale. Or, la loi de 1995 n'a pas vu prendre les arrêtés qui étaient prévus dans cette loi. C'est inacceptable, car cela vide de sa substance le travail législatif.

Le Parlement est devenu assez critique sur ce point. Il y a quelques années, le président de la Chambre a fait un inventaire complet des lois dont les textes n'ont jamais été mis en œuvre, faute d'arrêtés d'exécution. Il n'est pas acceptable que le Parlement vote un texte légal qui, requérant une mise en œuvre par le biais d'arrêtés royaux et d'arrêtés ministériels, n'est jamais appliqué parce que le Gouvernement ne prend pas les mesures d'exécution. Dans ce cas, le législateur a travaillé pour rien. Il n'est en tout cas pas une preuve de bonne législation de laisser en suspens des textes qu'il faut remplacer parce qu'ils sont inappliqués.

Ici, en catimini, on balaye la loi de 1995, que la même majorité que l'actuelle avait appuyée. Comment se justifie-t-il que le ministre abroge le texte de son prédécesseur sans avoir pris les arrêtés d'application?

Un autre membre n'est pas d'accord et considère, en ce qui concerne la continuité des engagements du gouvernement précédent, qu'il n'y a que les imbéciles qui ne changent pas d'avis. À partir du moment où on

dat een ontwerp misschien iets te snel is goedgekeurd en het gestelde doel niet kan worden bereikt, hoeft men er zich niet voor te schamen er veranderingen in aan te brengen en uit te leggen waarom. Het is verwerpelijk te volharden in de boosheid dan van mening te veranderen.

Over de tekst van zijn voorganger zegt de minister dat de regering af te rekenen kreeg met de moeilijkheid om die tekst uit te voeren. Gebleken is dat de bepalingen niet uitvoerbaar waren omdat de consumenten, de financiële instellingen en het departement Economische Zaken er samen niet in geslaagd zijn een billijke interpretatie te geven aan de tekst. Het ziet er naar uit dat die tekst tot stand gekomen is op basis van een misverstand omdat er in die periode geen lange verklarende debatten konden worden gehouden.

Er bestond een enorm probleem over de veranderlijkheidsmarges en het veranderlijkheidsmechanisme zodat de tekst niet voor uitvoering in aanmerking kwam. De minister achtte het zijn plicht een tekstwijziging voor te stellen liever dan een wettekst te laten voortbestaan die in de praktijk kennelijk niet werd toegepast en ook niet toepasbaar was.

In feite heeft de minister overleg gepleegd met de sector maar er is geen akkoord uit de bus gekomen over de interpretatie. Bijgevolg heeft de minister geen uitvoeringsbesluiten genomen.

Een lid zegt dat men ongetwijfeld meer transparantie nastreeft. Wanneer dat echter als een boemerang op de consument af dreigt te komen, moet men zich toch een aantal vragen stellen. Als voorbeeld haalt zij de goedkeuring aan van de wet van 10 juli 1997 betreffende de valutadatum van bankverrichtingen. Nauwelijks enkele weken nadien hebben de banken nieuwe tarieven opgesteld.

Over het voorliggend ontwerp zegt spreekster dat er absoluut transparantie moet komen in de hypothecaire rentevoeten, doch tussen het feit dat er meer transparantie moet komen en de mogelijkheid beknotten enige speling toe te laten op de hypothecaire rentevoeten wanneer dat verantwoord blijkt, daarover moet er een debat in de commissie komen.

De minister verklaart het niet eens te zijn met de zienswijze van het lid. Vast staat dat er reeds enkele maanden sprake was van het beginsel dat de wet van 10 juli 1997 heeft ingevoerd en dat de financiële instellingen zich aan die wet verwachtten. Het bewijs daarvan is dat verschillende instellingen vooruitgelopen zijn op de datum van de inwerkingtreding van de wet.

Wat nu de nieuwe tarieven en de afgeleide gevolgen betreft, heeft de minister de toestand laten onderzoeken op het ogenblik dat de Kredietbank haar nieuwe tarieven heeft meegedeeld. In feite komt het hierop neer dat de Kredietbank een inhouding doet die andere banken al langer deden. Zo vernieuwend is de Kredietbank dus niet opgetreden.

constate qu'un projet a peut-être été voté un peu trop rapidement et ne permet pas d'atteindre l'objectif qu'on s'est fixé, il n'y a pas de quoi rougir de le changer en expliquant pourquoi. Il est même plus condamnable de poursuivre dans l'erreur que de changer d'avis.

Concernant le texte de son prédécesseur, le ministre explique que le Gouvernement s'est vu confronté à la difficulté de l'appliquer. Il est apparu que ce texte était inapplicable parce qu'entre les consommateurs, les institutions financières et l'administration des Affaires économiques, il a été impossible d'en trouver la juste interprétation. Il semblerait que le texte a été voté sur la base d'un certain malentendu, la période ne se prêtant pas à de longs débats explicatifs.

Il y avait tout un problème concernant les marges et le mécanisme de variabilité, ce qui rendait le texte inapplicable. En saine gestion des affaires de l'État, le ministre a cru qu'il était de son devoir de proposer une modification de texte plutôt que de laisser traîner un texte qui, manifestement, était inappliqué et inapplicable sur le terrain.

En fait, le ministre s'est concerté avec le secteur et ils ne sont pas parvenus à se mettre d'accord sur une interprétation. Dès lors, le ministre n'a jamais pris les arrêtés d'exécution.

Une membre déclare qu'on veut, c'est vrai, qu'il y ait plus de transparence. Mais quand cela risque d'avoir un effet boomerang sur le consommateur, on doit quand même s'interroger. Elle prend comme exemple l'adoption de la loi du 10 juillet 1997 relative aux dates de valeur des opérations bancaires. À peine quelques semaines après, les banques ont établi une nouvelle tarification.

En ce qui concerne le projet à l'examen, l'intervenante estime que la transparence est tout à fait nécessaire dans le domaine des taux hypothécaires, mais entre le fait d'avoir plus de transparence et enserrer dans un corset la possibilité de jouer un peu sur les taux hypothécaires quand parfois cela se justifie, cela mérite un débat en commission.

Le ministre ne partage pas le point de vue exprimé par la membre. Il est un fait que le principe qui a été formulé dans la loi du 10 juillet 1997 était déjà dans l'air depuis quelques mois et les institutions financières s'y attendaient. La preuve en est que plusieurs institutions ont anticipé la date d'entrée en vigueur de la loi.

Concernant la nouvelle tarification et les effets dérivés, quand la Kredietbank a fait connaître sa nouvelle tarification, le ministre a fait examiner la situation. En fait, la Kredietbank fait un prélèvement que d'autres banques faisaient déjà depuis longtemps. La Kredietbank n'a donc pas innové.

Wat nu wordt voorgesteld komt erop neer dat de banken aan de buitenkant van hun gebouw, op de uitstalramen, een tarieflijst van hun bankdiensten uithangen zodat de consument de tarieven van de verschillende banken met elkaar kan vergelijken zonder verplicht te zijn binnen te gaan. Duidelijkheid bevordert de onderlinge concurrentie. Thans bestaan er geweldige verschillen tussen de tarieven van de banken. Overigens zijn er instellingen die gratis diensten leveren, zoals De Post.

De tarifiering is het gevolg van het commercieel, economisch en financieel beleid van elke instelling. De banken krijgen op korte termijn af te rekenen met hun eigen problemen.

Een lid is het eens met het streven naar transparantie maar zegt de indruk te hebben dat niemand duidelijk inzicht heeft in de door de minister ingediende teksten. Het lid vraagt dat de minister ten minste zes of zeven voorbeelden van toepassingen geeft waarmee hij de gegrondheid van de voorgestelde wijziging van de wet op het hypothecair krediet kan verantwoorden en die de voordelen van de nieuwe wet uitwijzen ten opzichte van de vorige.

Van kredietverlenende instellingen heeft het lid twee of drie voorbeelden ontvangen die bewijzen dat het nieuwe wetsontwerp, wegens zijn strenge regels, in een hele reeks gevallen minder gunstig uitvalt dan de thans geldende toepassingsvoorwaarden en dat die teksten in feite kosten meebrengen die kunnen oplopen tot 1 % of 0,5 % meer dan die welke de wet van 1992 en de wet van 1995 oplegden.

Hieronder volgen enkele becijferde voorbeelden om de gebreken aan te tonen van de techniek inzake veranderlijkheid van de hypothecaire rentevoeten zoals voorgesteld in het wetsontwerp.

Voorbeeld 1:

Referte-index september 1996: 6% (= OLO juli 1996).

Er zij op gewezen dat de referte-indexen referentpercentages OLO zijn, te weten de gemiddelde rendementspercentages voor beleggingen — in plaats van de rentevoet op de percentages — die dateren van twee maand vóór de kredietaanvraag.

Tarief woonkrediet september 1996: 8% [= 7% (fundingkosten) + 1%].

Schommeling van de rentevoet:

Referte-index september 1999: 5%.

Wet van 13 april 1995: In = 5% + 1% (marge) = 6%.

Wetsontwerp: In = 8% + (5% - 6%) = 7%.

Ce qui est proposé, c'est de faire en sorte que les institutions bancaires mettent à l'extérieur de leur bâtiment, sur leurs vitrines, un tarif des services bancaires pour que le consommateur, sans qu'il soit obligé d'entrer dans l'établissement, puisse comparer entre les différentes banques. Ceci stimule la concurrence dans la clarté la plus absolue. La différence actuelle dans les tarifs des institutions bancaires est énorme. Il y a d'ailleurs des institutions dont les services sont gratuits, comme La Poste.

L'effet de la tarification est dans la politique commerciale, économique et financière de chaque institution. Les banques ont leur propre problème à court terme.

Un intervenant est d'accord pour la transparence, mais, précisément, il semble que personne ne comprenne clairement les textes que le ministre a déposés. Le membre demande au ministre de donner au moins six ou sept exemples d'applications qui justifient le bien-fondé de la façon dont il demande la nouvelle modification de la loi sur le crédit hypothécaire et qui montrent les avantages de la nouvelle loi par rapport à la précédente.

De la part d'organismes qui sont des prêteurs, le membre a reçu deux ou trois exemples qui montrent que le nouveau projet de loi est plus défavorable que les modalités d'application actuelles dans toute une série de cas, à cause de la rigidité que cela implique et que ces textes entraînent en fait des charges allant jusqu'à 1 % ou 0,5 % de plus que ce qui était fait en vertu de la loi de 1992 et celle de 1995.

Ci-dessous figurent quelques exemples chiffrés illustrant les imperfections de la technique de variabilité du taux d'intérêt hypothécaire proposée par le projet de loi.

Exemple 1:

Indice de référence septembre 1996: 6% (= OLO juillet 1996)

L'attention est attirée sur le fait que les indices de référence sont des taux de rendement OLO, à savoir des taux de rendement moyens pour des placements — au lieu de taux d'intérêt du marché financier pour des financements — qui datent de deux mois avant la demande de crédit.

Tarif crédit au logement septembre 1996: 8% (= 7% (coût du funding) + 1%).

Variation du taux d'intérêt:

Indice de référence septembre 1999: 5%

Loi 13 avril 1995: In = 5% + 1% (marge) = 6%

Projet de loi: In = 8% + (5% - 6%) = 7%

En er kunnen geen rentevoetvoordelen toegekend worden want die zouden dus niet in de prospectus voorzien zijn (let op de voor de kredietnemer nadelige samenhang van de bepalingen uit het wetsontwerp).

Voorbeeld 2:

In mei 1997 gaat een kredietnemer een krediet aan met een looptijd van 20 jaar en met vijfjaarlijkse veranderlijkheid van de rentevoet en een andere kredietnemer een krediet (looptijd eveneens 20 jaar) met vijfjaarlijkse veranderlijkheid na een eerste periode van tien jaar.

Voor beide kredieten wordt dezelfde referentie-index E gebruikt. Voor de beide gevallen zullen de oorspronkelijke stand van de referentie-index ($R_0 = 5,75\%$) en de nieuwe stand na tien jaar (in mei 2007) van de referentie-index op het ogenblik van de toepassing van de veranderlijkheid ($R_n = 7,75\%$) dus dezelfde zijn.

Maar omwille van het renterisico is de oorspronkelijke rentevoet van het krediet met veranderlijkheid $10 + 5 + 5$ hoger, namelijk 7% dan deze van het krediet met veranderlijkheid $5 + 5 + 5 + 5$, namelijk 6% .

Effect van de veranderlijkheidsformule uit het wetsontwerp [$In = I_0 + (R_n - R_0)$] na tien jaar:

$$\text{Krediet } 5 + 5 + 5 + 5: In = 6\% + (7,75 - 5,75) = 8\%$$

$$\text{Krediet } 10 + 5 + 5: In = 7\% + (7,75 - 5,75) = 9\%$$

Niettegenstaande de toepassing van dezelfde «marge» ($R_n - R_0$) in dezelfde maand op kredieten met dezelfde vijfjaarlijkse veranderlijkheid, is vanaf het 11e jaar de kredietnemer met het krediet met veranderlijkheid $10 + 5 + 5$ benadeeld ten opzichte van de kredietnemer met het krediet met veranderlijkheid $5 + 5 + 5 + 5$, gezien hij de renterisicopremie ($7\% - 6\% = 1\%$) tot het einde van zijn krediet meesleept. Dit kan nooit door de kredietgever gecompenseerd worden, vermits het toekennen van rentevoetvoordelen in de loop van het krediet verboden is en evenmin de mogelijkheid bestaat te werken met twee rentevoeten.

Voorbeeld 3:

Referentie-index oktober 1996: 6% (= OLO augustus 1996)

Kredietnemer A gaat een krediet aan in het begin van de maand:

Tarief woningkrediet 5 oktober 1996: 8% [= 7% (fundingkost) + 1%].

Kredietnemer B gaat een krediet aan op het einde van de maand:

Tarief woningkrediet 25 oktober 1996: $8,5\%$ [= $7,5\%$ (fundingkost) + 1%].

Il est impossible d'accorder des avantages en taux d'intérêt, parce qu'ils ne seraient pas prévus dans le prospectus (remarquez la corrélation des dispositions du projet de loi désavantageuse pour l'emprunteur).

Exemple 2:

En mai 1997, un emprunteur contracte un crédit d'une durée de 20 ans et prévoyant une variation quinquennale du taux d'intérêt. Au cours du même mois, un autre emprunteur contracte un crédit (même durée de 20 ans) à variation quinquennale après une première période de 10 ans.

L'on utilise le même indice de référence E pour les deux crédits. Dans les deux cas, le niveau auquel se situe initialement l'indice de référence ($R_0 = 5,75\%$) et le niveau auquel se situera cet indice après 10 ans (en mai 2007) au moment de l'application de la variabilité ($R_n = 7,75\%$), seront donc les mêmes.

Toutefois, à cause du risque de taux, le taux d'intérêt initial du crédit à variation $10 + 5 + 5$ sera plus haut, à savoir 7% , que celui du crédit à variation $5 + 5 + 5 + 5$, à savoir 6% .

Effet de la formule de variation du projet de loi [$In = I_0 + (R_n - R_0)$] après 10 ans:

$$\text{Crédit } 5 + 5 + 5 + 5: In = 6\% + (7,75 - 5,75) = 8\%.$$

$$\text{Crédit } 10 + 5 + 5: In = 7\% + (7,75 - 5,75) = 9\%.$$

Nonobstant l'application de la même «marge» ($R_n - R_0$) au cours du même mois à des crédits prévoyant la même variation quinquennale, l'emprunteur qui a contracté le crédit à variation $10 + 5 + 5$ sera, à partir de la 11^e année, défavorisé par rapport à l'emprunteur qui a contracté le crédit à variation $5 + 5 + 5 + 5$, puisqu'il traîne la prime de risque de taux d'intérêt ($7\% - 6\% = 1\%$) jusqu'à la fin de son crédit. Ceci ne pourra jamais être compensé par le prêteur, parce que l'octroi d'avantages en taux d'intérêt en cours de crédit est interdit et qu'il n'existe pas plus la possibilité d'utiliser deux taux d'intérêt.

Exemple 3:

Indice de référence octobre 1996: 6% (= OLO août 1996)

L'emprunteur A contracte un crédit au début du mois:

Tarif crédit au logement 5 octobre 1996: 8% [= 7% (coût du funding) + 1%]

L'emprunteur B contracte un crédit à la fin du mois:

Tarif crédit au logement 25 octobre 1996: $8,5\%$ [= 7% (coût du funding) + 1%]

Renteherziening:

Referte-index oktober 1999: 5 %

Wet van 13 april 1995: $In = 5\% + 1\%$ (marge) = 6 % voor beide kredietnemers

Wetsontwerp: $In = 8\% + (5\% - 6\%) = 7\%$ voor kredietnemer A

$In = 8,5\% + (5\% - 6\%) = 7,5\%$ voor kredietnemer B

Inderdaad, voor twee kredietnemers, waarvan de ene in het begin van de maand een krediet aangaat en de andere op het einde van de maand, met verschillende rentevoeten als gevolg van gewijzigde marktvoorwaarden tijdens die maand, zouden ingevolge het wetsontwerp verschillende rentevoeten gelden gedurende de volledige looptijd van het krediet en niet alleen gedurende de eerste kredietperiode.

Het lid twijfelt eraan dat de voorliggende tekst tot transparantie en tot de gewenste bescherming van de kredietnemer leidt.

Een lid stelt vast dat de minister het goed vindt dat de kredietinstellingen kortingen toestaan op voorwaarde dat de prospectus duidelijk vermeldt wat die precies inhouden. Hoe moet die prospectus eruit zien?

De minister antwoordt dat de verminderde rentevoet zeer duidelijk in de prospectus moet worden vermeld met de verantwoording ervan en op welke voorwaarden dat gebeurt (bijvoorbeeld domiciliëring bij de bank, lening voor een bedrag dat minder dan 60 % van de waarde van het onroerend goed bedraagt, enz...). Ten slotte moet de prospectus ook een aflossingsplan bevatten. Op die manier ziet de consument duidelijk waartoe hij zich verbindt.

Een volgende spreker wenst te reageren op het antwoord van de minister betreffende de grootte van de markt in België. Spreker is het niet eens met de stelling dat er meer reglementerend moet worden opgetreden in België omdat de markt van het hypothecair krediet in België groter zou zijn dan in andere landen. A contrario zou hieruit afgeleid kunnen worden dat er niet moet opgetreden worden indien de markt klein is.

Er moet opgetreden worden om enkele algemene regels vast te leggen. Binnen deze regels moet de markt, klein of groot, dan functioneren. Het is niet omdat de hypotheekmarkt in België meer ontwikkeld is dan in andere landen, dat er meer beperkingen in België moeten worden opgelegd, tenzij het de bedoeling van de minister zou zijn om de Belgische markt terug te schroeven tot het niveau van de andere landen.

Eén van de belangrijke punten in de hele discussie vormt de tabel in het Kamerverslag waarin een vergelijking wordt gemaakt tussen de Belgische reglemen-

Variation du taux d'intérêt:

Indice de référence octobre 1999: 5 %

Loi du 13 avril 1995: $In = 5\% + 1\%$ (marge) = 6 % pour les deux emprunteurs

Projet de loi: $In = 8\% + (5\% - 6\%) = 7\%$ pour l'emprunteur A

$In = 8,5\% + (5\% - 6\%) = 7,5\%$ pour l'emprunteur B

En effet, deux emprunteurs, dont le premier contracte un crédit en début de mois et le second en fin de mois à des taux différents à la suite de certaines modifications dans les conditions de marché intervenues au cours de ce même mois, se verront appliquer des taux différents pendant toute la durée du crédit et non pendant la seule première période du crédit.

Le membre doute que le texte qui nous est soumis parvienne au résultat de transparence et de protection de l'emprunteur souhaité.

Un membre retient que le ministre est d'accord pour que les organismes de crédit hypothécaire accordent des réductions à condition que les modalités en soient clairement indiquées sur le prospectus. De quelle manière cela doit-il être libellé?

Le ministre répond que le taux réduit doit être clairement repris sur le prospectus avec la justification de la raison de cette réduction et des conditions liées à son octroi (*cf.* domiciliation à la banque, prêt pour un montant inférieur à 60 % de la valeur de l'immeuble, etc.) et ceci avec le calcul de l'amortissement du remboursement. De cette manière, le consommateur peut voir clairement à quoi il s'engage.

Un orateur suivant souhaite réagir à la réponse du ministre concernant la taille du marché en Belgique. Il ne partage pas le point de vue selon lequel il faut réglementer davantage en Belgique parce que le marché du crédit hypothécaire y est plus important que dans d'autres pays. En tenant le raisonnement inverse, l'on pourrait en déduire qu'il ne faudrait pas réglementer si le marché était limité.

Il faut réglementer pour fixer quelques règles générales. Ces règles doivent permettre au marché, qu'il soit grand ou petit, de fonctionner. Ce n'est pas parce que le marché du crédit hypothécaire est plus développé en Belgique que dans d'autres pays qu'il faut imposer davantage de limitations en Belgique, à moins que l'intention du ministre soit de ramener le marché belge au niveau de celui des autres pays.

L'un des points importants de la discussion est la comparaison entre la réglementation belge et celle des pays voisins qui est reprise dans un tableau qui figure

tering en de reglementering in de buurlanden. Uit deze tabel blijkt dat de minister slechts één bedoeling kan hebben met zijn wetsontwerp, namelijk om de Belgische sector sterk aan banden te leggen en zijn groei te fnuiken, minstens af te remmen voor de toekomst.

Sommige bepalingen van het wetsontwerp zijn gewoonweg strijdig met het belang van de consument, zoals het verbod om *ristorno's* buiten tarief te verlenen. Welk doel streeft de minister met een dergelijke wetgeving na? Een dergelijke wetgeving is zelfs met haar eigen doelstelling in tegenspraak. In geen enkel document wordt ook maar één geldig argument aangehaald waarom *ristorno's* buiten tarief niet mogen toegelaten worden. Welk consumentenbelang wordt hiermee gediend?

Ook een ander commissielid onderschrijft deze tussenkomenst. De wetgeving als dusdanig heeft toch geen onmiddellijk verband met de grootte van de markt waarop ze betrekking heeft. Spreker verwijst uitdrukkelijk naar de amendementen nrs. 14 tot 19. De onderliggende bedoeling van deze amendementen is precies om meer evenwicht na te streven tussen enerzijds de rechten van de consument en anderzijds het belangrijke element van de contractuele vrijheid en de concurrentie tussen de financiële instellingen. De wetgever moet oog hebben voor beide, doch het onderlijnen van de contractuele vrijheid is niet tegenstrijdig met het consumentenbelang.

Het element contractvrijheid is een essentieel rechtsbeginsel dat enigzins in een harnas werd gedrongen door de wijzigingen die de Kamer aan het oorspronkelijk wetsontwerp heeft aangebracht.

Volgens de minister is het niet de omvang van de hypotheekmarkt in België die een preciezere reglementering rechtvaardigt, maar de verspreiding en de populariteit van het product. Elke Belg kan op een bepaald ogenblik een hypothecair krediet aanvragen. Het spreekt dan ook vanzelf dat niet alle aanvragers doorgewinterde consumenten zullen zijn. Daarom moeten ze beter worden beschermd dan in andere landen waar het product minder populair is.

Wat het precieze belang van de consument betreft, meent de minister dat de consumenten daarover in de Kamer zeer duidelijk zijn geweest. Hun standpunt is in het verslag opgenomen: zij vragen dat *ristorno's* en het gebruik van verschillende rentevoeten worden verboden, en dat voor alle kredieten één referentie-index wordt gebruikt. Deze bepalingen beperken de contractvrijheid, maar die heeft sowieso grenzen als men wil dat de consument goed geïnformeerd is en te maken krijgt met begrijpelijke, heldere en duidelijke contractuele bedingen.

Volgens een lid is het duidelijk dat de amendementen op het oorspronkelijke ontwerp de procedure hebben verzwaard. Spreker vraagt zich af of een bijzonder zware procedure werkelijk in het belang van

dans le rapport de la Chambre. Selon le tableau, le ministre ne peut avoir qu'un seul objectif en présentant son projet de loi, celui de « ligoter » le marché belge et d'enrayer sa croissance ou du moins de la freiner à l'avenir.

Certaines dispositions du projet de loi, comme l'interdiction d'accorder des *ristournes* hors tarif, sont ni plus ni moins contraires à l'intérêt du consommateur. Quel objectif le ministre poursuit-il en présentant une telle législation, qui est même contraire à sa propre finalité? Aucun argument valable n'est formulé dans aucun document qui permette de justifier l'interdiction de réductions hors tarif. Comment une telle mesure peut-elle servir l'intérêt des consommateurs?

Un autre commissaire dit partager ce point de vue. La législation en tant que telle n'a tout de même aucun lien direct avec la taille du marché auquel elle s'applique. L'orateur renvoie expressément aux amendements n° 14 et n° 19 qui visent précisément à établir un meilleur équilibre entre les droits du consommateur d'une part et l'élément capital que sont la liberté contractuelle et la libre concurrence entre institutions financières d'autre part. Le législateur doit prendre l'un et l'autre en considération, mais il n'est pas contraire à l'intérêt des consommateurs d'insister sur la liberté contractuelle.

La liberté contractuelle est un principe juridique essentiel que les modifications apportées au projet de loi initial à la Chambre ont en quelque sorte placé dans un carcan.

Selon le ministre, ce n'est pas la taille du marché hypothécaire en Belgique qui justifie qu'on ait une réglementation plus précise, mais bien la diffusion et la popularité du produit. N'importe quel Belge est susceptible de demander un crédit hypothécaire un jour. Dès lors, certains consommateurs ne sont pas nécessairement des consommateurs sophistiqués et méritent une protection plus large que dans d'autres pays où le produit est moins populaire.

En ce qui concerne la perception de l'intérêt du consommateur, le ministre estime que les consommateurs ont été très clairs à la Chambre. Leur point de vue est repris dans le rapport: ils ont demandé l'interdiction des *ristournes*, l'interdiction des taux multiples et un seul indice de référence pour tous les crédits. Ces dispositions limitent la liberté contractuelle, mais la liberté a ses limites si on veut que le consommateur reste bien informé et puisse avoir affaire à des clauses contractuelles compréhensibles et suffisamment transparentes et claires.

Selon un membre, il est évident que les amendements au projet initial ont alourdi davantage la procédure et l'intervenant se demande si un processus extrêmement lourd est vraiment dans l'intérêt du

de consument is. Is een wet die bijvoorbeeld rentevoordelen buiten tarief verbiedt echt in het belang van de consument?

Ten slotte is de Belgische markt op Europees niveau nogal klein. Na de invoering van de euro zullen de kredietinstellingen het hoofd moeten bieden aan de concurrentie van landen als Nederland, Frankrijk en Duitsland, die nu al investeren in kantoren in België. Wanneer het voordeel van de wisselkoersen wegvalt, zal de Belgische consument daar het slachtoffer van zijn en zal de uiteindelijke doelstelling van de minister zich tegen die consument keren.

De consument is het best beschermd door de aanwezigheid van een gezonde concurrentie. Die concurrentie bestaat pas wanneer verschillende rentevoeten en ristornomechanismen worden toegepast. De consument moet inderdaad goed worden geïnformeerd, maar de hypothecaire kredietverlener heeft er geen enkel belang bij de consument slecht te informeren.

Het belang van de consument was beter beschermd in de oorspronkelijke, door de minister ingediende, tekst. Daarom moet de door de Kamer overgezonden tekst worden geamendeerd.

Een ander lid voegt aan deze stelling nog het volgende toe: als de markt open zal zijn en de Belgische consument geconfronteerd blijft met de voorliggende regelgeving, dan zal de meer doorgewinterde consument ontlener bij buitenlandse maatschappijen waar hij, ingevolge de contractuele vrijheid, betere voorwaarden zal kunnen bedingen die op termijn voor hem gunstiger zijn, terwijl de minder doorgewinterde ontlener in het Belgische harnas blijft vastzitten en meer zal moeten betalen. Indien de minister dit «bescherming van de consument» noemt, dan zit hij op het verkeerde spoor. De wetgever heeft de plicht om verder kijken dan de onmiddellijke situatie, want de wet wordt voor langere termijn gemaakt, daarbij voor ogen houdend dat België niet langer een eiland is. De wetgever moet nagaan of hij met de voorliggende tekst de belangen van de consument en van de sector die instaat voor de kredietverlening, niet schaadt.

Spreekster ziet echt niet in welk bijkomend voordeel wordt bekomen met het opzeggen van de contractuele vrijheid. In de wetgeving zijn alle mogelijke garanties opgenomen wat betreft documentatie, publiciteit van voorwaarden, e.d. zodat iedere ontlener klaar en duidelijk zijn kosten op termijn kent. Waarom dan ristorno's verbieden? De consument zal in geen geval meer betalen dat wat contractueel is vastgelegd. Hij kan alleen op een bepaald ogenblik een bijkomend voordeel krijgen. Het is onbegrijpelijk dat de minister dit wil verbieden.

Volgens een ander commissielid is de discussie over het feit of vrije concurrentie en contractuele vrijheid al dan niet ten gunste komen van de consument, een

consommateur. Par exemple, une loi qui interdit les avantages des intérêts hors tarifs est-elle vraiment dans l'intérêt du consommateur?

Le marché belge risque finalement, au niveau européen, d'être petit. Or, demain, après l'introduction de l'euro, les institutions de crédit vont devoir faire face à la concurrence venant des pays comme les Pays-Bas, la France et l'Allemagne qui déjà aujourd'hui investissent par des bureaux installés en Belgique. Dès que l'avantage du taux de change disparaît, le consommateur belge sera puni et l'objectif final du ministre se retournera contre le consommateur.

Ce qui protège le mieux le consommateur est une saine concurrence existante. Une concurrence existe à partir du moment où plusieurs taux sont applicables et où plusieurs mécanismes de ristourne entrent en jeu. Le consommateur doit être bien informé, mais un organisme prêteur hypothécaire n'a pas intérêt à mal informer le consommateur.

L'intérêt du consommateur était plus protégé dans le texte initial déposé par le ministre, d'où la nécessité d'adopter des amendements au texte venant de la Chambre.

Un autre membre ajoute que si, dans un marché ouvert, les consommateurs belges doivent continuer à s'accommoder de la réglementation à l'examen, les plus avisés d'entre eux souscriront leurs emprunts auprès de sociétés étrangères qui, en vertu de la liberté contractuelle, pourront leur accorder de meilleures conditions plus avantageuses à terme, tandis que les emprunteurs les moins avisés resteront empêtrés dans le carcan belge et devront payer davantage. Si c'est cela la «protection du consommateur» pour le ministre, alors il se trompe. Le législateur doit voir au-delà de la situation immédiate car la Belgique n'est plus une île et la loi est élaborée pour une longue durée. Le législateur doit vérifier si le texte à l'examen ne porte pas préjudice aux intérêts du consommateur ni à ceux du secteur du crédit.

L'orateur ne saisit pas en quoi la suppression de la liberté contractuelle constituerait un avantage supplémentaire. La loi prévoit toutes les garanties possibles en matière de documentation, de publicité des conditions, etc., si bien que tout emprunteur sait exactement quels seront ses frais à terme. Pourquoi dès lors interdire les ristournes? Le consommateur ne paiera en aucun cas davantage que ce qui est prévu dans le contrat. Il ne peut obtenir un avantage supplémentaire qu'à un moment déterminé. Il est incompréhensible que le ministre veuille supprimer cela.

Selon une autre commissaire, la discussion sur la question de savoir si la libre concurrence et la liberté contractuelle sont ou non favorables au consumma-

zeer fundamentele discussie die het thema van het hypothecair krediet overstijgt.

Spreekster is niet volledig akkoord met de argumenten die werden geformuleerd ten voordele van de contractuele vrijheid. Er kunnen zeker evenveel argumenten gegeven worden die pleiten voor een zekere bescherming en reglementering. Haar mening is vooral gebaseerd op het feit dat aan consumenten een kader moet geboden worden waarbinnen minimumvoorwaarden gelden. Dit kader is voor de consumenten een houvast. Zonder kader, wanneer de algemene vrijheid nergens aan banden wordt gelegd, zouden er misbruiken kunnen ontstaan.

Een andere spreker begrijpt deze bekommernis en onderstreept dat iedereen het er over eens is dat de consument moet beschermd worden. De enige vraag die spreker zich stelt is te weten of er tegenstrijdigheid bestaat tussen contractuele vrijheid en de bescherming van de consument. Spreker meent dat dit niet het geval is.

Zoals terecht werd opgemerkt, heeft geen enkele bank er voordeel bij om zijn eigen cliënteel slecht of onvolledig voor te lichten. Spreker verwijst hierbij naar de periode van het bouwsalon (Batibouw) tijdens welke alle banken op de meest spectaculaire manieren de consument benaderen om bij wijze van opbod het beste en het goedkoopste krediet ter beschikking te stellen. Dit is hetgeen in feite wordt beoogd met de indiening van de amendementen: niet de banken de kans geven om met geheime clausules de consument te bedriegen, maar integendeel, de concurrentie zo ruim mogelijk organiseren. We hebben al dikwijls vastgesteld dat hoe ruimer de concurrentie georganiseerd wordt, hoe gunstiger voor de consument. Er is geen enkele tegenstrijdigheid tussen het beschermen van het consumentenbelang en het zo ruim mogelijk stellen van de concurrentiemogelijkheden.

Een lid wijst de Commissie erop dat de woordvoerder van de consumenten die door de Kamer werd uitgenodigd, een vertegenwoordiger is van het OIVO (Onderzoeks- en Informatiecentrum van de Verbruikersorganisaties). Dit onderzoekscentrum vertegenwoordigt de consumenten, maar is toch minder met hun belangen verbonden dan bijvoorbeeld Test-Aankoop, vooral omdat het voor een groot deel wordt gesubsidieerd door het ministerie van Economische Zaken. Wanneer de Senaatscommissie consumenten wil horen, doet zij meestal een beroep op Test-Aankoop, dat beweert de «echte» vertegenwoordiger van de consumenten te zijn en dat in ieder geval onafhankelijker is. Moet dus niet een vertegenwoordiger van Test-Aankoop worden uitgenodigd om ook het standpunt van die organisatie te kennen?

De minister bevestigt dat het budget van het OIVO voor een groot deel bestaat uit subsidies van het ministerie van Economische Zaken. Toch zijn de

teur est une discussion fondamentale qui dépasse la question du crédit hypothécaire.

L'oratrice n'est pas entièrement d'accord avec les arguments qui ont été avancés en faveur de la liberté contractuelle. Il est certain que l'on peut avancer autant d'arguments en faveur d'une certaine protection et réglementation. Elle fonde surtout son point de vue sur le principe qu'il faut offrir aux consommateurs un cadre dans lequel sont offertes des conditions minimales. Ce cadre doit être un point d'appui pour les consommateurs. S'il n'y en avait pas, s'il n'y avait aucune limite à la liberté générale, il pourrait y avoir des abus.

Un autre orateur dit comprendre cette préoccupation et souligne que chacun s'accorde à dire qu'il faut protéger le consommateur. La seule question que l'intervenant se pose est celle de savoir s'il y a une contradiction entre la liberté contractuelle et la protection du consommateur. Il estime quant à lui qu'il n'y en a pas.

Comme on l'a fait remarquer à juste titre, aucune banque n'a intérêt à donner une information incorrecte ou incomplète à sa clientèle. L'orateur cite, à cet égard, en exemple la période du salon de la construction (Batibouw) au cours de laquelle toutes les banques s'adressent aux consommateurs des manières les plus spectaculaires et se livrent à une surenchère pour leur offrir le crédit le meilleur et le moins onéreux. C'est, en fait, ce que visent les amendements qui ont été déposés: empêcher les banques de tromper le consommateur par des clauses secrètes et garantir la concurrence la plus large. Nous avons déjà constaté souvent que, plus la concurrence est large, plus la situation est favorable au consommateur. Il n'y a aucune contradiction entre la protection des intérêts des consommateurs et l'élargissement maximal de la concurrence.

Un autre membre attire l'attention de la commission sur le fait que le porte-parole des consommateurs, qui a été invité par la Chambre, est un représentant du C.R.I.O.C. (le Centre de recherche et d'information des organisations de consommateurs). Ce centre de recherche représente les consommateurs, mais il est quand même un peu plus éloigné des intérêts des consommateurs qu'un organisme comme Test Achats, d'autant plus que le centre est largement subsidié par le Ministère des Affaires économiques. D'habitude quand la commission du Sénat interroge les consommateurs, elle fait venir Test Achats qui se déclare être le représentant «pur» des consommateurs et qui est plus indépendant. Ne faut-il donc pas inviter un représentant de Test Achats afin de connaître également son point de vue?

Le ministre confirme qu'une large part du budget du C.R.I.O.C. est subsidié par le Ministère des Affaires économiques. Toutefois, les revendications de

bevindingen van Test-Aankoop in deze aangelegenheid dezelfde als die van het OIVO.

Meerdere commissieleden benadrukken dat de consumenten zelf onafhankelijkheid een belangrijk criterium vinden voor de representativiteit van degenen die in hun naam optreden. Subsidiëring door het ministerie van Economische Zaken is bepaald geen waarborg voor de onafhankelijkheid van een woordvoerder van de consumenten.

Wat de stellingname van het OIVO betreft, onderstreept een ander lid dat ook Test-Aankoop soms beïnvloed wordt. Geen enkele organisatie in dit land is trouwens volledig neutraal. Zou het bijgevolg niet zinvol zijn om ook de Raad voor het Verbruik, dat het forum is waar al deze actoren zich ontmoeten, te consulteren?

De minister bevestigt dat de Raad voor het Verbruik niet werd geconsulteerd over het voorliggende wetsontwerp.

Een commissielid merkt op dat de budgettaire afhankelijkheid van het OIVO zeker niet positief geëvalueerd kan worden. Wat een eventuele raadpleging van de Raad voor het Verbruik betreft, moet de Commissie voor ogen houden dat de Raad zeer langzaam werkt. In dat geval zal de Commissie genoodzaakt zijn om een verlenging van de onderzoekstermijn in het kader van de evocatieprocedure, te vragen.

Over de redenen waarom *ristorno's* verboden moeten worden, wenst de minister toch nog het volgende op te merken. Een *ristorno* is theoretisch een teruggave van een gedeelte der betaalde intresten. Het is dus een bedrag en men zou dit niet moeten uitdrukken onder de vorm van een rentevoet. Van het bedrag overgaan naar een rentevoet kan op verschillende manieren gebeuren.

Laten wij een krediet veronderstellen met volgende karakteristieken:

Kapitaal: 1 000 000

Duur: 10 jaar

Percentage: 7 %

Annuitéit: 142 378

Men kan een vermindering van de rentevoet toestaan van 1%. De annuitéit wordt in dat geval 135 868. Men kan eveneens overwegen een *ristorno* toe te staan van 6 510. Dit geeft eveneens een betaling van 135 868.

Hoe deze vermindering uitdrukken onder de vorm van een percentage?

a) Vermits de betaling min het *ristorno* (135 868) gelijk is aan een annuitéit van een krediet aan 6%, kan men zeggen dat het *ristorno* 1 % bedraagt.

Test Achats sont exactement les mêmes que celles du C.R.I.O.C.

Selon plusieurs membres de la commission, les consommateurs estiment que plus on est indépendant d'autres fonctions, plus on est représentatif des consommateurs. Cette subsidiation par le Ministère des Affaires économiques ne paraît pas être la meilleure garantie de l'indépendance d'un porte-parole des consommateurs.

À propos de ce qui a été dit au sujet du C.R.I.O.C., un autre membre déclare que Test Achats se laisse aussi parfois influencer. Aucune organisation n'est d'ailleurs totalement neutre dans notre pays. Ne serait-il pas judicieux, dès lors, de consulter aussi le Conseil de la consommation, qui est l'enceinte où tous les acteurs en question se rencontrent?

Le ministre confirme que le Conseil de la consommation n'a pas été consulté en ce qui concerne le projet de loi à l'examen.

Un commissaire fait remarquer que la dépendance budgétaire du C.R.I.O.C. ne peut certainement pas être évaluée de manière positive. En ce qui concerne une éventuelle consultation du Conseil de la consommation, la commission ne doit pas perdre de vue que ce conseil fonctionne très lentement. Dès lors, la commission devra demander une prorogation du délai d'examen qui lui est accordé dans le cadre de la procédure d'évocation.

À propos des raisons pour lesquelles il convient d'interdire les *ristournes*, le ministre tient encore à dire ce qui suit. Théoriquement, une *ristourne* est une restitution d'une partie des intérêts payés. C'est donc un montant. On ne devrait pas l'exprimer sous forme de taux d'intérêt. Passer du montant à un taux d'intérêt peut se faire de différentes façons.

Supposons un crédit ayant les caractéristiques suivantes:

Capital: 1 000 000

Durée: 10 ans

Taux: 7 %

Annuité: 142 378

On peut accorder une réduction de taux d'1%. L'annuité devient dans ce cas 135 868. On peut également songer à accorder une *ristourne* de 6 510. Cela donne également un paiement de 135 868.

Comment exprimer cette réduction sous forme de pourcentage?

a) Puisque le paiement moins la *ristourne* (135 868) équivaut à une annuité d'un crédit à 6%, on peut dire que la *ristourne* est de 1 %.

NB: Indien het *ristorno* tijdelijk is, kan men aantonen dat het krediet met het *ristorno* in werkelijkheid duurder is dan het krediet met de vermindering.

b) Men kan het *ristorno* eveneens uitdrukken in percentage van de betaalde intresten.

Laten wij voor het gemak een tijdelijk *ristorno* veronderstellen van een jaar. Het eerste jaar is het betaalde bedrag van de intresten (aan de volle rentevoet): $1\ 000\ 000 \times 7\ \% = 70\ 000$.

Vermits de kredietnemer slechts $70\ 000 - 6\ 510 = 63\ 490$ betaalt, kan men dus zeggen dat het *ristorno* een waarde heeft van $(70\ 000 - 63\ 490)/70\ 000$ of 9,3 % van de betaalde intresten.

c) Men kan het *ristorno* eveneens uitdrukken in verhouding tot de annuïteit.

Laten wij voor het gemak een tijdelijk *ristorno* veronderstellen van een jaar. De annuïteit zonder *ristorno* is 142 378. Met het *ristorno* bedraagt zij 135 868.

Men heeft dus een *ristorno* van $(142\ 378 - 135\ 868)/142\ 378 = 4,57\ \%$.

Vervolgens onderstreept de minister dat een krediet met *ristorno* duurder is dan het lijkt.

Laten wij twee kredieten nemen:

NB: Si la ristourne est temporaire, on peut montrer que le crédit avec la ristourne est en réalité plus cher que celui avec la réduction.

b) On peut aussi exprimer la ristourne en pourcentage des intérêts payés.

Supposons, pour la facilité, une ristourne temporaire d'un an. La première année, le montant d'intérêts payé (au taux plein) est : $1\ 000\ 000 \times 7\ \% = 70\ 000$.

Comme l'emprunteur ne paie que $70\ 000 - 6\ 510 = 63\ 490$, on peut donc dire que la ristourne vaut $(70\ 000 - 63\ 490)/70\ 000$ soit 9,3 % des intérêts payés.

c) On peut également exprimer la ristourne par rapport à l'annuité.

Supposons, pour la facilité, une ristourne temporaire d'un an. L'annuité sans ristourne est de 142 378. Avec la ristourne, elle est de 135 868.

On a donc une ristourne de $(142\ 378 - 135\ 868)/142\ 378 = 4,57\ \%$.

Le ministre souligne ensuite qu'un crédit avec ristourne est plus cher qu'il n'y paraît.

Prenons deux crédits :

	Krediet I — Crédit I	Krediet II — Crédit II
Kapitaal. — <i>Capital</i>	1 000 000	1 000 000
Duur. — <i>Durée</i>	10 ans	10 ans
Volle rentevoet. — <i>Taux plein</i>	7 %	7 %
Vermindering (3 jaar). — <i>Réduction (3 ans)</i>	1 %	—
Ristorno (3 jaar). — <i>Ristourne (3 ans)</i>	—	6 510

In het eerste geval ziet de aflossingstabel er als volgt uit:

Dans le premier cas, le tableau d'amortissement se présente comme suit:

	Annuïteit — Annuité	Intrest — Intérêt	Kapitaal — Capital	Saldo — Solde
1	135 868	60 000	75 868	924 132
2	135 868	55 448	80 420	843 712
3	135 868	50 623	85 245	758 467
4	140 736	53 093	87 643	670 823
5	140 736	46 958	93 778	577 045
6	140 736	40 393	100 343	476 702
7	140 736	33 369	107 367	369 336
8	140 736	25 853	114 882	254 453
9	140 736	17 812	122 924	131 529
10	140 736	9 207	131 529	0
Totaal. — <i>Total</i>	1 392 756	392 756	1 000 000	

In het tweede geval ziet de aflossingstabel er als volgt uit:

Dans le second cas, le tableau d'amortissement se présente comme suit:

	Netto annuïteit <i>Annuité nette</i>	Netto intresten <i>Intérêts nets</i>	Kapitaal <i>Capital</i>	Saldo <i>Solde</i>
1	135 868	63 490	72 378	927 622
2	135 868	58 424	77 444	850 179
3	135 868	53 002	82 865	767 314
4	142 378	53 712	88 666	678 648
5	142 378	47 505	94 872	583 776
6	142 378	40 864	101 513	482 263
7	142 378	33 758	108 619	373 644
8	142 378	26 155	116 222	257 421
9	142 378	18 019	124 358	133 063
10	142 278	9 314	133 063	0
Totaal. — <i>Total</i>	1 404 245	404 245	1 000 000	

Wanneer men beide kredieten vergelijkt, stelt men het volgende vast:

En comparant les deux crédits, on a :

	Krediet I <i>Crédit I</i>	Krediet II <i>Crédit II</i>	Verschil <i>Différence</i>
Terugbetaald kapitaal. — <i>Capital remboursé</i>	1 000 000	1 000 000	—
Betaalde intresten. — <i>Intérêts payés</i>	392 756	404 245	11 489
Interne rentabiliteitsrentevoet. — <i>Taux de rentabilité interne</i>	6,48%	6,63%	0,15%

Waarom is slechts één referentie-index per overeenkomst nodig?

Er zijn momenteel 5 referentie-indexen. Zij zijn gebaseerd op de schatkistcertificaten en de lineaire obligaties (OLO's) met een residuaire duur van twee, drie, vier en vijf jaren.

Als voorbeeld volgt de evolutie van de indexen B en C van de maand juni van de laatste vier jaren:

Pourquoi ne faut-il qu'un indice de référence par contrat ?

Les indices de référence sont actuellement au nombre de 5. Ils sont basés sur les certificats de trésorerie et les obligations linéaires (O.L.O.) ayant une durée résiduaire de deux, trois, quatre et cinq ans.

À titre d'exemple, voici l'évolution des indices B et C du mois de juin des quatre dernières années :

	B	C	C-B
Juni 1993. — <i>Juin 1993</i>	6,733	6,712	-0,021
Juni 1994. — <i>Juin 1994</i>	5,998	6,309	0,311
Juni 1995. — <i>Juin 1995</i>	6,073	6,350	0,277
Juni 1996. — <i>Juin 1996</i>	3,849	4,517	0,668

Men ziet dat index C bijna altijd hoger ligt dan index B.

Een indexwijziging in de overeenkomst brengt dus bijna automatisch een wijziging van de rentevoet van de overeenkomst met zich mee.

Voorbeeld:

Laten wij een krediet veronderstellen, toegestaan aan een rentevoet van 7 %. Deze rentevoet is gekoppeld aan index B van juni 1993. Laten wij eveneens een variatie veronderstellen in juni 1996.

On voit que l'indice C est presque toujours supérieur à l'indice B.

Donc, un changement d'indice dans le contrat entraîne presque automatiquement un changement du taux d'intérêt du contrat.

Exemple:

Supposons un crédit à un taux de 7 %. Ce taux est lié à l'indice B de juin 1993. Supposons également une variation en juin 1996.

Indien men index B behoudt, heeft men:
rentevoet = 7 % + 3,849 - 6,733 = 4,116 %.

Indien men, op het ogenblik van de variatie, overgaat naar index C, heeft men:

rentevoet = 7 % + 4,517 - 6,733 = 4,784 %.

Over de reden waarom de index gekoppeld moet worden aan de rentevoet van bij de aanvang van de overeenkomst, verklaart de minister dat in het stelsel van 1995 sprake was van een marge. Twee opvattingen verzetten zich hier tegen.

a) De marge is, op elk ogenblik, het verschil tussen de rentevoet en de referentie-index.

Voorbeeld (de cursief gedrukte waarden worden door berekening verkregen):

1	Bij de aanvang van de overeenkomst <i>Au début du contrat</i>	Op het ogenblik van de variatie <i>Au moment de la variation</i>
Rentevoet. — <i>Taux</i>	7 %	6,5 + 1 = 7,5 %
Referentie-index. — <i>Indice de référence</i>	6	6,5
Marge = rentevoet - index. — <i>Marge = taux - indice</i>	7 - 6 = 1	1

b) De verhouding rentevoet = index + marge is slechts geldig vanaf de eerste variatie (interpretatie van de ondernemingen).

Men merkt onmiddellijk welk gebruik men kan maken van een dergelijke interpretatie.

2	Bij de aanvang van de overeenkomst <i>Au début du contrat</i>	Op het ogenblik van de variatie <i>Au moment de la variation</i>
Rentevoet. — <i>Taux</i>	5 %	6,5 + 1 = 7,5 %
Referentie-index. — <i>Indice de référence</i>	6 (niet van toepassing)	6,5
	—	
	6 (<i>sans objet</i>)	
Marge (onderhandeld?). — <i>Marge (négociée?)</i>	1	1

Men zal in dit voorbeeld opmerken, dat de rentevoet na variatie 7,5 % blijft, welk ook de initiële rentevoet is. In het voorbeeld is die 5 %, maar hij had heel anders kunnen zijn (zeer hoog of zeer laag...).

Men zal opmerken dat men hetzelfde resultaat kan bekomen als in het tweede voorbeeld, met de interpretatie van het eerste voorbeeld. Het is voldoende een tijdelijke vermindering in te voeren.

3	Bij de aanvang van de overeenkomst <i>Au début du contrat</i>	Op het ogenblik van de variatie <i>Au moment de la variation</i>
Rentevoet. — <i>Taux</i>	7 %	6,5 + 1 = 7,5 %
Verminderde rentevoet. — <i>Taux réduit</i>	5 %	—
Referentie-index. — <i>Indice de référence</i>	6	6,5
Marge = rentevoet-index. — <i>Marge = taux - indice</i>	7 - 6 = 1	1

Si on garde l'indice B, on a:
taux = 7 % + 3,849 - 6,733 = 4,116 %.

Si, au moment de la variation, on passe à l'indice C, on a:

taux = 7 % + 4,517 - 6,733 = 4,784 %.

À la question de savoir pourquoi il faut lier l'indice au taux d'intérêt dès l'origine du contrat, le ministre répond que, dans le système de 1995, il était question d'une marge. Deux conceptions s'opposent à ce propos.

a) La marge est, à tout moment, la différence entre le taux d'intérêt et l'indice de référence.

Exemple (les valeurs en italiques sont obtenues par calcul)

b) La relation taux = indice + marge ne vaut qu'à partir de la première variation (interprétation des entreprises).

On voit tout de suite l'usage qu'on peut faire d'une telle interprétation.

On notera, dans cet exemple, que le taux après variation est toujours 7,5 % quel que soit le taux initial. Dans l'exemple, il est de 5 %, mais il aurait pu être tout autre (très haut ou très bas...).

On notera qu'on peut obtenir le même résultat que dans le second exemple, avec l'interprétation du premier exemple. Il suffit d'introduire une réduction temporaire.

Het enige verschil met het vorige voorbeeld is dat de kredietnemer hier duidelijk ziet dat de rentevoet van 5 % een promotionele rentevoet is. In tabel 2 lijkt de rentevoet van 5 % de «normale» rentevoet of, om in de terminologie van de sector te blijven, de «initiële» rentevoet van het krediet.

Sterker nog: men kan de gegevens van tabel 2 dusdanig veranderen dat de rentevoet van het krediet stijgt daar waar de referentie-index daalt.

1	Bij de aanvang van de overeenkomst <i>Au début du contrat</i>	Op het ogenblik van de variatie <i>Au moment de la variation</i>
Rentevoet. — <i>Taux</i>	5 %	$5,5 + 1 = 6,5$ %
Referentie-index. — <i>Indice de référence</i>	6	5,5
Marge (onderhandeld?). — <i>Marge (négociée?)</i>	1	1

Welke kredietnemer kan iets dergelijks begrijpen?

Over het schijnprobleem van de negatieve marges, stelt de minister dat volgens de hypothecaire ondernemingen de wijziging van 1995 het risico van de negatieve marges vermijdt. Deze argumentering is onsamenvattend en getuigt van een zicht op korte termijn.

In verschillende nota's van de sector vinden wij voorbeelden zoals het volgende:

1	Bij de aanvang van de overeenkomst <i>Au début du contrat</i>	Op het ogenblik van de variatie <i>Au moment de la variation</i>
Rentevoet. — <i>Taux</i>	6 %	$9 + 1 = 10$ %
Marge (Onderhandeld) (?). — <i>Marge négociée (?)</i>	1	1
Referentie-index. — <i>Indice de référence</i>	7	9
Kostprijs van de funding. — <i>Coût du funding</i>	5 %	9 %

De literatuur van de sector voegt daaraan toe dat bij de aanvang van de overeenkomst, de rentevoet van 6 % verkregen wordt door het optellen van de kostprijs van de funding en de marge, of $5\% + 1 = 6\%$.

Indien, volgens de sector, men de wetgeving toepast, zonder het begrip marge zoals voorzien in de voorliggende tekst, is men verplicht te handelen als volgt:

2	Bij de aanvang van de overeenkomst <i>Au début du contrat</i>	Op het ogenblik van de variatie <i>Au moment de la variation</i>
Rentevoet. — <i>Taux</i>	6 %	$6\% + 9 - 7 = 8$ %
Referentie-index. — <i>Indice de référence</i>	7	9
Kostprijs van de funding. — <i>Coût du funding</i>	5 %	9 %

En, zegt ons de sector, vermits de kostprijs van de funding op dat ogenblik gelijk is aan 9 % (d.i. de refe-

La seule différence avec l'exemple précédent est qu'ici l'emprunteur voit nettement que le taux de 5 % est un taux promotionnel. Dans le tableau 2, le taux de 5 % apparaît comme le taux «normal» ou, pour suivre la terminologie du secteur, le taux «initial» du crédit.

Plus fort: on peut modifier les données du tableau 2 de telle sorte que le taux du crédit augmente alors que l'indice de référence diminue.

Quel emprunteur peut comprendre cela?

Quant au faux problème des marges négatives, le ministre prétend que, selon les entreprises hypothécaires, la modification de 1995 évite le risque de marges négatives. Cette argumentation est incohérente et procède d'une vue à court terme.

Dans plusieurs notes du secteur, nous trouvons des exemples tels que celui-ci.

Selon la littérature du secteur, en début de contrat, le taux de 6 % est obtenu par addition du coût du funding et de la marge, soit $5\% + 1 = 6\%$.

Si, selon le secteur, on applique la législation, sans la notion de marge comme prévu dans le texte à l'examen, on est obligé de faire comme suit:

Et, nous dit le secteur, comme le coût du funding à ce moment est égal à 9 % (soit l'indice de référence),

rentie-index), hebben wij een negatieve marge van 1 % (rentevoet-kostprijs van de funding)

Deze bewijsvoering is onsamenhangend om meerdere redenen.

- In tabel 1 is de rentevoet de kostprijs van de funding, vermeerderd met de marge. Deze marge zou, volgens de sector, onderhandeld zijn tussen de onderneming en haar klant.

Daarover kan men twee opmerkingen maken:

— indien het begrip marge gewoon is binnen de banksector en de financiële sector, dan wordt die helemaal niet beheerst door de hypothecaire kredietnemers. Het is dus weinig waarschijnlijk, dat de gemiddelde kredietnemer over «een marge onderhandelt». Zij wordt hem eerder opgelegd;

— bovendien kan men zich afvragen hoe de gemiddelde kredietnemer over een marge zou kunnen onderhandelen, vertrekkend van de kostprijs van de funding. Deze kostprijs verschilt van bank tot bank en wordt doorgaans angstvallig geheim gehouden.

- In bovenstaande tabel 1, indien men het principe toepast volgens hetwelk de marge op elk ogenblik het verschil is tussen de rentevoet en de referentie-index, krijgt men volgende gegevens:

3	Bij de aanvang van de overeenkomst <i>Au début du contrat</i>	Op het ogenblik van de variatie <i>Au moment de la variation</i>
Rentevoet. — <i>Taux</i>	6 %	9 - 1 = 10 %
Marge (rentevoet-index). — <i>Marge (taux-indexe)</i>	- 1	- 1
Referentie-index. — <i>Indice de référence</i>	7	9
Kostprijs van de funding. — <i>Coût du funding</i>	5 %	9 %

Na de variatie hebben wij dus dezelfde rentevoet als in tabel 3. Het is zo dat wij een negatieve marge hebben, maar alleen omdat de onderneming bij de aanvang van de overeenkomst een lagere rentevoet vastlegt dan de referentie-index. Deze negatieve marge is in geen geval een gevolg van de wetgeving.

Men merkt trouwens op, dat deze marge gedurende het ganse verloop van het krediet dezelfde blijft.

- In voorgaande voorbeelden ziet men niet waarom het verschil tussen de referentie-index en de kostprijs van de funding, dat bij de aanvang van de overeenkomst 2 % bedraagt (7 % - 5), plots nul wordt op het ogenblik van de variatie.

Bovendien, zelfs zo een dergelijk verschil tussen de kostprijs van de funding en de index mogelijk is, rechtvaardigt dit geen loskoppeling tussen de index en de rentevoet.

Volgende tabel betekent een tegenvoorbeeld, dat de theorie van de sector ontkracht.

nous avons une marge (taux - coût du funding) négative de 1 %.

Cette démonstration est incohérente pour plusieurs raisons.

- Dans le tableau 1, le taux d'intérêt est le coût du funding augmenté de la marge. Cette marge serait, selon le secteur, négociée entre l'entreprise et son client.

On peut faire à ce propos deux remarques:

— si la notion de marge est habituelle dans le secteur bancaire et celui de la finance, elle n'est pas du tout maîtrisée par les emprunteurs hypothécaires, qui sont des citoyens ordinaires. Il est donc peu probable que l'emprunteur moyen «négocie une marge». Il se la verra plutôt imposer;

— de plus, on peut se demander comment l'emprunteur moyen pourrait négocier une marge à partir du coût du funding. Ce coût varie de banque à banque et il est, le plus souvent, jalousement tenu secret.

- Dans le tableau 1 ci-dessus, si on applique le principe selon lequel la marge est à tout instant la différence entre le taux d'intérêt et l'indice de référence, on obtient les données suivantes:

Nous avons donc, après la variation, le même taux d'intérêt que dans le tableau 3. Certes, nous avons une marge négative, mais uniquement parce que l'entreprise fixe, au début du contrat, un taux inférieur à l'indice de référence. En aucun cas cette marge négative n'est un effet de la législation.

On remarque d'ailleurs que cette marge reste identique tout au long du crédit.

- Dans les exemples ci-dessus, on ne voit pas pourquoi l'écart entre l'indice de référence et le coût du funding qui est de 2 % (7 % - 5) au début du contrat devient subitement nul au moment de la variation.

En outre, même si un tel écart entre le coût du funding et l'indice est possible, cela ne justifie pas le découplage de l'indice et du taux.

Le tableau suivant constitue un contre-exemple infirmant la théorie du secteur.

4	Bij de aanvang van de overeenkomst <i>Au début du contrat</i>	Op het ogenblik van de variatie <i>Au moment de la variation</i>
Rentevoet. — <i>Taux</i>	7 %	7 + 1 = 8 %
Marge. — <i>Marge</i>	1	1
Referentie-index. — <i>Indice de référence</i>	6 (niet van toepassing) (<i>sans objet</i>)	7
Kostprijs van de funding. — <i>Coût du funding</i>	6 %	9 %

Bij de aanvang van de overeenkomst speelt de referentie-index geen enkele rol. Wij hebben verondersteld, dat die gelijk is aan de referentie-index, zoals in het voorbeeld van de sector dat de inspiratie was voor onze tabel 1 (rechter kolom).

De rentevoet na variatie wordt verkregen door de formule van de sector (index + marge).

Wij veronderstellen dat op dat ogenblik de referentie-index twee punten lager ligt dan de kostprijs van de funding. Deze hypothese is in feite dezelfde als deze van tabel 1 (linker kolom).

Door dit te doen, stellen wij vast dat het verschil tussen de kostprijs van de funding en de referentie-index negatief is (8 % - 9 %). De interpretatie van de sector dient dus niet om het bestaan van zogenaamde negatieve marges te verhinderen.

Het niet koppelen, van bij de aanvang van de overeenkomst, van de rentevoet aan de referentie-index, komt in feite neer op:

- geen maximale verhoging te bepalen van het krediet gedurende de eerste jaren;
- de rentevoet toe te staan meer te stijgen dan te dalen;
- een ondoorzichtige mist te doen hangen over de hypothecaire kredietoperaties, vermits de kredietnemer niet meer weet wat de rentevoet van het krediet is, noch of zijn rentevoet normaal is dan wel promotioneel (door de sector ook nog initiële rentevoet genoemd);
- de consumenten in de val te lokken door hen, bij de aanvang van de overeenkomst, zeer lage rentevoeten toe te kennen en hen te doen geloven dat het gaat om een normale rentevoet, terwijl de onderneming wel weet dat, door eenvoudig deze rentevoet na enige tijd te koppelen aan de index, de kostprijs van het krediet zal stijgen, wat er ook gebeurt.

De minister onderstreept nog dat *ristorno's* buiten tarief worden verboden omdat *ristorno's* een middel zijn om de twee variabeliteitsregels (koppeling van de rentevoet aan een index en beperking van de initiële stijging) te omzeilen.

De eerste essentiële regel inzake variabiliteit die door de wet wordt opgelegd is de koppeling van de evolutie van de rentevoet aan deze van een index.

Au début du contrat, l'indice de référence ne joue aucun rôle. Nous l'avons supposé égal à l'indice de référence, comme dans l'exemple du secteur qui a inspiré notre tableau 1 (colonne de droite).

Le taux après variation est obtenu par la formule du secteur (indice + marge).

À ce moment, nous supposons que l'indice de référence est deux points en dessous du coût du funding. Cette hypothèse est en fait la même que celle du tableau 1 (colonne de gauche).

Ce faisant, nous constatons que la différence entre le coût du funding et le taux d'intérêt est négative (8 % - 9 %). L'interprétation du secteur ne sert donc pas à empêcher des soi-disant marges négatives.

Ne pas lier, dès le début du contrat, le taux d'intérêt à l'indice de référence revient en fait:

- à ne pas fixer de hausse maximale du crédit pendant les premières années,
- à permettre au taux d'intérêt de monter plus qu'il ne descend,
- à jeter un brouillard opaque sur les opérations de crédits hypothécaires, l'emprunteur ne sachant plus ce qui est le taux du crédit, ni si son taux est un taux normal ou un taux promotionnel (encore appelé taux initial par le secteur),
- à piéger les consommateurs en leur accordant des taux très bas en début de contrat, tout en leur faisant croire qu'il s'agit d'un taux normal et tout en sachant bien que, par le simple fait de rattacher ce taux à l'indice après quelque temps, le coût du crédit augmentera quoi qu'il arrive.

Le ministre souligne encore que les ristournes hors tarif sont interdites parce qu'elles constituent un moyen de détourner les deux règles de variabilité (liaison du taux à un indice et limitation de la hausse initiale).

En matière de variabilité, la loi impose une première règle essentielle, notamment la liaison de l'évolution du taux d'intérêt à celle d'un indice.

De ristornotechniek laat toe deze regel te omzeilen. Het volstaat hiertoe tijdelijke ristorno's toe te kennen (om niet te zeggen onzekere ristorno's).

La technique des ristournes permet de contourner ces deux règles. Il suffit d'accorder des ristournes temporaires (pour ne pas dire précaires).

	Krediet zonder ristorno <i>Crédit sans ristourne</i>	Krediet met ristorno <i>Crédit avec ristourne</i>
Initiële rentevoet. — <i>Taux initial</i>	7 %	9 %
Krediet zonder ristorno. — <i>Crédit sans ristourne</i>	—	2 %
Krediet met ristorno. — <i>Crédit avec ristourne</i>	5	5
Index op het ogenblik van de variatie. — <i>Indice au moment de la variation</i>	6	6

Bij het krediet zonder ristorno is de rentevoet na variatie verplicht: $7\% + 6 - 5 = 8\%$. Bij het krediet met ristorno heeft men de mogelijkheid de variatie niet toe te passen, maar het ristorno te schrappen. Men komt dus terug tot een rentevoet van 9 %, wat het later toepassen van het variatiesysteem niet belet.

Dans le crédit sans ristourne, le taux après variation est obligatoirement: $7\% + 6 - 5 = 8\%$. Dans le crédit avec ristourne, on peut ne pas appliquer la variation, mais supprimer la ristourne. On revient donc à un taux de 9 % ce qui n'empêche pas d'appliquer le système de variation par la suite.

Inzake variabiliteit legt de wet nog een tweede essentiële regel op, namelijk de beperking van de stijging tot 1 % het tweede jaar en tot 2 % het derde jaar.

En matière de variabilité, la loi impose une deuxième règle essentielle, à savoir la limitation de la hausse à 1 % la deuxième année et à 2 % la troisième année.

	Krediet zonder ristorno <i>Crédit sans ristourne</i>	Krediet met ristorno <i>Crédit avec ristourne</i>
Initiële rentevoet. — <i>Taux initial</i>	7%	9%
Krediet zonder ristorno. — <i>Crédit sans ristourne</i>	—	$4 \times 0,50\%$
Krediet met ristorno. — <i>Crédit avec ristourne</i>	5	5
Index op het ogenblik van de variatie. — <i>Indice au moment de la variation</i>	6,5	6,5

Bij het krediet zonder ristorno is de rentevoet na variatie verplicht: $7\% + 6,5 - 5 = 8,5\%$ herleid tot 8 % omwille van de wettelijke beperking.

Dans le crédit sans ristourne, le taux après variation est obligatoirement: $7\% + 6,5 - 5 = 8,5\%$ ramené à 8 % en raison de la limite légale.

Bij het krediet met ristorno kan men handelen zoals hierboven (vanaf de verminderde rentevoet), maar ristorno's van 0,50 % schrappen. Dit laat dus toe een rentevoet van 8,5 % op te leggen. Inderdaad:
 $9\% - 3 \times 0,50 + 6,5 - 5 = 8,5\%$.

Dans le crédit avec ristourne, on peut faire comme ci-dessus (à partir du taux réduit), mais supprimer des ristournes de 0,50 %. Cela permet donc d'imposer un taux de 8,5 %. En effet:
 $9\% - 3 \times 0,50 + 6,5 - 5 = 8,5\%$.

Ten slotte, over de vraag waarom slechts één rentevoet per krediet wordt voorgesteld, meent de minister dat meerdere variabele rentevoeten aanduiden de verwarring vergroot (voor de kredietnemer). Het laat eveneens toe de variabiliteitsregels te omzeilen.

Enfin, sur la question de savoir pourquoi il ne faut qu'un taux d'intérêt par crédit, le ministre déclare qu'indiquer plusieurs taux variables ajoute de la confusion (pour l'emprunteur). Cela permet aussi de détourner les règles sur la variabilité.

	Aanvang van de overeenkomst <i>Début du contrat</i>	Ogenblik van de variatie (na 3 jaar) <i>Moment de la variation (après 3 ans)</i>
Rentevoet. — <i>Taux d'intérêt</i>	6%, vervolgens 7% na 3 jaar 6%, puis 7% après 3 ans	$7\% + 6,5 - 5 = 8,5\%$
Referentie-index. — <i>Indice de référence</i>	5	6,5
Maximale stijging. — <i>Hausse maximale</i>	2%	

Op het ogenblik van de variatie verlaat men de rentevoet van 7 % om over te gaan tot een rentevoet van 8 %, waarop men de variabiliteitsformule toe-

Au moment de la variation, on abandonne le taux de 7 % pour passer à un taux de 8 %, auquel on applique la formule de variabilité. Les effets de celle-ci

past. De invloed daarvan wordt gevoegd bij de wijziging van rentevoet. De maximale stijging wordt toegepast vanaf de nieuwe rentevoet (7%) en niet vanaf de oude (6%). De kredietrentevoet na variatie zal dus 8,5% bedragen.

Door de gezamenlijke invloeden van de wijziging van rentevoet en van de variatie, is de stijging 2,5%. De contractuele beperking (2%) speelt dus niet.

Bovendien is de wijziging van rentevoet helemaal niet duidelijk voor de kredietnemer. In voorgaand voorbeeld gaat de rentevoet in werkelijkheid van 6% naar 8,5%, daar waar de overeenkomst een overgang voorzag van 6% naar 7%. Deze laatste rentevoet van 7% wordt in bovenstaand voorbeeld niet toegepast.

*
* *

De voorzitter vraagt of de commissie ermee akkoord gaat om het advies van de Raad voor het Verbruik in te winnen en in dat geval eveneens een verlenging van de evocatietermijn aan te vragen.

De voorzitter stelt voor de Raad voor het Verbruik te vragen om binnen ongeveer een maand een advies uit te brengen alsook de Overlegcommissie te vragen de onderzoekstermijn na evocatie te verlengen tot 19 december 1997. Dat biedt de kans het wetsontwerp goed te keuren tijdens de laatste plenaire vergadering vóór het kerstreces.

De commissie is het eens met dit voorstel.

Met zijn brief van 19 november 1997 heeft de voorzitter van de Raad voor het Verbruik het advies van het Bureau van de Raad overgezonden.

De voorzitter merkt op dat dit advies niet anders doet dan de standpunten bevestigen waarvan de Commissie reeds kennis heeft gekregen.

Over dit advies worden dan ook geen nieuwe opmerkingen gemaakt.

*
* *

IV. BESPREKING VAN DE AMENDEMENTEN

Alleen de artikelen waarop een amendement is ingediend, worden in behandeling genomen.

Artikel 2

Met amendement nr. 1 stelt de heer Hatry voor dit artikel te doen vervallen. De definitie van de rentevoet veranderen, zoals dit artikel voorschrijft, leidt in feite tot de afschaffing van het stelsel van de *ristorno*'s.

s'additionnent au changement de taux. La hausse maximale est appliquée à partir du nouveau taux (7%) et non à partir de l'ancien (6%). Le taux du crédit après variation sera donc de 8,5%.

Par les effets combinés du changement de taux et de la variation, la hausse est de 2,5%. La limitation contractuelle (2%) ne joue donc pas.

De plus, le changement de taux n'est pas du tout clair pour l'emprunteur. Dans l'exemple ci-dessus, le taux passe réellement de 6% à 8,5%, alors que le contrat prévoyait un passage de 6% à 7%. Ce dernier taux de 7% n'est pas appliqué dans l'exemple ci-dessus.

*
* *

Le président demande si la commission est d'accord pour demander l'avis du Conseil de la consommation et, dans ce cas, pour demander aussi la prorogation du délai d'examen de l'évocation.

Le président propose de consulter le Conseil de la consommation en lui fixant un délai d'environ un mois et de demander à la Commission de concertation une prolongation du délai d'examen de l'évocation jusqu'au 19 décembre 1997, ce qui donnera l'occasion de voter le projet de loi durant la dernière séance plénière avant les vacances parlementaires de Noël.

La commission marque son accord à cette proposition.

Par sa lettre du 19 novembre 1997, le président du Conseil de la consommation transmet l'avis rendu par le bureau du Conseil.

Le président fait observer que cet avis ne fait que confirmer les positions dont la commission a déjà pu prendre connaissance.

Aussi l'avis ne donne-t-il pas lieu à des remarques supplémentaires.

*
* *

IV. DISCUSSION DES AMENDEMENTS

Ne sont repris dans la discussion que les articles ayant fait l'objet d'un amendement.

Article 2

M. Hatry dépose l'amendement n° 1 qui a pour but de supprimer cet article. En effet, adapter la définition du taux d'intérêt dans le sens prévu par cet article revient à supprimer de fait le système des *ristournes*.

De indiener wijst erop dat er evenwel verschillende argumenten zijn die voor het behoud ervan pleiten.

In 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. Op dit punt stelt het lid met belangstelling vast dat de Belgische regering haar standpunt heeft gewijzigd inzake de bonus-malusregeling omdat de regering zich terecht heeft neergelegd bij de bezwaren van de Europese Commissie.

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

Ten slotte is er het feit dat de wet van 1992 in de praktijk voor de meeste kredietinstellingen pas op 1 januari 1995 in werking is getreden. 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 zo'n 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 grondig evalueren.

Volgens het lid zal de minister er ooit moeten van afzien het aanbod van hypothecair krediet te reglementeren dat afkomstig is van buitenlandse kredietinstellingen die zich niet zullen neerleggen bij onze regels van dwingend recht. Spreker ziet het zo dat de voorliggende bepaling hetzelfde lot beschoren zal zijn als de bonus-malusregeling.

De minister vraag amendement nr. 1 te verwerpen. Het *ristorno* vormt ontegenzeggelijk een voordeel maar datzelfde voordeel kan worden toegekend met een lagere rentevoet en de concurrentie kan optimaal inspelen op die verlaging van de rentevoet. Zo wordt de markt veel transparanter en dus ook gezonder. In tegenstelling tot wat een aantal kredietinstellingen beweren, bevestigt de wet van 1992 het systeem van de *ristorno's* niet. Destijds bestonden er geen *ristorno's* op de markt. Die zijn eerst in 1993-1994 overal verschenen. Met het oog op een gezond concurrentiebeleid en transparantie stelt de minister voor de tekst van artikel 2 te behouden.

Een ander lid peilt naar de negatieve ervaringen met het gebruik van *ristorno's*.

De minister wijst erop dat er tijdens de jongste jaren enige verwarring ontstaan is tussen het begrip

L'auteur de l'amendement explique que plusieurs arguments plaident toutefois en faveur du maintien du système des *ristournes*.

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. À ce sujet, le membre constate avec intérêt que la position du Gouvernement belge a été modifiée en ce qui concerne le système du bonus-malus, puisque le Gouvernement s'est incliné, à juste titre, devant les objections de la Commission européenne.

Deuxièmement, il y a lieu de faire observer qu'une *ristourne* implique en principe un avantage pour l'emprunteur. On comprend difficilement pourquoi on enlèverait cet avantage, 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^{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.

Le membre juge qu'un jour, le ministre devra aussi renoncer à réglementer par exemple les offres de crédit hypothécaire qui proviennent d'entreprises de l'étranger et qui ne vont pas se conformer aux règles impératives. À son avis, la disposition à l'examen suivra le sort du système de bonus-malus.

Le ministre demande le rejet de l'amendement n° 1. La *ristourne* est indéniablement un avantage, mais le même avantage peut être accordé avec une réduction et la concurrence peut s'exercer d'une manière optimale sur ces réductions. Elle sera beaucoup plus transparente et donc plus saine. Contrairement à ce que prétendent certaines entreprises, la loi de 1992 ne consacre pas les *ristournes*. À cette époque, les *ristournes* étaient inconnues sur le marché. Elles ne sont apparues sur une grande échelle qu'en 1993-1994. Pour des raisons de saine concurrence et dans un souci de transparence, le ministre propose de maintenir le texte de l'article 2.

Un autre membre demande quelles ont été les expériences négatives en ce qui concerne l'utilisation de *ristournes*.

Le ministre explique que, ces dernières années, des confusions se sont créées entre *ristourne* et réduction.

«ristorno» en het begrip «vermindering». De consument had in bepaalde gevallen de indruk dat *ristorno* en vermindering hetzelfde betekenden. Nu weet men dat *ristorno*'s duurder zijn dan verminderingen. In de praktijk vindt men tal van concrete voorbeelden die overigens mede aan de basis liggen van het voorliggende ontwerp.

Volgens het lid is dit antwoord van de minister weinig overtuigend.

Amendement nr. 1 wordt verworpen met 5 tegen 4 stemmen.

Artikel 3

Bij amendement nr. 4 stelt de heer Hatry voor het ontworpen artikel 3 volledig te vervangen door een andere bepaling (*cf.* Stuk Senaat, nr. 1-693/2). In grote trekken wil het amendement teruggrijpen naar de tekst van het Kamerstuk nr. 946/1 ingediend door de minister. De door de Kamer goedgekeurde amendementen reiken nog verder dan het wetsontwerp en verzwaren het nodeloos. De indiener verwijst uitdrukkelijk naar de verantwoording van amendement nr. 4 (Stuk Senaat, nr. 1-693/2, blz. 4 en 5).

Het lid voegt eraan toe dat de regering voor haar eigen leningen ook op veranderlijke rentevoeten speculeert.

De minister vraagt amendement nr. 4 te verwerpen. De inhoud van het amendement valt niet samen met de algemene opzet van het wetsontwerp. Het amendement wil het verschil tussen de referentie-index en de rentevoet schrappen. Volgens het ontwerp moet het verschil tussen de rentevoet en de index vast blijven gedurende het hele krediet, bijvoorbeeld 1%. Volgens het amendement hoeft dat verschil niet te blijven bestaan en behoort er een soepeler marge te komen. De minister wijst erop dat de rentevoeten gewijzigd kunnen worden rekening houdend met de referentie-index, doch dat het verschil vast blijft. Voor de consument is dat volledig transparant: wanneer hij de index kent, weet hij welke rentevoet van toepassing is.

Amendement nr. 4 wordt verworpen met 5 tegen 3 stemmen.

*
* *

De behandeling van de overige amendementen op artikel 3 van het ontwerp wordt gegroepeerd volgens de bepaling van het ontworpen artikel 9:

a) Artikel 9, § 1, eerste volzin

Bij amendement nr. 5 A stelt de heer Hatry voor in de eerste volzin van artikel 9, § 1, de woorden «mag

Le consommateur a parfois cru que la ristourne et la réduction avaient la même portée, or, on sait que les ristournes coûtent plus cher que les réductions. La pratique quotidienne a suscité de nombreux exemples concrets qui sont d'ailleurs un des fondements du projet soumis à l'examen.

D'après l'intervenant, la réponse du ministre n'est guère convaincante.

L'amendement n° 1 est rejeté par 5 voix contre 4.

Article 3

M. Hatry dépose l'amendement n° 4 qui a pour but de remplacer l'intégralité de l'article 3 par une autre disposition (doc. Sénat, n° 1-693/2). L'amendement vise à revenir, pour l'essentiel, au texte du document parlementaire n° 946/1 déposé par le ministre à la Chambre. Les amendements adoptés à la Chambre vont encore plus loin que le projet de loi en l'alourdissant inutilement. Le président renvoie expressément à la justification donnée pour l'amendement n° 4 (doc. Sénat, n° 1-693/2, pp. 4 et 5).

Le membre ajoute que, pour ses propres emprunts, le Gouvernement joue lui-même sur des taux variables.

Le ministre demande le rejet de l'amendement n° 4. Le contenu de l'amendement n'est pas conforme à la philosophie générale du projet de loi. L'amendement revient à modifier le différentiel entre l'indice, qui est l'indice de référence, et le taux. Le différentiel entre le taux et l'indice est toujours de 1%. L'amendement prévoit que ce différentiel ne doit pas être maintenu et propose de laisser une marge plus souple. Le ministre souligne que les taux pourront être modifiés en fonction des indices de référence, mais le différentiel reste fixe. La clarté pour le consommateur est totale: il suffit de connaître l'indice pour savoir quel est le taux appliqué.

L'amendement n° 4 est rejeté par 5 voix contre 3.

*
* *

La discussion des autres amendements à l'article 3 du projet de loi est regroupée selon les dispositions de l'article 9 proposé, qui sont visées:

a) Article 9, § 1^{er}, 1^{ère} phrase

M. Hatry dépose l'amendement n° 5 A qui a pour but de remplacer, dans la première phrase de cet arti-

er maar één rentevoet zijn per kredietovereenkomst» te vervangen door de woorden «mag er maar één oorspronkelijke rentevoet zijn per kredietovereenkomst».

In verband met de verschillende kapitaalschijven wijst een lid erop dat een consument het soms interessanter vindt in een enkele kredietovereenkomst twee kapitalen samen te brengen tegen verschillende rentevoeten zodat er ook een verschillende index per rentevoet is. Spreker vreest dat het ontwerp die mogelijkheid uitsluit. Dient men artikel 9, § 1, eerste lid, niet zo te wijzigen dat de veranderlijkheid van de rentevoet overeen wordt gekomen en dat er per kredietovereenkomst verschillende rentevoeten kunnen zijn?

De minister geeft toe dat er bij de huidige stand van zaken de mogelijkheid van meer dan één rentevoet niet bestaat en dat daar een probleem rijst.

Bij amendement nr. 22 stelt de heer Charlier voor in het ontworpen artikel 9, § 1, eerste lid, de woorden «indien de veranderlijkheid van rentevoet overeengekomen werd, mag er maar één rentevoet zijn per kredietovereenkomst. Op deze rentevoet zijn de volgende regels van toepassing:» te vervangen als volgt: «Indien de veranderlijkheid van rentevoet overeengekomen is, mag er meer dan een rentevoet zijn per kredietovereenkomst. Op elk van die rentevoeten zijn de volgende regels van toepassing:».

Indien de prospectus wijst op die mogelijkheid, die in de aflossingstabel voorkomt, is het systeem van verschillende rentevoeten per kredietovereenkomst volstrekt transparant. Artikel 8 van de wet van 1992 bepaalt dat er in eenzelfde kredietovereenkomst verschillende vaste rentevoeten kunnen samengaan. Bijgevolg is spreker van oordeel dat het ontwerp moet voorzien in de mogelijkheid dat er veranderlijke rentevoeten zijn. Indien dat niet zo was, zou de consument de regeling makkelijk kunnen omzeilen door voor eenzelfde bedrag verschillende kredietovereenkomsten aan te gaan en dat lijkt niet transparanter.

De minister zegt het eens te kunnen zijn met amendement nr. 22.

Amendement nr. 22 wordt eenparig aangenomen door de 8 aanwezige leden. De indiener van amendement nr. 5, A, neemt zijn amendement terug.

b) Artikel 9, § 1, 1^o

De heer Hatry stelt bij amendement nr. 5, B, voor het 1^o van het ontworpen artikel 9, § 1, te vervangen als volgt: «de rentevoet moet zowel in meer als in min kunnen schommelen».

Volgens de huidige lezing van het artikel moet de kredietverlener zijn rentevoet laten stijgen, ook al wil hij dat niet. De kredietnemer heeft er belang bij de mogelijkheid dat de kredietverlener afziet van een stijging van de rentevoet niet uit te sluiten. Aangezien het

cle 9, § 1^{er}, proposé, les mots «un taux d'intérêt» par les mots «un seul taux d'intérêt».

Concernant les différentes tranches de capital, un autre membre explique qu'un consommateur juge parfois plus intéressant d'avoir dans un seul contrat deux capitaux engagés à des taux différents, ce qui implique un indice différent par taux. L'intervenant craint que le projet de loi exclue cette possibilité. Ne faut-il pas modifier l'article 9, § 1^{er}, premier alinéa en ajoutant que la variabilité du taux d'intérêt a été convenue et qu'il peut y avoir plusieurs taux d'intérêt par contrat de crédit?

Le ministre admet que, dans l'état actuel des choses, la possibilité de plusieurs taux d'intérêt n'est pas prévue et pose un problème.

M. Charlier dépose l'amendement n^o 22 qui tend à remplacer à l'article 9 proposé, au § 1^{er}, 1^{er} alinéa, les termes «Si la variabilité du taux d'intérêt a été convenue, il ne peut y avoir qu'un taux d'intérêt par contrat de crédit. Les règles suivantes sont applicables à ce taux d'intérêt:» par la disposition suivante: «Si la variabilité du taux d'intérêt a été convenue, il peut y avoir plusieurs taux d'intérêt par contrat de crédit. Les règles suivantes sont applicables pour chacun de ces taux:».

À partir du moment où le prospectus indique cette possibilité et que c'est repris dans le tableau d'amortissement, le système de plusieurs taux variables par contrat est tout à fait transparent. L'article 8 de la loi de 1992 prévoit que plusieurs taux fixes peuvent coexister dans un même contrat. Dès lors, l'intervenant estime que la possibilité d'existence de taux variables doit être prévue. Si ce n'était pas le cas, le consommateur pourrait facilement contourner la règle en faisant, pour un même montant, plusieurs contrats, ce qui ne semble pas être plus transparent.

Le ministre déclare pouvoir accepter l'amendement n^o 22.

L'amendement n^o 22 est adopté à l'unanimité des 8 membres présents. L'auteur de l'amendement n^o 5 A retire son amendement.

b) Article 9, § 1^{er}, 1^o

M. Hatry dépose l'amendement n^o 5 B, qui propose de remplacer à l'article 9, § 1^{er}, 1^o, les mots «doit fluctuer» par les mots «doit pouvoir fluctuer».

La version actuelle de l'article en question impose au donneur de crédit de faire fluctuer son taux, même lorsqu'il ne le veut pas et que le taux pourrait aller à la hausse. Il est dans l'intérêt de l'emprunteur de ne pas exclure la possibilité pour le donneur de crédit de

ontwerp tot doel heeft de kredietnemer te beschermen, kan er geen sprake van zijn de verandering van de rentevoet verplicht te stellen. De verandering van de rentevoet is afhankelijk van de schommelingen van de referte-index. Het is dus volkomen denkbaar dat deze index onveranderd blijft tijdens de betrokken periode en dat de rentevoet dan ook niet verandert. De kredietgever moet de mogelijkheid behouden om af te zien van de stijging van de rentevoet die overeenkomstig het 6^o van artikel 9, § 1, zou plaatsvinden. De oorspronkelijke tekst van het ontwerp lijkt deze mogelijkheid uit te sluiten.

De minister antwoordt dat de wet de kredietnemer in bescherming neemt. Het is immers volstrekt mogelijk dat een kredietverlener die een voordeel wil toekennen, van een verhoging afziet. Door het amendement zouden de kredietinstellingen kunnen afzien van verlagingen, wat zeker niet de bedoeling van het ontwerp is. De minister stelt voor amendement nr. 5, B, te verwerpen.

Een ander lid begrijpt het argument van de minister niet. Gelet op de heersende concurrentie zal, indien de rente daalt en de financiële instelling de daling niet wil doorberekenen, de consument zich wenden tot een andere instelling. Financiële instellingen zullen verplicht worden om uiteindelijk de vermindering toe te kennen. In een concurrentiële markt stelt het probleem van de daling van de rentevoet zich niet, doch er bestaat wel een probleem in de omgekeerde richting: een financiële instelling kan, omwille van concurrentiële redenen, willen afzien van een verhoging maar door de voorliggende tekst wordt zij verplicht elke verhoging door te berekenen. De financiële instelling kan ook geen *ristorno's* meer toekennen. Dit kan toch geen bescherming van de consument worden genoemd. Integendeel, omwille van een principiële houding worden de voordelen voor de consument systematisch weggecijferd.

Een commissielid meent dat het antwoord van de minister een voorbeeld is van *non-speech* zoals in 1984. In zijn commentaar zegt de minister immers net het tegenovergestelde van wat in het wetsontwerp staat.

De minister benadrukt dat concurrentie positief is, zolang de consument met kennis van zaken kan handelen. Het is toch duidelijk dat de consumenten te weinig inzicht hebben in de precieze werking van de concurrentie. Men kan de concurrentie niet de vrije hand laten zonder dat dit gepaard gaat met voldoende informatie.

Met dit amendement kan de rentevoet «à la carte» veranderd worden: de financiële instelling kan afzien van een hogere rentevoet wanneer de referte-index stijgt, maar zij kan ook weigeren de rentevoet te laten dalen als de referte-index daalt. Zij beheert de kredietovereenkomst uiteindelijk zoals ze zelf wil. De minister is ervan overtuigd dat weinig consumenten

renoncer à la hausse du taux d'intérêt. Le but du projet étant notamment la protection de l'emprunteur, il ne peut être question d'imposer une variation du taux d'intérêt. 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. 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^o de l'article 9, § 1^{er}. La rédaction initiale semble écarter cette hypothèse.

Le ministre répond que la loi protège l'emprunteur. En effet, il est parfaitement possible qu'un prêteur qui veut accorder un avantage, renonce à une hausse. L'amendement semble permettre aux entreprises de renoncer à des baisses, ce qui est contraire à l'esprit du projet de loi. Le ministre propose de rejeter l'amendement n^o 5 B.

Un autre membre dit ne pas comprendre l'argument du ministre. Étant donné la concurrence qui règne, le consommateur s'adressera à une autre institution si le taux d'intérêt diminue et que l'institution financière ne veut pas répercuter la baisse. Les institutions financières seront finalement obligées d'accorder la réduction. Dans un marché concurrentiel, le problème de la baisse du taux d'intérêt ne se pose pas, mais il y a un problème en sens inverse: une institution financière peut, pour des raisons de concurrence, vouloir renoncer à une hausse. Toutefois, le texte en discussion l'oblige à répercuter toute augmentation. L'institution financière ne peut plus non plus accorder de ristournes. Il n'est pas possible qu'il y ait là quelque protection du consommateur. Au contraire, en adoptant une position de principe, on supprime systématiquement des avantages pour le consommateur.

Un commissaire estime que la réponse du ministre est un modèle de «non-speech» tel qu'en 1984. Dans son commentaire, le ministre dit en fin de compte le contraire de ce que le texte du projet de loi dit.

Le ministre souligne que la concurrence est positive, pour autant que le consommateur puisse agir en toute connaissance de cause. Reconnaissons que la concurrence, si elle s'exerce, est malheureusement peu connue des consommateurs. Laisser jouer la concurrence, sans l'accompagner d'une information permettant la clarté, est faire fausse route.

En fait, l'amendement essaye d'obtenir une espèce de variabilité «à la carte»: l'institution financière pourrait renoncer à une fluctuation, mais elle peut, par la suite, aussi y renoncer lorsqu'il y a une baisse. Finalement, elle gère le contrat comme elle l'entend. Le ministre est convaincu qu'en cours de contrat, peu de consommateurs vont se renseigner auprès d'autres

nog inlichtingen inwinnen bij andere bankinstellingen wanneer ze eenmaal een contract hebben gesloten. Het amendement gaat bovendien in tegen de algemene opzet van het wetsontwerp, dat veranderingen van de rentevoet bij schommeling van de index niet belet, maar dat eenieder verplicht te handelen met kennis van zaken vanaf het ogenblik dat de lening wordt aangegaan.

Het lid meent dat de minister in feite lijkt te ontkennen dat er concurrentie is. Men moet toch toegeven dat de tekst de consument verplicht de voorwaarden van verschillende financiële instellingen te vergelijken.

Een volgende spreker is van oordeel dat de filosofie van de minister erop neerkomt te stellen dat concurrentie alleen maar toegelaten is tot op het ogenblik dat een hypotheeklening wordt afgesloten. Voor al de jaren na het afsluiten van het contract mag de concurrentie niet meer spelen. Op welke manier wordt hier het belang van de consument gediend?

De minister sluit immers voor de consument elke mogelijkheid uit om gedurende de looptijd van zijn lening te trachten een beter tarief dan het oorspronkelijk te bekomen door te onderhandelen met zijn eigen financiële instelling. Kortom, buiten de mechanische wijziging van de intrestvoeten, sluit de minister alle andere concurrentiële aspecten uit voor de hele looptijd van de hypotheecaire lening waardoor de consument elke mogelijke verbetering van zijn contract ingevolge de gewijzigde situatie op de hypotheekmarkt wordt ontzegt. Zeker in het kader van het eengemaakte Europa, waardoor ook buitenlandse ondernemingen zullen opereren in ons land, is het belangrijk de consument niet vast te pinnen in een systeem dat vastligt voor de hele looptijd van de lening.

De minister kan het niet eens zijn met amendement nr. 5, B. Fundamenteel kan hij niet akkoord gaan met de redenering van het lid. Immers, nieuwe onderhandelingen zijn mogelijk en de rentevoeten mogen veranderen. De concurrentieslag draait rond de rentevoeten maar niet rond de marge. Laat men onderhandelen over die marge, dan laat men de transparantie glippen. Schommelen de rentevoeten, dan hebben de consumenten daar precies voordeel bij en nu wil het lid onzekerheid tot stand brengen tussen de index en de rentevoet. Daar precies zitten de valstrikken voor de consument.

Het lid is het niet eens met de minister wiens benadering sterk theoretisch is en de praktijk van de hypotheekmarkt totaal negeert. In de praktijk kan de consument immers pas tot heronderhandelen overgaan als het verschil voldoende groot is omdat aan heronderhandelen kosten verbonden zijn. Vorig jaar was uitzonderlijk door de belangrijke daling van de rentevoeten in een korte periode. In tussentijd is de variabiliteit van de marge wel van belang voor de con-

institutions bancaires. En plus, l'amendement est contraire à la philosophie générale du projet de loi qui n'empêche nullement les variations quand les indices varient, mais oblige chacun à agir en toute connaissance de cause dès que l'emprunt est contracté.

Le membre estime qu'en réalité, le ministre semble nier la concurrence. Il faut reconnaître que le texte visera à obliger le consommateur à comparer les conditions des différents établissements financiers.

L'intervenant suivant considère que la philosophie du ministre consiste à dire que la concurrence n'est autorisée que jusqu'au moment où un emprunt hypothécaire est conclu. Pour toutes les années qui suivent la conclusion du contrat, la concurrence ne peut plus jouer. Comment sert-on en l'espèce l'intérêt du consommateur?

En effet, le ministre exclut toute possibilité, pour le consommateur, d'obtenir, pendant la durée de son emprunt, un meilleur taux que le taux initial par le biais de négociations avec sa propre institution financière. En résumé, hormis la possibilité de modifier mécaniquement les taux d'intérêt, le ministre exclut tous les aspects concurrentiels pendant la durée de l'emprunt hypothécaire, ce qui revient à refuser au consommateur toute possibilité d'améliorer son contrat à la faveur d'une modification de la situation du marché hypothécaire. Il importera, en particulier, dans le cadre de l'unification européenne, qui permettra à des entreprises étrangères d'opérer elles aussi dans notre pays, de ne pas confiner le consommateur dans un système immuable pour toute la durée de l'emprunt.

Le ministre ne peut pas accepter l'amendement n° 5, B. Il n'est fondamentalement pas d'accord avec la thèse développée par le membre. En effet, la renégociation est admise et les taux peuvent changer. La concurrence se fait sur les taux, mais non pas sur la marge. Dès qu'on permet de négocier sur cette marge, la transparence nous échappe. Si les taux varient, les consommateurs vont bénéficier de cette variation, tandis que le membre veut introduire la marge entre l'indice et le taux où se trouvent précisément les pièges pour les consommateurs.

Le membre déclare qu'il n'est pas d'accord avec le ministre, qui voit les choses de manière fort théorique et qui ignore totalement la pratique du marché hypothécaire. En effet, dans la pratique, le consommateur ne peut renégocier que si la différence est suffisamment grande, parce que toute renégociation génère des frais. L'année dernière a été exceptionnelle, parce que les taux d'intérêt ont sensiblement chuté en peu de temps. En attendant, la variabilité de la marge est

sument want dan heeft hij mogelijkheden om toch voordelen te bekomen die de financiële instellingen alleen uit puur concurrentiële overwegingen zouden verlenen. Het is bijzonder spijtig dat deze mogelijkheid wordt uitgesloten, temeer omdat alleen de belangen van de financiële instellingen hierdoor worden gediend.

Amendement nr. 5, B, wordt verworpen met 5 tegen 3 stemmen.

c) Artikel 9, § 1, 2^o

Een lid wijst erop dat tijdens de kredietovereenkomst de voorwaarden opnieuw bespreekbaar zijn. Twee jaar geleden is de rentevoet gezakt zodat tal van kredietnemers (in 1996 ongeveer 40% van de kredietovereenkomsten) opnieuw zijn gaan onderhandelen over hun hypothecaire lening en kennelijk interessantere rentevoeten hebben weten te verkrijgen. Voor de consument is het dus belangrijk dat hij een aanzienlijke daling van de rentevoet in de wacht kan slepen. Door artikel 9, § 1, 2^o, te wijzigen, is het evenwel niet meer mogelijk de rentevoeten te veranderen tenzij na het verstrijken van bepaalde periodes. De consument heeft er toch belang bij nieuwe onderhandelingen te kunnen inzetten zonder opnieuw een notariële akte te moeten opstellen als men weet dat de kosten van die akte voor de consument een hinderpaal kunnen vormen om die verlaagde rentevoeten te genieten.

De minister antwoordt dat de door de Kamer aangenomen tekst niet verbiedt dat er over de kredietovereenkomst opnieuw wordt onderhandeld.

d) Artikel 9, § 1, 4^o en 5^o

Met amendement nr. 6 stelt de heer Hatry voor het 4^o van het ontworpen artikel 9, § 1, te 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.»

Volgens de indiener dreigt er 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 de voorkeur wegdraagt.

Volgens de minister is het begrip «de oorspronkelijke waarde van de rentevoet» zeer duidelijk.

Het lid stelt voor tenminste de term «waarde» te vervangen door «peil» omdat de waarde van een rentevoet in feite het niveau ervan is.

importante pour le consommateur, car elle lui permet d'obtenir des avantages que les institutions financières n'accordent que pour des raisons purement concurrentielles. Il est particulièrement dommage que l'on exclue cette possibilité, d'autant plus qu'on ne le fait que pour servir les intérêts des seules institutions financières.

L'amendement n° 5, B est rejeté par 5 voix contre 3.

c) Article 9, § 1^{er}, 2^o

Un membre explique qu'actuellement, des renégociations de contrat sont possibles en cours de contrat. Il y a deux ans, la chute des taux d'intérêt a fait que beaucoup de prêteurs (en 1996, environ 40 % des crédits) ont renégoциé leur prêt hypothécaire et ont manifestement obtenu des taux plus intéressants. Il est donc important pour le consommateur de pouvoir obtenir une baisse importante du taux d'intérêt. Or, la modification de l'article 9, § 1^{er}, 2^o, ne permet plus de variation qu'à l'expiration de périodes déterminées. Dans l'intérêt du consommateur, ne faut-il pas permettre d'avoir cette renégociation, sans passer par un nouvel acte notarié, ce qui empêcherait beaucoup de prêteurs de bénéficier d'une réduction importante des taux à cause des frais liés à l'acte notarié?

Le ministre répond que la renégociation n'est pas interdite par rapport au texte adopté par la Chambre.

d) Article 9, § 1^{er}, 4^o et 5^o

M. Hatry dépose l'amendement n° 6 qui tend à remplacer à l'article 9, § 1^{er}, le texte du 4^o 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.»

L'auteur de l'amendement estime que l'emploi de deux vocables différents, soit «valeur initiale du taux d'intérêt», soit «taux d'intérêt initial» pour désigner la même notion est de nature à engendrer la confusion. Or, la notion de «taux d'intérêt initial» est déjà largement utilisée dans la pratique; elle est donc préférable.

Le ministre estime que la notion de «la valeur initiale du taux d'intérêt» est très claire.

Le membre propose d'au moins remplacer le terme «valeur» par «niveau» parce que la valeur d'un taux d'intérêt est en fait un niveau du taux d'intérêt.

Uit het peil van een rentevoet volgt een bepaalde waarde voor een product. De waarde van staatsbons schommelt immers in verhouding tot het peil van de rentevoet.

Gelet op de vorige amendementen meent de minister dat het wenselijk is van «oorspronkelijke rentevoet» te spreken. Hij kan het dus eens zijn met amendement nr. 6. Deze correctie wordt bijgevolg overal aangebracht.

Amendement nr. 6 wordt eenparig aangenomen door de 8 aanwezige leden.

Bij amendement nr. 14, A, stelt de heer Weyts c.s. voor het 4^o van § 1 van het ontworpen artikel 9 te vervangen als volgt: «4^o 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.»

In het tweede deel van het amendement nr. 14, A, van de heer Weyts c.s. wordt voorgesteld het 5^o te vervangen als volgt: «5^o 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 kalendermaand die voorafgaat aan de datum van de verandering, vermeerderd met de marge die in het aanbod is vastgesteld.»

Volgens de minister komt amendement nr. 14, A, terug op de veranderlijkheid. De minister verwijst naar zijn antwoorden op dit punt. Hij kan dit voorstel niet aanvaarden omdat het amendement ingaat tegen de grondgedachte van de regeling.

De indieners nemen hun amendement nr. 14, A, terug.

De Heer Hatry dient amendement nr. 9 in, waarmee hij voorstelt in de Nederlandse tekst van het voorgestelde artikel 9, § 1, 4^o, de woorden «de rentevoet is die op basis waarvan de rente wordt berekend» te vervangen door de woorden «de rentevoet waartegen de rente wordt berekend».

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

De minister ziet daarin geen graten.

Amendement nr. 9 wordt eenparig aangenomen door de 8 aanwezige leden.

e) Article 9, § 1, 6^o

Bij amendement nr. 14, B, stelt de heer Weyts c.s. voor het 6^o te doen vervallen.

De minister kan het daarmee niet eens zijn om de hierboven uiteengezette redenen.

Il découle d'un niveau d'intérêt une certaine valeur pour un produit. Quand un bon d'État voit fluctuer sa valeur, c'est en fonction du niveau du taux d'intérêt.

Eu égard aux amendements précédents, le ministre estime qu'il est souhaitable de parler de «taux d'intérêt initial». Il peut donc se rallier à l'amendement n^o 6. La correction proposée par l'amendement est dès lors apportée partout où il y a lieu de le faire.

L'amendement n^o 6 est adopté à l'unanimité des 8 membres présents.

M. Weyts et consorts déposent l'amendement n^o 14, A, qui a pour but de remplacer le 4^o par ce qui suit: «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.»

La deuxième partie de l'amendement n^o 14, A, de M. Weyts et consorts propose de remplacer le 5^o par ce qui suit: «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 date de la variation, augmenté de la marge qui a été fixée dans l'offre.»

Le ministre est d'avis que l'amendement n^o 14, A, revient sur la variabilité. Le ministre renvoie à ses réponses à ce sujet. Il ne peut pas l'accepter parce que l'amendement est contraire à la philosophie du système.

Les auteurs de l'amendement retirent leur amendement n^o 14, A.

M. Hatry dépose l'amendement n^o 9 qui a pour but de remplacer à l'article 9, § 1^{er}, 4^o, dans le texte néerlandais, les mots «de rentevoet is die op basis waarvan de rente wordt berekend» par les mots «de rentevoet waartegen de rente wordt berekend».

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

Le ministre n'a pas d'objections.

L'amendement n^o 9 est adopté à l'unanimité des 8 membres présents.

e) Article 9, § 1^{er}, 6^o

M. Weyts et consorts déposent l'amendement n^o 14, B, qui a pour but de supprimer le 6^o.

Le ministre ne peut pas accepter cet amendement pour les raisons expliquées ci-dessus.

Amendement nr. 14, B, wordt teruggenomen door de indieners.

Bij amendement nr. 7 stelt de heer Hatry voor in het 6° van het voorgestelde artikel 9, § 1, de woorden «die voorafgaat aan de datum van de verandering» te vervangen door de woorden «die overeenstemt met het einde van de verstreken periode».

De indiener stelt voor het begrip «de datum van de verandering» te vervangen door «de verstreken periode» omdat het einde van de bedoelde periode niet noodzakelijk samenvalt met een evolutie van de referte-index en dus met een schommeling van de rentevoet.

Volgens de minister zorgt het begrip «de verstreken periode» nog voor meer onzekerheid en verwarring en laat het bovendien manoeuvreerruimte, wat zeker niet de opzet van het ontwerp is. De minister heeft een aantal amendementen aanvaard die de regeling versoepelen, maar ze moet wel volstrekt transparant blijven.

De indiener neemt amendement nr. 7 terug.

f) Artikel 9, § 1, 7°

De heer Weyts c.s. dienen amendement nr. 14, C, in dat tot doel heeft het tweede lid van het 7° te 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 voorwaarden.»

De minister gaat akkoord met dit amendement dat de tekst verduidelijkt en geen enkel probleem doet rijzen.

Amendement nr. 14, C, wordt eenparig aangenomen door de 8 aanwezige leden.

g) Artikel 9, § 1, 9° (nieuw)

De heer Charlier dient amendement nr. 23 in dat ertoe strekt aan § 1 van het voorgestelde artikel 9 een 9° (nieuw) toe te voegen, luidende: «9° Er kan een tijdelijke, niet-tariefgebonden vermindering van deze rentevoet worden toegestaan.»

De indiener van het amendement legt een verband tussen de niet-tariefgebonden verminderingen en de informatie die in de prospectus mocht voorkomen. Iedereen is gewonnen voor meer en betere informatie aan de klant. De prospectus moet evenwel ook vermelden dat niet-tariefgebonden verminderingen mogelijk zijn. Als de klant goed geïnformeerd is,

L'amendement n° 14, B, est retiré par les auteurs.

M. Hatry dépose l'amendement n° 7 qui vise à remplacer, au 6°, les mots «précédant la date de la variation» par les mots «correspondant à la fin de la période écoulée».

Il est proposé de substituer à la notion de «date de variation» celle de «période écoulée» dans la mesure où la fin de la période concernée ne se traduira pas nécessairement par une évolution de l'indice de référence et donc par une variation du taux d'intérêt.

Le ministre estime que la notion de «la période écoulée» créera une incertitude additionnelle et une confusion dans les esprits et laisse des marges de manoeuvre qui ne sont pas conformes à la philosophie générale du projet. Le ministre a accepté certains amendements pour donner une certaine souplesse, mais dans la clarté absolue.

L'auteur de l'amendement retire l'amendement n° 7.

f) Article 9, § 1^{er}, 7°

M. Weyts et consorts déposent l'amendement n° 14, C, qui a pour but de remplacer le deuxième alinéa du 7° 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.»

Le ministre peut accepter cet amendement qui clarifie le texte et ne pose pas de problème.

L'amendement n° 14, C, est adopté à l'unanimité des 8 membres présents.

g) Article 9, § 1^{er}, 9° (nouveau)

M. Charlier dépose l'amendement n° 23 qui a pour but d'ajouter à l'article 9 proposé, § 1^{er}, un 9° (nouveau) rédigé comme suit: «9° Des réductions temporaires hors tarif peuvent être accordées sur ce taux d'intérêt.»

Concernant les réductions hors tarif, l'auteur de l'amendement explique que cette notion doit être liée à la notion d'information dans le prospectus. Tout le monde est favorable à une meilleure information du client. Toutefois, il devrait aussi être possible d'introduire dans ce prospectus que des réductions hors tarif sont possibles. Si le client est bien informé,

speelt de mogelijkheid van niet-tariefgebonden verminderingen in zijn voordeel.

Hij geeft het voorbeeld van Batibouw. Potentiële klanten worden vooral aangetrokken door de tijdelijke verminderingen van de rentevoet, die in feite niet aan het tarief gebonden zijn. Een voordelige rentevoet gedurende twee of drie jaar kan voor het budget van een jong gezin dat wil bouwen, erg belangrijk zijn. Een ander voorbeeld is iemand die, terwijl het contract loopt, tijdelijk in een moeilijke financiële situatie verkeert en wiens bankier hem een tijdelijke vermindering van de rentevoet en van het terug te betalen krediet toestaat. Dat lijkt nu niet mogelijk.

Het zou in het voordeel van de consument zijn als in de mogelijkheid van een tijdelijke, niet-tariefgebonden vermindering wordt voorzien. Bestaat de mogelijkheid om bij het sluiten van het contract of tijdens het contract een tijdelijke niet-tariefgebonden vermindering toe te kennen op de oorspronkelijke rentevoet?

Een ander commissielid is van oordeel dat het voorbeeld van Batibouw bijzonder treffend is. De banken hebben in dit geval twee oplossingen: ofwel het officieel tarief verlagen, ofwel een korting buiten tarief toekennen. Een officiële vermindering van het tarief heeft echter gevolgen voor heel wat lopende contracten omdat deze vermindering automatisch tot een herziening van de lopende contracten leidt, zodat de banken niet geneigd zijn te opteren voor deze oplossing. Het wetsontwerp sluit echter de andere mogelijkheid uit zodat de banken geen bijkomend voordeel aan de consument kunnen geven naar aanleiding van bepaalde manifestaties. Dit is weeral een typisch voorbeeld van de theoretische benadering van het dossier zonder oog voor de dagdagelijkse praktijk.

De minister antwoordt dat deze opmerkingen worden opgevangen door amendement nr. 19, dat hij aanvaardt. Dat amendement strekt ertoe niet-tariefgebonden verminderingen toe te staan. Aangezien amendement nr. 19 is aanvaard, wordt amendement nr. 23 overbodig. De minister stelt de indiener voor het in te trekken.

De indiener trekt amendement nr. 23 in.

h) Artikel 9, § 2

De heer Hatry dient amendement nr. 8 in dat ertoe strekt in artikel 9, § 2, a), tussen de woorden «du solde restant dû» en de woorden «suivant la méthode», de woorden «et la durée restant à courir» in te voegen.

De indiener van het amendement verklaart dat het tweede lid op die manier moet worden aangevuld om

la possibilité d'avoir des réductions hors tarif sera à son avantage.

Il cite l'exemple de Batibouw. Des clients potentiels sont particulièrement attirés par des réductions temporaires qui sont en fait des réductions hors tarif. Le fait d'avoir pendant 2-3 ans un taux plus intéressant peut être d'une importance considérable pour le budget d'un jeune ménage qui s'engage dans la construction. Un autre exemple est quelqu'un qui, au cours de son contrat, se retrouve temporairement dans une situation financière difficile et dont le banquier lui permet pendant un certain temps de réduire le montant du taux et le montant du crédit à rembourser. Ceci ne semble pas être possible actuellement.

Il serait dans l'intérêt du consommateur que cette possibilité d'une réduction temporaire en dehors du tarif soit prévue. Que ce soit au début ou en cours du contrat, y a-t-il une possibilité de réduction temporaire hors tarif, qui puisse être accordée sur ce taux d'intérêt fixé au départ?

Un autre commissaire estime que l'exemple de Batibouw est particulièrement frappant. Les banques ont, dans ce cas, deux solutions. Elles peuvent soit abaisser le taux officiel, soit accorder une réduction hors taux. Cependant, une réduction officielle du taux a des conséquences pour nombre de contrats en cours. En effet, elle entraîne une révision automatique des contrats en cours. Cela n'incite évidemment pas les banques à opter pour cette solution. Le projet de loi exclut toutefois l'autre possibilité, si bien que les banques ne peuvent pas accorder d'avantage supplémentaire au consommateur à l'occasion de certaines manifestations. C'est un nouvel exemple typique de la manière théorique de concevoir le dossier, qui ne tient pas compte de la pratique journalière.

Le ministre répond que ces observations sont rencontrées à l'amendement n° 19 qu'il peut accepter. Cet amendement vise à permettre les réductions hors tarif. Étant donné l'acceptation de l'amendement n° 19, l'amendement n° 23 devient superflu. Le ministre propose à l'auteur de le retirer.

L'auteur de l'amendement retire son amendement n° 23.

h) Article 9, § 2

M. Hatry dépose l'amendement n° 8 qui a pour but, à l'article 9, § 2, a), d'insérer les mots «et de la durée restant à courir» entre les mots «solde restant dû» et «suivant la méthode».

L'auteur de l'amendement explique que le texte de ce deuxième alinéa doit être complété dans le sens

de Nederlandse en de Franse tekst van het ontwerp met elkaar in overeenstemming te brengen.

De minister aanvaardt dit amendement.

Amendement nr. 8 wordt eenparig aangenomen door de 8 aanwezige leden.

i) Artikel 9, § 3

De heer Weyts c.s. dient amendement nr. 15 in dat ertoe strekt de woorden «evenals de oorspronkelijke waarde van de referte-index» te schrappen.

De indieners verklaren dat zij dit amendement intrekken.

j) Artikel 9, § 4

De heer Weyts c.s. dient amendement nr. 16 in dat tot doel heeft de woorden «waarde van de» te schrappen.

Het gaat om een tekstverbetering.

In het licht van de bespreking hierboven wordt dit amendement eenparig goedgekeurd door de 8 aanwezige leden.

Artikel 4

De heer Hatry dient amendement nr. 10 in dat tot doel heeft de eerste volzin van de bepaling voorgesteld ter aanvulling van artikel 14 te doen vervallen.

De heer Weyts c.s. dient amendement nr. 17 in met hetzelfde doel.

Een van de indieners van het amendement verklaart dat de verplichting uit het eerste lid geen rekening lijkt te houden met de wijzigingen die zich sinds 1992 in de praktijk hebben voorgedaan. De informatieplicht is meer en meer de zaak van de kredietgever veeleer dan van de notaris. De prospectus en het volledige aanbod staan er borg voor dat de kredietnemer alle voorwaarden kent. De authentieke akte dient in feite alleen nog om de hypotheek te vestigen. Het toevoegen van bepaalde documenten bij deze akte brengt alleen maar meer kosten mee voor de consument.

Bovendien gaat het toekennen van een hypothecair krediet niet altijd samen met het vestigen van een hypotheek. Om een krediet onder de toepassing van de wet te laten vallen, volstaat een eenvoudige onderhandse hypotheekbelofte. Een onderhands krediet kan ook worden toegekend als het gedekt is door een voordien gevestigde hypotheek «voor een huidige en toekomstige schuldvorderingen». Een onderhands krediet kan ook worden toegekend nadat een hypotheek is gevestigd in het kader van een kredietopening.

indiqué de manière à rétablir la concordance entre les textes néerlandais et français du projet.

Le ministre accepte cet amendement.

L'amendement n° 8 est adopté à l'unanimité des 8 membres présents.

i) Article 9, § 3

MM. Weyts et consorts déposent l'amendement n° 15 qui tend à supprimer les mots «ainsi que la valeur initiale de l'indice de référence».

Les auteurs déclarent ensuite retirer cet amendement.

j) Article 9, § 4

MM. Weyts et consorts déposent l'amendement n° 16 qui a pour but de remplacer les mots «à la nouvelle valeur du taux d'intérêt» par les mots «au nouveau taux d'intérêt».

Il s'agit d'une correction de texte.

Vu la discussion ci-dessus, cet amendement est accepté à l'unanimité des 8 membres présents.

Article 4

M. Hatry dépose l'amendement n° 10 qui a pour but de supprimer la première phrase dans l'ajout proposé à l'article 14.

MM. Weyts et consorts déposent l'amendement n° 17 qui a le même but.

Un des auteurs de l'amendement explique qu'en effet, 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». Un crédit sous seing privé peut également être octroyé après qu'une hypothèque a été constituée dans le cadre d'une ouverture de crédit.

De minister aanvaardt deze amendementen.

De amendementen worden eenparig goedgekeurd door de 8 aanwezige leden.

Artikel 5

De heer Hatry dient amendement nr. 2 in dat ertoe strekt het voorgestelde artikel 21, § 1, aan te vullen 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.»

Dit amendement is in feite een logisch gevolg van amendement nr. 1. Aangezien dat amendement is verworpen, trekt de indiener amendement nr. 2 in.

De heer Hatry dient vervolgens amendement nr. 11 in dat ertoe strekt het derde lid van § 1 van het voorgestelde artikel 21 te 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.»

Gelet op de vorige amendementen van het lid, dient men terug te grijpen naar de tekst van Kamerstuk nr. 946/1. Het voorgestelde nieuwe derde lid komt beter tegemoet aan de behoeften van de consument, die wil vernemen hoe zijn afbetalingsplan ervoor staat nadat de verminderingen zijn gewijzigd.

De heer Weyts c.s. dient amendement nr. 18 in dat er eveneens toe strekt het derde lid van § 1 van het voorgestelde artikel 21 te vervangen, door de volgende bepaling: «Wanneer een rentevoetvermindering wordt toegekend, 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.»

Een van de indieners van dit amendement verklaart dat het beter tegemoetkomt aan de behoefte van de consument die wil weten hoe zijn aflossingsplan er uitziet nadat de vermindering is gewijzigd. De verplichting van het voorliggende wetsontwerp om een dubbel aflossingsplan op te stellen, is praktisch zinloos: aangezien men niet kan voorspellen wanneer de voorwaardelijke rentevoetvermindering zal ophouden, kan men geen beeld geven van de verschillen die een vermindering teweegbrengt bij de kapitaalsaflossing.

Le ministre peut accepter ces amendements.

Les amendements sont adoptés à l'unanimité des 8 membres présents.

Article 5

M. Hatry dépose l'amendement n° 2 qui vise à 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.»

Cet amendement est en fait le corollaire de l'amendement n° 1. Étant donné que cet amendement a été rejeté, l'auteur retire son amendement n° 2.

M. Hatry dépose ensuite l'amendement n° 11 qui tend à remplacer, à l'article 21, § 1^{er}, proposé, 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.»

Compte tenu des amendements précédents que le membre a déposés, il convient de reprendre le texte du document parlementaire n° 946/1 de la Chambre. Par ailleurs, le nouvel alinéa 3 proposé répond mieux aux besoins du consommateur qui souhaite savoir comment son plan d'amortissement se présente après qu'une modification est intervenue au plan des réductions.

MM. Weyts et consorts déposent l'amendement n° 18 qui tend également à remplacer le troisième alinéa du § 1^{er} de l'article 21 proposé par la disposition suivante: «Lorsqu'une réduction de 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 des modifications.»

Un des auteurs de l'amendement explique que cet 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.

De indiener van amendement nr. 11 trekt zijn amendement in en sluit zich aan bij amendement nr. 18.

De minister verklaart het eens te zijn met amendement nr. 18.

Amendement nr. 18 wordt eenparig aangenomen door de 9 aanwezige leden.

Het aldus geamendeerde artikel 5 wordt aangenomen met 6 stemmen, bij 3 onthoudingen.

Artikel 6

De heer Hatry dient amendement nr. 3 in, dat het begrip «ristorno» wil invoeren. Dit amendement is het logische gevolg van de amendementen nrs. 1 en 2. Aangezien amendement nr. 1 werd verworpen, neemt de indiener amendement nr. 3 terug.

Vervolgens dient de heer Hatry amendement nr. 12 in om de bepaling voorgesteld in het 1^o van dit artikel te 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.»

De indiener wijst erop dat het verbod om niet in de prospectus vermelde verminderingen toe te staan, een fundamentele wijziging vormt van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet.

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 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 gebonden. Een nieuw krediet brengt voor de kredietnemer dan ook aanzienlijke kosten

L'auteur de l'amendement n^o 11 retire son amendement pour se rallier à l'amendement n^o 18.

Le ministre accepte l'amendement n^o 18.

L'amendement n^o 18 est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

L'article 5, ainsi amendé, est adopté par 6 voix et 3 abstentions.

Article 6

M. Hatry dépose l'amendement n^o 3 qui vise à introduire la notion de ristourne et est le corollaire des amendements n^{os} 1 et 2. Compte tenu du rejet de l'amendement n^o 1, l'auteur retire l'amendement n^o 3.

M. Hatry dépose ensuite l'amendement n^o 12 qui tend à remplacer la disposition proposée au 1^o 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.»

L'auteur de l'amendement explique que 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.

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 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

mee. Al deze kosten zijn te vermijden wanneer men de kredietnemer toestaat met de kredietgever opnieuw te onderhandelen over nieuwe rentevooraarden die rekening houden met de evolutie van de marktrente.

De heer Weyts c.s. dient amendement nr. 19 in om § 2 van het voorgestelde artikel 47 te vervangen door de volgende bepaling: «Wat betreft de kredieten die de hypotheekonderneming aanbiedt 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 diens initiatief onderhandeld werden.»

Een van de indieners verwijst naar de vroegere bespreking en het antwoord van de minister dat die akkoord kan gaan met amendement nr. 19.

Aangezien amendement nr. 19 precies dezelfde strekking heeft als amendement nr. 12, neemt de indiener van amendement nr. 12 zijn amendement terug.

Amendement nr. 19 wordt eenparig aangenomen door de 8 aanwezige leden.

Het aldus geamendeerde artikel 6 wordt eveneens eenparig aangenomen.

Artikel 8

Bij amendement nr. 13 stelt de heer Hatry voor de eerste volzin van dit artikel te vervangen als volgt: «Deze wet treedt in werking op 1 augustus 1998».

De indiener wijst erop dat de ontworpen termijn van inwerkingtreding te krap is 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 verkoopnet daarvan op de hoogte te brengen.

De heer Charlier dient de amendementen nrs. 20 en 21 in. Met amendement nr. 20 stelt de indiener voor dat de wet in werking treedt acht maanden nadat ze is bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*. Met zijn amendement nr. 21 stelt de indiener voor de wet in werking te laten treden één jaar na haar bekendmaking.

De indiener wijst er eveneens op dat de ontworpen termijn van het wetsontwerp te krap is. Men kan er immers redelijkerwijze van uitgaan dat de definitieve wettekst eerst bij zijn verschijning in het *Belgisch Staatsblad* bekend zal raken.

prêteur de nouvelles conditions de taux, conformes à l'évolution des taux du marché.

M. Weyts et consorts déposent l'amendement n° 19 qui tend aussi de remplacer le § 2 de l'article 47 proposé 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 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».

Un des auteurs de cet amendement se réfère à la discussion ci-avant et à la réponse du ministre selon laquelle il pouvait accepter l'amendement n° 19.

Vu que la portée de l'amendement n° 19 est identique à celle de l'amendement n° 12, l'auteur de l'amendement n° 12 retire son amendement.

L'amendement n° 19 est adopté à l'unanimité des 8 membres présents.

L'article 6, ainsi amendé, est adopté à la même unanimité.

Article 8

M. Hatry dépose l'amendement n° 13 qui propose de remplacer la première phrase de cet article par la disposition suivante: «La présente loi entre en vigueur le 1^{er} août 1998».

L'auteur de l'amendement explique que 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.

M. Charlier dépose les amendements n°s 20 et 21. L'amendement n° 20 a pour but de prévoir que la loi entre en vigueur huit mois après sa publication au *Moniteur belge*, tandis que l'amendement n° 21 fixe le délai à un an après la publication.

L'auteur des amendements explique aussi que la période prévue par le projet de loi est trop courte. 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*.

De minister is van oordeel dat een termijn van zes maanden na de bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad* als redelijk te beschouwen is. Aangezien het ontwerp na amendering door de Senaat nog naar de Kamer moet, beschikken de betrokken instellingen over voldoende tijd om de nodige aanpassingen in te voeren.

Het kan evenwel nuttig zijn te bepalen dat artikel 7 in werking treedt op het tijdstip waarop het in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekend gemaakt. Artikel 7 heft artikel 1 van de wet van 13 april 1995 op dat nooit is uitgevoerd. Door dit artikel onmiddellijk op te heffen kan de rechtszekerheid alleen maar toenemen.

Bij amendement nr. 24 stelt de heer Hatry voor de eerste volzin van artikel 8 te vervangen als volgt: «Deze wet treedt in werking op 1 september 1998, met uitzondering van artikel 7, dat in werking treedt op de dag van haar bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*.»

Amendement nr. 24 wordt eenparig aangenomen door de 9 aanwezige leden.

V. STEMMINGEN

Het geamendeerd wetsontwerp wordt in zijn geheel aangenomen met 6 tegen 3 stemmen.

Dit verslag wordt eenparig goedgekeurd door de 9 aanwezige leden.

De rapporteur,
Johan WEYTS.

De voorzitter,
Paul HATRY.

Le ministre estime qu'un délai de six mois après la publication au *Moniteur belge* est raisonnable. Vu que le projet de loi, tel qu'amendé par le Sénat, doit encore être soumis à la Chambre, les entreprises concernées auront le temps nécessaire de procéder aux adaptations nécessaires.

Toutefois, il serait utile de prévoir que l'article 7 entre en vigueur à la date de la publication au *Moniteur belge*. L'article 7 est la suppression de l'article 1^{er} de la loi du 13 avril 1995 qui n'a jamais été appliquée. La sécurité juridique sera plus forte en l'abrogeant immédiatement.

M. Hatry dépose l'amendement n° 24 qui remplace la première phrase de l'article 8 par la disposition suivante: «La présente loi entre en vigueur le 1^{er} septembre 1998, à l'exception de l'article 7, qui entre en vigueur au moment de la publication de la loi au *Moniteur belge*.»

L'amendement n° 24 est adopté à l'unanimité des 9 membres présents.

V. VOTES

L'ensemble du projet de loi amendé a été adopté par 6 voix contre 3.

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité des 9 membres présents.

Le rapporteur,
Johan WEYTS.

Le président,
Paul HATRY.

VERGELIJKENDE TEKSTEN



TEXTES COMPARATIFS

**Tekst overgezonden door de Kamer
van volksvertegenwoordigers**

Artikel 1

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

Art. 2

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

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

Art. 3

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

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

1^o De rentevoet moet zowel in meer als in min schommelen.

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

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

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

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

Tekst aangenomen door de Commissie

Artikel 1

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

Art. 2

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

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

Art. 3

Artikel 9 van dezelfde wet wordt vervangen door de volgende bepaling:

«Art. 9. — § 1. Indien de veranderlijkheid van rentevoet overeengekomen is, mag er meer dan één rentevoet zijn per kredietovereenkomst. Op elk van die rentevoeten zijn de volgende regels van toepassing:

1^o De rentevoet moet zowel in meer als in min schommelen.

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

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

De lijst en de berekeningswijze van de referteïndexen worden bepaald door de Koning, bij een in 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^o De oorspronkelijke rentevoet is de rentevoet waartegen de rente wordt berekend die de kredietnemer verschuldigd is op het tijdstip van de eerste rentebetaling.

**Texte transmis par la Chambre
des représentants**

Article 1^{er}

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

Art. 2

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

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

Art. 3

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

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

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

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

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

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

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

Texte adopté par la commission

Article premier

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

Art. 2

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

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

Art. 3

L'article 9 de la même loi est remplacé par la disposition suivante :

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

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

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

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

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

4^o Le taux d'intérêt initial est le taux qui sert de base au calcul des intérêts dus par l'emprunteur lors du premier versement en intérêt.

Tekst overgezonden door de Kamer van volksvertegenwoordigers

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

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

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

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

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

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

8° Indien de eerste periode een kortere duur heeft dan drie jaren, kan een verhoging van de rentevoet niet tot gevolg hebben dat de rentevoet die van toe-

Tekst aangenomen door de Commissie

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

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

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

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

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.

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.

8° Indien de eerste periode een kortere duur heeft dan drie jaren, kan een verhoging van de rentevoet niet tot gevolg hebben dat de rentevoet die van toe-

Texte transmis par la Chambre des représentants

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

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

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

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

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

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

8° Si la première période a une durée inférieure à trois années, une variation à la hausse du taux d'intérêt ne peut pas avoir pour effet d'augmenter le

Texte adopté par la commission

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

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

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

7° Sans préjudice de ce qui est prévu à l'8° ci-dessous, l'acte constitutif doit stipuler que la variation du taux d'intérêt est limitée, tant à la hausse qu'à la baisse, à un écart déterminé par rapport 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.

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.

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.

8° Si la première période a une durée inférieure à trois années, une variation à la hausse du taux d'intérêt ne peut pas avoir pour effet d'augmenter le

**Tekst overgezonden door de Kamer
van volksvertegenwoordigers**

passing is gedurende het tweede jaar verhoogd wordt met meer dan wat overeenstemt met één procentpunt 's jaars ten opzichte van de oorspronkelijke waarde van de rentevoet, noch dat de rentevoet die van toepassing is gedurende het derde jaar verhoogd wordt met meer dan wat overeenstemt met twee procentpunten 's jaars ten opzichte van die oorspronkelijke waarde.

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

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

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

§ 3. De tijdstippen, voorwaarden en modaliteiten van de verandering van de rentevoet evenals de oorspronkelijke waarde van de referteïndex moeten voorkomen in de vestigingsakte.

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

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

Art. 4

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

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

Ten laatste bij het overmaken van het aanbod dient de kredietgever aan de kandidaat-kredietnemer het

Tekst aangenomen door de Commissie

passing 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 de verandering van de rentevoet evenals de oorspronkelijke waarde van de referteïndex moeten voorkomen in de vestigingsakte.

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

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

Art. 4

Artikel 14 van dezelfde wet wordt aangevuld met het volgende lid:

[...]

«Ten laatste bij het overmaken van het aanbod dient de kredietgever aan de kandidaat-kredietnemer

**Texte transmis par la Chambre
des représentants**

taux d'intérêt applicable à la deuxième année de plus de l'équivalent d'un point pour cent l'an par rapport à la valeur initiale du taux d'intérêt, ni d'augmenter le taux d'intérêt applicable à la troisième année de plus de l'équivalent de deux points pour cent l'an par rapport à cette valeur initiale.

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

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

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

§ 3. Les époques, conditions et modalités de variation du taux d'intérêt ainsi que la valeur initiale de l'indice de référence doivent figurer dans l'acte constitutif.

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

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

Art. 4

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

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

Au plus tard au moment de la remise de l'offre, le prêteur remet au candidat-emprunteur un tableau

Texte adopté par la commission

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.

À 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 d'amortissement du capital, les intérêts sont calculés au nouveau taux suivant la méthode technique utilisée initialement.

§ 3. Les époques, conditions et modalités de variation du taux d'intérêt ainsi que la valeur initiale de l'indice de référence doivent figurer dans l'acte constitutif.

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

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

Art. 4

L'article 14 de la même loi est complété par l'alinéa suivant :

[...]

« Au plus tard au moment de la remise de l'offre, le prêteur remet au candidat-emprunteur un tableau

**Tekst overgezonden door de Kamer
van volksvertegenwoordigers**

aflossingsplan van het aangeboden krediet over te maken.»

Art. 5

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

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

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

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

Art. 6

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

1^o Paragraaf 2 wordt aangevuld met wat volgt:

«Deze prospectus moet het tarief van de rentevoeten bevatten voor de verschillende soorten kredieten, alle eventuele verminderingen en vermeerderingen van rentevoet en alle toekenningsvoorwaarden inbegrepen. Geen enkele vermindering of vermeerdering kan toegekend worden of opgelegd worden, zelfs in de loop van het contract, indien deze niet in de prospectus is opgenomen, die van kracht is op het ogenblik van het aanbod beoogd in artikel 14.»

2^o Paragraaf 4 wordt vervangen door wat volgt:

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

Tekst aangenomen door de Commissie

het aflossingsplan van het aangeboden krediet over te maken.»

Art. 5

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

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

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

Wanneer een rentevoetvermindering wordt toegekend, 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 medegedeeld, dat met de wijzigingen rekening houdt.»

Art. 6

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

1^o Paragraaf 2 wordt aangevuld met wat volgt:

«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.»

2^o Paragraaf 4 wordt vervangen door wat volgt:

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

**Texte transmis par la Chambre
des représentants**

d'amortissement relatif au crédit faisant l'objet de cette offre.»

Art. 5

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

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

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

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

Art. 6

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

1^o Le paragraphe 2 est complété par ce qui suit:

«Ce prospectus doit contenir le tarif des taux d'intérêt pour les différents types de crédits y compris toutes les réductions et majorations de taux éventuelles et toutes les conditions d'octroi. Aucune réduction ou majoration ne peut être accordée ou imposée, même en cours de contrat, si elle n'est pas reprise au prospectus en vigueur au moment de l'offre visée à l'article 14.»

2^o Le paragraphe 4 est remplacé par ce qui suit:

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

Texte adopté par la commission

d'amortissement relatif au crédit faisant l'objet de cette offre.»

Art. 5

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

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

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

Lorsqu'une réduction de taux 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.»

Art. 6

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

1^o Le paragraphe 2 est complété par ce qui suit:

«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.»

2^o Le paragraphe 4 est remplacé par ce qui suit:

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

**Tekst overgezonden door de Kamer
van volksvertegenwoordigers**

Art. 7

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

Art. 8

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

Tekst aangenomen door de Commissie

Art. 7

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

Art. 8

Deze wet treedt in werking op 1 september 1998, met uitzondering van artikel 7, dat in werking treedt op de dag van haar bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*. Zij is niet van toepassing op de contracten die werden gesloten vóór haar inwerkingtreding.

**Texte transmis par la Chambre
des représentants**

Art. 7

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

Art. 8

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

Texte adopté par la commission

Art. 7

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

Art. 8

La présente loi entre en vigueur le 1^{er} septembre 1998, à l'exception de l'article 7, qui entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*. Elle ne s'applique pas aux contrats conclus avant son entrée en vigueur.

BIJLAGE 1**DAGELIJKS BESTUUR VAN DE
RAAD VOOR HET VERBRUIK****ADVIES**

over een 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

Brussel, 13 november 1997

Het dagelijks bestuur van de Raad voor het verbruik, die op 22 oktober 1997 door de voorzitter van de Senaatscommissie voor Financiën en voor Economische Zaken werd verzocht een advies uit te brengen over een 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, is op 13 november 1997 bijeengekomen, onder het voorzitterschap van de heer Roger Ramaekers en heeft het volgende advies aangenomen.

Het dagelijks bestuur van de Raad voor het verbruik heeft de voorzitter verzocht dit advies over te maken aan de voorzitter van de Senaatscommissie voor Financiën en voor Economische Zaken alsook aan de minister van Economische Zaken.

ADVIES

Het dagelijks bestuur van de Raad voor het verbruik,

Gelet op de brief van 22 oktober 1997 waarin de voorzitter van de Senaatscommissie voor Financiën en voor Economische Zaken de Raad van het verbruik verzocht om een advies uit te brengen inzake bovenvermeld wetsontwerp;

Gelet op de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet, gewijzigd bij de wet van 13 april 1995;

Gelet op de dringendheid;

Overwegende dat dit advies voorlopig is en moet bekrachtigd worden tijdens de volgende plenaire vergadering van de Raad;

Overwegende dat de Raad zich het recht voorbehoudt om op eigen initiatief terug te komen op sommige vragen die in dit advies niet werden behandeld;

Gelet op de werkzaamheden van de subcommissie «Financiële Diensten» tijdens de vergadering van 6 november 1997;

Gelet op de deelname aan de werkzaamheden van de deskundigen: de heren de Maleingreau (Assoc. belge des courtiers du Crédit), De Valck (BACOB), Ducart (OIVO), Evenepoel (Test-Aankoop) en Jampens (BVK);

Gelet op de uitwerking van het advies door de heren Ducart (OIVO) en Jampens (BVK);

BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT:

I. Inleidende mededeling

De Raad stelt vast dat de subcommissie «Financiële diensten» van de Raad aan de bespreking van het wetsontwerp slechts één

ANNEXE 1**BUREAU DU CONSEIL DE LA CONSOMMATION****AVIS**

sur un 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

Bruxelles, le 13 novembre 1997

Le bureau du Conseil de la consommation, saisi le 22 octobre 1997 par le président de la Commission sénatoriale des Finances et des Affaires économiques d'une demande d'avis sur un projet de loi modifiant la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire, s'est réuni le 13 novembre 1997, sous la présidence de M. Roger Ramaekers, et a émis l'avis suivant.

Le bureau du Conseil de la consommation a prié le président de remettre cet avis au président de la Commission sénatoriale des Finances et des Affaires économiques ainsi qu'au ministre des Affaires économiques.

AVIS

Le bureau du Conseil de la consommation,

Vu la lettre du 22 octobre 1997 dans laquelle le président de la Commission sénatoriale des Finances et des Affaires économiques demande au Conseil de la consommation de remettre un avis sur le projet de loi précité;

Vu la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire, modifiée par la loi du 13 avril 1995;

Vu l'urgence;

Considérant que le présent avis est provisoire et doit être ratifié lors de la prochaine assemblée plénière du Conseil;

Considérant que le Conseil se réserve le droit de revenir d'initiative sur certaines questions qui n'auraient pas été abordées dans le présent avis;

Vu les travaux de la sous-commission «Services financiers» lors de la réunion du 6 novembre 1997;

Vu la participation aux travaux des experts suivants: MM. de Maleingreau (Assoc. belge des courtiers du Crédit), De Valck, (BACOB), Ducart (CRIOC), Evenepoel (Test Achats) et Jampens (UPC);

Vu le projet d'avis établi par M. Ducart (CRIOC) et M. Jampens (UPC).

ÉMET L'AVIS SUIVANT:

I. Note préliminaire

Le Conseil constate que, vu l'urgence de la demande d'avis, la sous-commission «Services financiers» du Conseil n'a pu consu-

enkele «verkennde» vergadering heeft kunnen wijden gezien de hoogdringendheid waarmee het Advies gevraagd wordt.

Hij betreurt dit vooral nu op deze vergadering gebleken is dat de vertegenwoordigers van de verbruikers en de vertegenwoordigers van de productie en de distributie reeds een overeenstemming van de standpunten konden bereiken over enkele belangrijke aspecten van het wetsontwerp en daaruit kon afgeleid worden dat een verdere mogelijkheid van bespreking van het wetsontwerp wellicht eveneens vruchtbaar zou geweest zijn. Voor een verdere concertatie wordt ook thans aan de Raad de tijd niet gegund.

Hij laat daarbij opmerken dat er geen overleg heeft plaatsgehad tussen partijen onderling in de Raad, noch tussen partijen en het kabinet of de controle-autoriteit, de controledienst voor de verzekeringen, noch vóór de definitieve opstelling van het wetsontwerp door het kabinet, noch vóór de indiening van het wetsontwerp bij de Kamer van volksvertegenwoordigers, door toedoen van de overhaaste werkwijze waarop de minister het wetsontwerp aan de parlementaire goedkeuringsprocedure heeft willen onderwerpen. Het hangt bovendien van de minister af of zijn voorontwerp van wetswijziging aan de Raad voor het verbruik wordt voorgelegd, waartoe hij evenmin was overgegaan.

Dit heeft als gevolg gehad dat in het wetsontwerp technische aspecten van de hypothecaire kredietverstrekking opgenomen werden die op een andere wijze dan in een wettekst kunnen geregeld worden (rentevoetverminderingen en ristornotechniek — aflossingsplannen) of die in dit wetsontwerp verkeerd gereguleerd zijn (artikel 5 van het wetsontwerp over de aflossingsplannen), dat er verscheidene andere elementen uit de wetgeving er niet in opgenomen werden (aangehechte contracten — de poging tot minnelijke schikking — de hypotheek voor huidige en toekomstige schuldvorderingen — de vereenvoudigde procedure van overdracht van schuldvordering voor de kredietverzekeraars — aanwending van wisselbrief), hoewel de partijen bereid zijn om hierover besprekingen te voeren maar daarvoor ook thans geen tijd gegund wordt. Een verder gevolg was dat er geen rekening is gehouden met de noodzaak van een gezamenlijke benadering van bepaalde aan hypothecaire en consumentenkrediet gemeenschappelijke aspecten (toepassingsgebied — wederbeleggingsvergoeding).

De Raad stelt vast dat de partijen er zich niet tegen verzetten dat de bepalingen inzake de veranderlijkheidstechniek van de hypothecaire rentevoet, rekening houdend met de inkorting van de terugkijkperiode, en inzake de verminderingen voor de volledige duur van het krediet (zie punt II) snel in een wet zouden opgenomen en de andere bepalingen daarvan zouden losgekoppeld worden met het oog op een meer algemene evaluatie in de schoot van de Raad voor het verbruik in een kader van een zo pragmatisch mogelijke concertatie waarvoor wat meer tijd zou gelaten worden. Zodoende zou tevens rekening kunnen gehouden worden met de context waarin de voorgenomen wetswijziging zich afspeelt, namelijk de gelijktijdige initiatieven ter aanpassing van de wetgeving op het consumentenkrediet en de handelspraktijken en inzake de collectieve schuldenregeling.

De in bijlage bij dit Advies opgenomen nota's van de vertegenwoordigers van de consumenten en van de vertegenwoordigers van de productie en de distributie bevatten de opmerkingen van de beide partijen bij de artikelen uit het wetsontwerp maar ook de aspecten buiten het wetsontwerp die zij eveneens hadden willen bespreken. Deze nota's zijn de neerslag van hun standpunten van vóór de bespreking in de subcommissie «financiële diensten» van 6 november 1997.

Hierna worden enkel de punten besproken waarover partijen tijdens de vergadering van 6 november het eens zijn kunnen worden.

crer à la discussion du projet de loi qu'une seule réunion de réflexion.

Il le déplore d'autant plus que cette réunion a relevé que les représentants des consommateurs et les représentants de la production et de la distribution pouvaient déjà arriver à un accord sur quelques aspects importants du projet de loi, ce qui donne à croire qu'une nouvelle discussion du projet de loi aurait été aussi fructueuse. Même à l'heure actuelle, le Conseil n'a pas eu le temps de délibérer sur cette question.

À ce sujet, il fait remarquer qu'il n'y a pas eu de concertation entre les parties au Conseil ni entre les parties et le cabinet ou l'autorité de contrôle, l'Office de contrôle des assurances, ni avant l'élaboration définitive du projet de loi par le cabinet, ni avant la présentation du projet de loi à la Chambre des représentants, en raison de la façon hâtive dont le ministre a voulu soumettre le projet de loi à l'approbation du Parlement. En outre, il dépend du ministre de soumettre son avant-projet de modification de loi au Conseil de la consommation, ce qu'il n'a pas fait non plus.

La conséquence a été que des aspects techniques de l'octroi de crédit hypothécaire ont été repris dans le projet de loi, lesquels peuvent être réglés autrement que par un texte de loi (réductions des taux d'intérêt et technique de ristourne — plans d'amortissement) ou lesquels ont été réglés erronément dans ce projet de loi (article 5 du projet de loi sur les plans d'amortissement), que d'autres éléments divers de la loi n'ont pas été repris (contrats annexés — la tentative de règlement à l'amiable — l'hypothèque pour des créances actuelles et futures — la procédure simplifiée de transfert de créance pour les assureurs de crédit — l'utilisation de la lettre de change). Bien que les parties soient prêtes à en discuter, il leur manque le temps nécessaire à l'heure actuelle. Une autre conséquence a été l'impossibilité de prendre en considération la nécessité d'une approche concertée de certains aspects communs du crédit hypothécaire et du crédit à la consommation (champ d'application — indemnité de réemploi).

Le Conseil constate que les parties ne s'opposent pas à ce que les dispositions en matière de technique de variabilité du taux d'intérêt hypothécaire, compte tenu du raccourcissement de la période du *look back* et de réductions pour toute la durée du crédit (voir le point II), soient rapidement insérées dans une loi en dissociant les autres dispositions en vue d'une évaluation plus générale au sein du Conseil de la consommation dans le cadre d'une concertation aussi pragmatique que possible dans laquelle on laisserait davantage de temps. Ainsi on pourrait prendre en considération le contexte de la modification de la loi envisagée, notamment les initiatives simultanées en vue de l'adaptation de la loi relative au crédit à la consommation et sur les pratiques du commerce et en matière de règlement collectif des dettes.

Les notes des représentants des consommateurs et des représentants de la production et de la distribution, annexées au présent avis, comportent les remarques formulées par les deux parties sur les articles du projet de loi ainsi que les aspects non repris au projet de loi qu'ils auraient voulu discuter. Ces notes reflètent les positions qu'ils avaient prises avant la discussion dans la sous-commission «services financiers» du 6 novembre 1997.

Seront discutés les seuls points qui ont fait l'objet d'un accord des parties lors de la réunion du 6 novembre.

II. Punten waarover de partijen het eens zijn kunnen worden

1. Veranderlijkheid van de hypothecaire rentevoet

De Raad neemt er kennis van dat de vertegenwoordigers van de productie en de distributie menen dat, welke de politieke keuze ook weze wat de techniek van de veranderlijkheid van de hypothecaire rentevoet betreft, alles in het werk moet gesteld worden om de referentie-periode voor de berekening van de toepasselijke referentie-indexen te verkorten en dichter bij het tijdstip van het kredietaanbod en bij dat van de toepassing van de veranderlijkheid te brengen.

Een ontwerp van uitvoeringsbesluit opgesteld door de Controledienst voor de Verzekeringen met het oog op de inwerkingtreding van de wet van 13 april 1995 (Advies van de Commissie voor Verzekeringen van 7 juni 1996) voorzag reeds in het verkorten van de periode voor berekening en publicatie van de referentie-index van drie en een halve maand tot twee maand, wat nog te lang is. Op het ogenblik van de verandering van de rentevoet zou de in aanmerking te nemen index zodoende beter de geldende marktvoorwaarden weergeven, vooral in perioden van snelle evolutie van de rentevoeten.

De kern van het probleem is dat de wetgever in feite de evolutie van de rentevoeten voor 20 tot 30 jaar lang wil koppelen aan een referentie-index die het gemiddelde is van beleggingstarieven die van kracht waren een paar maand vóór het formuleren van het kredietaanbod. De toegekende rentevoet voor het krediet is evenwel toegekend in functie van de marktsituatie op het ogenblik van de kredietaanvraag zelf. De rentevoeten zullen in de tussenliggende tijd meestal, en soms zelfs betekenisvol, gedaald of gestegen zijn.

Indien deze «look back-periode» (terugkijkperiode) voor de referentie-index sterk kan verkort worden, wordt het voor de vertegenwoordigers van de productie en de distributie mogelijk met de formule van veranderlijkheid van de hypothecaire rentevoet zoals opgenomen in het wetsontwerp te leven.

De vertegenwoordigers van de consumenten gaan akkoord met de inkorting van de terugkijkperiode maar hebben nog geen duidelijk idee van de wijze waarop dit moet gereguleerd worden en dienen zich nog te beraden over de hierna volgende voorstellen van de vertegenwoordigers van de productie en de distributie.

Als eerste mogelijkheid wordt voorgesteld het aanwenden van de stand van de referentie-index op de laatste werkdag van de kalendermaand voorafgaand aan de maand waarin het aanbod gedaan wordt en, wat het ogenblik van de toepassing van de veranderlijkheid betreft, voorafgaand aan de maand van de verandering. Ideaaliter zou het moeten gaan om de stand van de referentie-index van de dag voorafgaand aan het aanbod en van de dag voorafgaand aan deze van de toepassing van de veranderlijkheid.

Een andere mogelijkheid bestaat in het aanwenden van de stand van de referentie-index op de laatste werkdag van de kalendermaand voorafgaand aan de [maandelijkse, tweemaandelijkse, driemaandelijkse, ...] prijszetting, namelijk op de eerste (werkdag) van de maand en, wat het ogenblik van de toepassing van de veranderlijkheid betreft, voorafgaand aan de maand van de verandering. Dit voorstel biedt het voordeel van meer stabiliteit.

2. Technieken van rentevoetvoordelen

De Raad neemt er kennis van dat hoewel de vertegenwoordigers van de productie en de distributie menen dat het aanwenden van de diverse technieken van rentevoetvoordelen volstrekt gewettigd is op grond van de vroegere wetgeving van het koninklijk besluit nr. 225 van 1936 en de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet en de hypotheekonderneming in de mogelijkheid stelt, volgens haar eigen mogelijkheden, een eigen kredietpolitiek uit te bouwen die zich, in het voordeel van de consument,

II. Points qui ont fait l'objet d'un accord des parties

1. Variabilité du taux d'intérêt hypothécaire

Le Conseil prend acte du fait que les représentants de la production et de la distribution estiment que, quel que soit le choix politique de la technique de la variabilité du taux d'intérêt hypothécaire, il y a lieu de tout mettre en œuvre pour raccourcir la période de référence pour le calcul des indices de référence applicables et de l'approcher du moment de l'offre de crédit et de celui de l'application de la variabilité.

Un projet d'arrêté d'exécution établi par l'Office de contrôle des assurances en vue de l'entrée en vigueur de la loi du 13 avril 1995 (Avis de la Commission des assurances du 7 juin 1996) avait déjà prévu le raccourcissement de la période de calcul et de publication de l'indice de référence de trois mois et demi à deux mois, ce qui est toujours trop long. Au moment du changement du taux d'intérêt, l'indice à prendre en considération refléterait mieux les conditions de marché applicables, surtout en périodes d'évolution rapide des taux d'intérêt.

Le fond du problème est que le législateur veut en fait lier l'évolution des taux d'intérêt pour une durée de 20 à 30 ans à l'indice de référence qui est la moyenne des taux de placement qui étaient appliqués quelques mois avant la formulation de l'offre de crédit. Le taux d'intérêt du crédit est toutefois accordé en fonction de la situation du marché au moment de la demande de crédit même. Les taux d'intérêt auront entre-temps souvent diminué ou augmenté, parfois même de manière significative.

Si cette «période de look back» pour l'indice de référence peut être considérablement raccourcie, les représentants de la production et de la distribution pourront accepter la formule de la variabilité du taux d'intérêt hypothécaire tel que reprise dans le projet de loi.

Les représentants des consommateurs sont d'accord avec le raccourcissement de la période de look back mais ils n'ont pas encore la moindre idée d'une réglementation en la matière. Ils doivent encore réfléchir aux propositions ci-après des représentants de la production et de la distribution.

La première possibilité serait de prendre la cote de l'indice de référence du dernier jour ouvrable du mois précédant le mois dans lequel l'offre est faite et, quant au moment de l'application de la variabilité, celui précédant le mois où la variation a lieu. De façon idéale, il devrait s'agir de la cote de l'indice de référence du jour précédant l'offre et du jour précédant celui de l'application de la variabilité.

Une autre possibilité est de prendre la cote de l'indice de référence du dernier jour ouvrable du mois précédant la fixation de prix (mensuelle, bimestrielle, trimestrielle, ...), notamment au premier (jour ouvrable) du mois et, en ce qui concerne le moment de l'application de la variabilité, celui précédant le mois de la variation. Cette proposition offre l'avantage d'une plus grande stabilité.

2. Techniques d'avantages de taux d'intérêt

Bien que les représentants de la production et de la distribution considèrent que l'utilisation de diverses techniques d'avantages de taux d'intérêt est tout à fait justifiée sur la base de l'ancienne législation de l'arrêté royal n° 225 de 1936 et de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire et permet à l'entreprise hypothécaire de mettre au point, avec ses propres moyens, sa propre politique de crédit laquelle se distingue, en faveur du consommateur, de celle des autres entreprises hypothécaires, le

onderscheid van deze van de andere hypotheekondernemingen, de vertegenwoordigers van de consumenten menen dat er slechts één enkele rentevoet zou mogen gelden per krediet en dit voor de ganse duur van het krediet.

De Raad neemt evenwel eveneens kennis van de volgende overeenstemming in de standpunten. De vertegenwoordigers van de productie en de distributie hebben er tijdens de vergadering van de subcommissie op gewezen dat uit een werkwijze met netto-rentevoeten niet noodzakelijk rentevoeten zullen voortvloeien die gunstiger zullen zijn voor de consument dan thans het geval is en dat met een dergelijke werkwijze ook geen rekening gehouden wordt met de karakteristieken van bepaalde producten zoals de vijfjaarlijkse veranderlijkheid na een eerste periode van 10 jaar. Zij deelden evenwel mee dat dit niet wegneemt dat zij met dergelijke netto-rentevoeten voor de duur van het krediet kunnen leven.

Zij wezen er evenwel op dat zij reeds voorstellen hebben uitgewerkt om aan de hand van vergelijkbare netto-rentevoeten voor volledige transparantie en vergelijkbaarheid te zorgen. De vergelijkbare netto-rentevoet zou daarbij samen met al zijn parameters op het aflossingsplan aangebracht worden dat ten laatste bij het aanbod zou meegedeeld worden aan de kandidaat-kredietnemer (zie het voorstel van de hypothecaire kredietsector overgenomen in artikel 4 tweede lid van het wetsontwerp, overigens het enige voorstel van deze sector dat in het wetsontwerp werd opgenomen maar buiten zijn context en zonder dat deze sector de kans gehad heeft dit voorstel toe te lichten). Zij wezen er daarbij op dat dit voorstel van vergelijkbare netto-rentevoet was uitgewerkt rekening houdend met de cash-flow van het krediet: bedrag, mensualiteiten rekening gehouden met rentevoetverminderingen — (on)voorwaardelijke en tijdelijke- en/of *ristorno's*, en de eventuele wijziging van de marge op basis — van een informatieve referentie index A-B-C-D-E.

Het behoud van de verschillende types rentevoetvoordelen en het voorzien in een actuariel berekende vergelijkbare netto-rentevoet zou zich reeds kunnen opdringen vanuit overwegingen van het vooruitzien van toekomstige technieken, zelfs van *ristorno*, mogelijk komende vanuit het buitenland, en dus vanuit didactische overwegingen uit bekommernis voor de consument.

De vertegenwoordigers van de consumenten uitten echter hun vrees met betrekking tot de in het kader van deze voorstellen van de vertegenwoordigers van de productie en de distributie te nemen rentevoet voor de berekening van de veranderlijkheid. Zij wensden dus liever geen gebruik van tijdelijke rentevoetverminderingen en *ristorno*-techniek.

De Raad stelt dus vast dat de vertegenwoordigers van de productie en de distributie bereid zijn zich neer te leggen bij het verzoek van de vertegenwoordigers van de consumenten om niet langer met *ristorno's* en tijdelijke rentevoetverminderingen te werken.

De Raad stelt eveneens vast dat de vertegenwoordigers van de productie en de distributie ook bereid zijn zich neer te leggen bij het verzoek van de vertegenwoordigers van de consumenten om niet langer met promotionele rentevoeten te werken, die hoofdzakelijk (onvoorwaardelijk en) tijdelijk zijn en gelden voor de eerste veranderlijkheidsperiode van het krediet.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie herhaalden evenwel dat het niet uitgesloten is dat dergelijke technieken door buitenlandse hypotheekondernemingen in België opnieuw kunnen binnengebracht worden. De vertegenwoordigers van de consumenten uitten echter hun vrees over de noodzaak van het laten tussenkomen van een tweede rentevoet om de vergelijkbaarheid van de aangeboden rentevoeten te kunnen waarborgen.

Met betrekking tot de problematiek van de commerciële rentevoetverminderingen (rentevoetvoordelen buiten tarief), die desgevallend toegekend worden in de loop van het krediet, werden de volgende opmerkingen gemaakt.

Conseil prend acte du fait que les représentants des consommateurs estiment qu'un seul taux d'intérêt par crédit pourrait seulement s'appliquer pour toute la durée du crédit.

Le Conseil prend toutefois aussi acte de la concordance suivante des positions. Les représentants de la production et de la distribution ont signalé lors de la réunion de la sous-commission que l'utilisation de taux d'intérêt nets n'aboutit pas nécessairement à des taux d'intérêts qui seront plus favorables au consommateur qu'ils ne le sont à l'heure actuelle et qu'une telle méthode de travail ne tient pas compte non plus des caractéristiques de certains produits tels que la variabilité quinquennale après une première période de 10 ans. Ils ont toutefois précisé que cela n'empêche pas qu'ils puissent accepter de tels taux d'intérêt nets pour la durée du crédit.

Ils ont toutefois fait remarquer qu'ils ont déjà établi des propositions pour assurer une transparence et une comparabilité complètes par le biais de taux d'intérêts nets comparables. À cet effet, on ferait figurer le taux d'intérêt net comparable avec l'ensemble de ses paramètres sur le plan d'amortissement, lequel serait communiqué au candidat-emprunteur au plus tard lors de l'offre de crédit (voir la proposition du secteur du crédit hypothécaire reprise à l'article 4, deuxième alinéa, du projet de loi, d'ailleurs la seule proposition de ce secteur qui ait été reprise dans le projet de loi mais hors de son contexte et sans aucune possibilité pour ce secteur de commenter cette proposition). À cet égard, ils ont précisé que cette proposition de taux d'intérêt net était établie en tenant compte du *cash-flow* du crédit: montant, mensualités compte tenu des réductions des taux d'intérêt (in)conditionnelles et temporaires et/ou *ristournes*, et la modification éventuelle de la marge sur la base d'une référence informative (indice A-B-C-D-E).

Le maintien des différents types d'avantages de taux d'intérêt et l'existence d'un taux d'intérêt net comparable, calculé de manière actuarielle, pourraient s'imposer en termes de techniques futures, voire de *ristournes*, provenant éventuellement de l'étranger, et donc en termes didactiques, se souciant du consommateur.

Les représentants des consommateurs émettent cependant leurs craintes sur les propositions des représentants de la production et de la distribution concernant le taux d'intérêt à appliquer pour le calcul de la variabilité. Dès lors, ils ont préféré ne pas appliquer les réductions temporaires du taux d'intérêt ni la technique de la *ristourne*.

Le Conseil constate donc que les représentants de la production et de la distribution sont prêts à accéder à la demande des représentants des consommateurs de ne plus appliquer de *ristournes* et de réductions du taux d'intérêt temporaires.

Le Conseil constate également que les représentants de la production et de la distribution sont prêts à accéder à la demande des représentants des consommateurs de ne plus travailler avec des taux d'intérêt promotionnels, qui sont essentiellement (inconditionnels et) temporaires et qui s'appliquent pour la première période de variabilité du crédit.

Les représentants de la production et de la distribution réitéraient toutefois qu'il n'est pas exclu que des entreprises hypothécaires étrangères réintroduisent de telles techniques en Belgique. Les représentants des consommateurs craignent cependant qu'il soit nécessaire de faire intervenir un deuxième taux d'intérêt en vue de pouvoir assurer la comparabilité des taux d'intérêt offerts.

Quant à la problématique des réductions de taux d'intérêt commerciaux (avantages de taux d'intérêt hors tarif) qui sont, le cas échéant, consenties au cours du crédit, les remarques suivantes ont été formulées.

Ter informatie, meestal worden deze rentevoetvoordelen bij renteschommelingen door de kredietnemers gevraagd nadat zij de rentetarieven van verschillende kredietinstellingen hebben vergeleken of in de loop van het krediet tussen twee ogenblikken van verandering van de rentevoet.

De partijen in de Raad stellen zich vragen bij het verbod van het toekennen van rentevoetvoordelen buiten tarief dat de belangen van de consument niet dient (artikel 6 van het wetsontwerp). Een dergelijk verbod lijkt uit den boze. Wellicht moet nagedacht worden over een andere wijze van beperking van te sterke afwijking van de prospectussen.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie hebben hierbij laten weten dat een categorisering van de consumenten op objectieve basis slechts gedeeltelijk mogelijk is (bv. spaarpremie), maar dat zij moeilijk kan rekening houden met zuiver commerciële parameters (bv. commercieel akkoord op basis van de zakenrelatie-familiebezit) of met de conjunctuur (en commerciële rentevoetvermindering kan dienen om de kleine verschillen te compenseren voortvloeiend uit de commerciële politiek of het ogenblik waarop de nieuwe tarieven ingaan, die verschillen van instelling tot instelling). Hoe dan ook zouden deze consumenten niet gesanctioneerd mogen worden door een dergelijk verbod.

Het zou dus de bedoeling zijn dat er vrijheid van contracteren blijft bestaan over een rentevoetvermindering buiten tarief die voor de ganse duur van het krediet blijft gelden.

De Raad stelt tevens het akkoord van de partijen vast de voorwaardelijke rentevoeten te laten bestaan.

Er kan in het aflossingsplan informatie gegeven worden over betalingen die zouden verschuldigd zijn in geval dat de kredietnemer de voorwaarde niet langer nakomt, waarbij de betalingen berekend worden vanaf een willekeurig genomen en louter ter informatie dienend ogenblik in de loop van het krediet. De vertegenwoordigers van de consumenten stellen voor dat dit ogenblik vijfjaarlijks zou zijn, zodat een tabel de consument een idee geeft van de nieuw berekende terugbetaling bij het wegvallen van de vermindering op het einde van het vijfde jaar, een tweede tabel voor het wegvallen van de vermindering op het einde van het tiende jaar, enz.

Partijen zijn het erover eens dat de voorstelling zoals opgenomen in het wetsontwerp (artikel 5 dat voorziet in een derde alinea voor artikel 21, § 1, van de wet) slechts kan dienen voor nog geen 10 % van de kredieten, namelijk deze met vaste kapitaalschijven, daar waar de grote meerderheid van de kredieten met vaste mensualiteiten wordt aangegaan.

Vanzelfsprekend kan ook nadat de vermindering is weggevalen een nieuw aflossingsplan medegedeeld worden dat met de wijzigingen rekening houdt. De consument wenst inderdaad te weten hoe zijn aflossingsplan er uitziet nadat op het vlak van de vermindering een wijziging is opgetreden.

Het is dus duidelijk dat in geval van rentevoetvermindering niet kan geanticipeerd worden, daar waar dit met de *ristorno*-techniek wel kan.

3. De inwerkingtreding

De Raad stelt vast dat de vertegenwoordigers van de productie en de distributie menen dat de periode voor de inwerkingtreding die het ontwerp biedt te kort is. Rekening houdend met de enorme inspanningen die in de komende maanden zullen moeten geleverd worden onder meer in het kader van de invoering van de Euro, zullen de hypotheekondernemingen nooit binnen een tijdsspanne van minimaal vijf maanden hun documenten en hun programmering aan de nieuwe reglementering aangepast krijgen en, vooral, hun verkoopsnet ervan op de hoogte kunnen brengen. Dit zal des te problematischer zijn wanneer de toekomstige wet de *ristorno*'s

À titre d'information, le plus souvent, ce sont les emprunteurs qui demandent ces avantages de taux d'intérêt en cas de fluctuations des intérêts après avoir comparé les taux d'intérêts de différentes institutions de crédit ou en cours du crédit entre deux moments de changement du taux d'intérêt.

Les parties du Conseil s'interrogent sur l'interdiction de l'octroi d'avantages de taux d'intérêt hors tarif, ce qui ne sert pas les intérêts du consommateur (article 6 du projet de loi). Une telle interdiction est inadmissible. On devrait peut-être réfléchir à une autre façon de limiter les trop fortes dérogations au prospectus.

Les représentants de la production et de la distribution ont fait remarquer à cet égard qu'une catégorisation des consommateurs sur une base objective n'est réalisable que partiellement (p.ex. prime d'épargne), mais qu'elle peut difficilement tenir compte de purs paramètres commerciaux (p. ex. accord commercial sur la base de la relation commerciale- biens de famille) ou de la conjoncture (et la réduction du taux d'intérêt commercial peut être utile à compenser les petites différences qui résultent de la politique commerciale ou du moment où les nouveaux taux entrent en vigueur, différents d'une institution à l'autre). De toute façon, les consommateurs ne devraient pas être sanctionnés par une telle interdiction.

Le but serait donc de maintenir la liberté de contracter en matière de réduction du taux d'intérêt hors tarif valable pour toute la durée du crédit.

Le Conseil constate également que les parties se sont mises d'accord sur le maintien des taux d'intérêt conditionnels.

Le plan d'amortissement peut fournir des informations sur les paiements qui seraient dus dans le cas où l'emprunteur ne respecterait plus cette condition, les paiements étant calculés à partir d'un moment choisi arbitrairement et à titre purement informatif en cours du crédit. Les représentants des consommateurs proposent que ce moment soit quinquennal de façon à ce que le tableau donne une idée au consommateur du remboursement recalculé si la réduction disparaît à la fin de la cinquième année, un deuxième tableau si la réduction disparaît à la fin de la deuxième année, etc.

Les parties conviennent que la présentation figurant dans le projet de loi (article 5 prévoyant un troisième alinéa pour l'article 21, § 1^{er}, de la loi) ne peut même pas servir à 10 % des crédits notamment ceux à tranches de capital fixes, alors que la majorité des engagements de crédits sont à mensualités fixes.

Il va de soi que, lorsque la réduction n'est plus octroyée, un nouveau plan d'amortissement qui tient compte des changements peut être communiqué. Le consommateur souhaite en effet connaître son plan d'amortissement après des changements au niveau de la réduction.

Il est donc clair que, contrairement à la technique des *ristournes*, la réduction du taux d'intérêt ne permet pas d'anticiper.

3. L'entrée en vigueur

Le Conseil constate que les représentants de la production et de la distribution considèrent que la période d'entrée en vigueur prévue par le projet est trop courte. Compte tenu des efforts considérables qui devront être faits dans les mois à venir, notamment dans le cadre de l'introduction de l'euro, les entreprises hypothécaires ne réussiront jamais à adapter leurs documents et leur programmation à la nouvelle réglementation dans un délai de cinq mois au minimum, et surtout pas à en informer leur réseau de vente. Cela posera des problèmes, surtout si la loi future envisageait la suppression des *ristournes*, ce qui entraînerait

zou afschaffen gezien in dat geval de informatica-programma's « grote systemen » van de hypotheekondernemingen moeten aangepast worden.

Men moet er overigens van uitgaan dat de definitieve tekst van de wet maar gekend is bij haar publicatie in het *Belgisch Staatsblad*.

De vertegenwoordigers van de consumenten menen dat de in het ontwerp opgenomen periode voor de inwerkingtreding lang genoeg is.

De Raad herhaalt dat de partijen er zich niet tegen verzetten dat de bepalingen inzake de veranderlijkheidstechniek van de hypotheecaire rentevoet, rekening houdend met de inkorting van de terugkijkperiode, en inzake de verminderingen voor de volledige duur van het krediet snel in een wet zouden opgenomen en de andere bepalingen daarvan zouden losgekoppeld worden met het oog op een meer algemene evaluatie in een kader van een zo pragmatisch mogelijke concertatie. Zodoende zou tevens rekening kunnen gehouden worden met de context waarin de voorgenomen wetswijziging zich afspeelt, namelijk de gelijktijdige initiatieven ter aanpassing van de wetgeving op het consumentenkrediet en de handelspraktijken en inzake de collectieve schuldenregeling.

STANDPUNT VAN DE VERTEGENWOORDIGERS VAN DE CONSUMENTEN

1. Inleiding en algemene opmerkingen

In het algemeen reageren de consumentenorganisaties gunstig op het wetsontwerp zoals het door de Kamer werd voorgesteld en door de Senaat werd besproken. Zij menen dat de nieuwe voorgestelde bepalingen in de door hen aanbevolen richting gaan.

Het voorgestelde ontwerp is dus een pas in de goede richting. De wet betreffende het hypothecair krediet moet normaal immers een voorbeeld zijn van de wil tot het voeren van een concurrentiebeleid teneinde de concurrentie ten dienste van de consument te stellen. Sommigen bestempelen de wet van 4 augustus 1992 overigens als de wet ter bescherming van de consument.

De voorgestelde maatregelen maken de markt voor de privéverbruiker begrijpelijker. In de memorie van toelichting van het oorspronkelijke wetsontwerp stond dat de consument niet vertrouwd is met de financiële technieken voorgesteld door de verstrekkers van hypothecair krediet.

Het hier voorgesteld ontwerp sluit aan bij de logica volgens welke vereenvoudigende hervormingen moeten worden doorgevoerd teneinde deze fundamentele financiële producten toegankelijk te maken, voor de toegang tot de eigendom en voor de steeds krappere huishoudbudgetten.

Dit ontwerp zou dus zonder dralen moeten worden aangenomen zodat het zo vlug mogelijk kan worden toegepast op de nieuwe contracten.

Bovendien betitelen sommigen het ontwerp dat wij hier bespreken als de hervorming van het hypothecair krediet. Als dat in een later stadium het geval is, zou het ook wenselijk zijn om zich te buigen over de evaluatie van andere bepalingen die niet alleen bepalingen tot regeling van de markt zijn maar die als hoofddoel hebben om sommige schuldenaars in moeilijkheden te beschermen.

Wij denken in het bijzonder aan de verzoeningsprocedure van artikel 59 waarvan de organisatie ter plaatse heel wat leemten heeft in sommige gerechtelijke arrondissementen. Het zou aangewezen zijn om te rade te gaan bij een aantal betrokken actoren en beslagrechters die zich met deze problematiek bezighouden. Precies op dit vlak hebben de consumentenorganisaties en verschil-

l'adaptation des programmes informatiques « grands systèmes » des entreprises hypothécaires.

On doit d'ailleurs partir de l'hypothèse que le texte définitif de la loi n'est connu que lors de sa publication au *Moniteur belge*.

Les représentants des consommateurs estiment que la période d'entrée en vigueur prévue dans le projet est suffisamment longue.

Le Conseil rappelle que les parties ne s'opposent pas à ce que les dispositions en matière de technique de variabilité du taux d'intérêt hypothécaire, compte tenu du raccourcissement de la période du *look back* et de réductions pour toute la durée du crédit, soient rapidement insérées dans une loi en dissociant les autres dispositions en vue d'une évaluation plus générale dans le cadre d'une concertation aussi pragmatique que possible. Ainsi, l'on pourrait également tenir compte du contexte de la modification de la loi visée, notamment les initiatives simultanées visant à l'adaptation de la loi sur le crédit à la consommation et sur les pratiques de commerce et en matière de règlement collectif des dettes.

POSITION DES REPRÉSENTANTS DES ORGANISATIONS DE CONSOMMATEURS

1. Introduction et observations générales

D'une manière générale, les organisations de consommateurs accueillent favorablement le projet de loi tel que présenté par la Chambre et évoqué par le Sénat. Elles estiment que les nouvelles dispositions proposées vont dans le sens qu'elles préconisent.

Le projet présenté est donc un bon pas dans la bonne direction. La loi relative au crédit hypothécaire doit en effet normalement être un exemple de la volonté d'encadrement de la concurrence afin de la mettre au service du consommateur. Certains qualifient d'ailleurs la loi du 4 août 1992 de loi de protection du consommateur.

Les mesures proposées sont susceptibles d'améliorer la lisibilité du marché pour le consommateur particulier. Dans l'exposé des motifs du projet initial, on pouvait lire que le consommateur n'est pas familiarisé avec les techniques financières proposées par les prêteurs hypothécaires.

Le projet ici présenté s'inscrit dans la logique qui veut qu'on mette en œuvre des réformes simplificatrices pour rendre accessibles ces produits financiers fondamentaux pour l'accès à la propriété et pour des budgets ménagers de plus en plus serrés.

Ce projet devrait donc être adopté sans tarder afin qu'il soit le plus tôt possible applicable aux nouveaux contrats.

Par ailleurs, d'une manière générale, certains baptisent le projet dont nous discutons de réforme du crédit hypothécaire. Si c'est le cas, dans un stade ultérieur, il serait aussi souhaitable de se pencher sur l'évaluation d'autres dispositions qui ne sont pas seulement des dispositions de régulation du marché mais qui ont pour objet principal de protéger certains débiteurs en difficulté.

Nous pensons particulièrement à la procédure de conciliation de l'article 59 dont l'organisation sur le terrain apparaît comme particulièrement lacunaire dans certains arrondissements judiciaires. Il serait bon d'interroger un certain nombre d'acteurs de terrain et de juges des saisies soucieux de cette problématique. C'est là une doléance particulière des organisations de consom-

lende organismen die direct met de problematiek van de overmatige schuldenlast te maken hebben, klachten.

Te dien aanzien mogen we niet vergeten dat het met name de beslagrechter is die voor de werking (« goede werking ») durven wij te hopen (!) van de procedure van het ontwerp van collectieve schuldenregeling instaat.

2. Bijzondere opmerkingen bij de voorgestelde maatregelen :

1° De problematiek van de intrestristorno's en van de verminderingen

In het ontwerp van wet wordt een voor de consument schadelijke situatie aangepakt. In de reeds aangehaalde memorie van toelichting stond eveneens dat de praktijk van de ristorno's de kredietnemer laat geloven dat het toegekende voordeel groter is dan het in werkelijkheid is. Die vaststelling werd gemaakt sedert de inwerkingtreding van de wet van 1992.

De ristorno is bedrieglijk want wat de consument echt interesseert op het moment dat hij een fundamentele keuze maakt is de rentevoet en vooral een reële verlaging ervan op het ogenblik van het concrete aanbod. De ristorno raakt niet aan het niveau van de rentevoet en de afschrijvingen worden berekend op basis van die rentevoet die als officieel wordt bestempeld en noodzakelijkerwijs hoger is dan diegene die gehanteerd wordt in het kader van een vermindering waarbij het resterende bedrag natuurlijk veel groter is. Bovendien schept het naast elkaar bestaan van de vermindering en van de ristorno onduidelijkheid aangezien die beide « voordelen » niet noodzakelijk vergelijkbaar zijn.

De berekening van de vermindering, de enige aanvaardbare oplossing gebeurt bovendien op eenvormige wijze in tegenstelling tot die van de ristorno.

Doorzichtigheid is niet zomaar een principe, het moet ook geconcretiseerd worden door een rentevoet op te leggen die als onomzeilbare referentie geldt: in het basistarief moet rekening worden gehouden met alle vermindering die bij de aanvang van de lening werd toegekend.

De referentie aan een rentevoet « alles inbegrepen » is dus de goede oplossing om de consument toe te laten een vergelijking te maken tussen de verschillende kredietaanbiedingen.

Precies die rentevoet moet worden aangewend om de voor de wetgever zo dierbare doorzichtigheid te stimuleren en om de voor de kredietgevers zo dierbare concurrentie te waarborgen. Dat is een interessante manier om de concurrentie in goede banen te leiden. De huidige situatie is dus verre van bevredigend voor de consument die zijn weg zoekt tussen de verminderingen, ristorno's en andere promotie-aanbiedingen. Zijn inspanning om enig inzicht te krijgen kan zwaar zijn en zelfs onoverkomelijk voor de zogenaamde doorsnee-consument.

De betrokken professionele sector stelt in elk geval geen enkele alternatieve maatregel voor die het aanbod van hypothecair krediet op dat vlak doorzichtiger kan maken.

Er worden tevens positieve maatregelen genomen om het probleem van de voorwaardelijke verminderingen te behandelen als één van de voorwaarden in kwestie wegvalt. Door aan de consument twee afschrijvingsschema's te geven weet hij waaraan hij zich moet houden als hij één van de voorwaarden niet meer zou naleven.

Indien anderzijds de voorwaarden niet meer vervuld worden — zonder toedoen van de consument — mogen hem de voordelen niet worden afgenomen.

De consumentenorganisaties raden in die gevallen aan om drie afschrijvingsschema's te geven (voor elk 1/3 van de duur van de lening) met dezelfde referentie-index (zonder voordelen).

mateurs et de divers organismes en prise directe avec la problématique du surendettement.

À cet égard, n'oublions pas que c'est notamment sur le juge des saisies que reposera le fonctionnement (on ose espérer le « bon fonctionnement » !) de la procédure du projet de règlement collectif des dettes.

2. Observations particulières sur les mesures proposées :

1° La problématique des ristournes d'intérêts et des réductions

Le projet de loi s'attaque à une situation préjudiciable pour le consommateur. Dans l'exposé des motifs déjà cité, on pouvait également lire: la pratique des ristournes fait paraître, aux yeux de l'emprunteur, l'avantage accordé plus important que ce qu'il est en réalité. Ce constat est opéré depuis l'entrée en vigueur de la loi de 1992.

La ristourne est trompeuse car ce qui intéresse réellement le consommateur au moment de poser un choix fondamental est le taux d'intérêt, et certainement un réel abaissement de celui-ci au moment de l'offre concrète. La ristourne laisse intact le niveau du taux d'intérêt et les amortissements sont calculés sur la base de ce taux que l'on qualifie d'officiel, et qui est forcément plus élevé que celui retenu dans le cadre d'une réduction, le solde restant dû étant évidemment plus important. De plus, la coexistence de la réduction et de la ristourne jette le flou car ces deux « avantages » ne sont pas nécessairement comparables.

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

La transparence ne peut pas être qu'un principe, il faut la concrétiser en imposant un taux d'intérêt qui est la référence incontournable: le taux de départ doit tenir compte de toute réduction accordée au début du prêt.

La référence à un taux d'intérêt « tout inclus » est donc la bonne solution pour permettre au consommateur la comparaison entre diverses offres de crédit.

C'est sur le taux d'intérêt et lui seul qu'il faut jouer pour promouvoir la transparence chère au législateur et pour assurer la concurrence chère aux prêteurs. C'est là une façon intéressante de canaliser la concurrence. La situation actuelle est donc loin d'être satisfaisante pour le consommateur qui veut s'y retrouver entre réductions, ristournes et autres offres promotionnelles. Son effort de compréhension peut être très difficile à assumer, voire insurmontable pour le consommateur dit moyen.

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

Des mesures positives sont également prises pour envisager la question des réductions conditionnelles si l'une des conditions en question disparaît. La délivrance de deux tableaux d'amortissement permet au consommateur de savoir à quoi s'en tenir dans le cas où il ne respecte plus une condition.

Par ailleurs, si les conditions ne sont plus remplies — sans que ce soit le fait du consommateur —, les avantages ne peuvent être perdus.

Les organisations de consommateurs préconisent dans ces hypothèses qu'on fournisse trois tableaux d'amortissement (à chaque 1/3 de la durée du prêt) avec le même indice de référence (hors avantages).

2° De problematiek van de variabiliteit

Een variabiliteit van het tarief van de hypothecaire lening is slechts aanvaardbaar als ze voldoet aan objectieve en duidelijke criteria. De vergelijking van de aanbiedingen met variabel tarief moet voor de doorsnee consument mogelijk en uitvoerbaar worden gemaakt. Over het algemeen heeft de variabiliteit de benadering en het doorzicht in het kredietaanbod zeer ingewikkeld gemaakt voor de particuliere consument.

De verschillende elementen die momenteel in aanmerking komen om de variabiliteit te bepalen maken het aanbod onduidelijk:

- verschillende weinig doorzichtige rentevoeten (*cf.* voorgaande opmerkingen);
- verschillende referentie-indexen;
- een basistarief;
- een eventueel beperkt tarief;
- basis referentie-indexen, ...

Men heeft vastgesteld dat de bepaling van verschillende tarieven en indexen duidelijk afbreuk doet aan de doorzichtigheid. De consument wordt geïnformeerd door een herdefiniëring van de rentevoet als netto rentevoet, alles inbegrepen, en dat vanuit het standpunt van opmerkingen over het geheel van *ristorno*'s en verminderingen. Dat is eveneens van toepassing op het probleem van de referentie-indexen die momenteel veelvuldig zijn.

Wat de variabiliteit betreft komt het er dus op aan om de zaken, in het licht van de complexiteit van de voorgestelde formules, te vereenvoudigen en te verduidelijken. Wij denken niet dat deze complexiteit de concurrentie ten goede komt.

Het wetsontwerp evolueert dus in de goede richting van vereenvoudiging, duidelijkheid en dus doozichtigheid: een basis rentevoet, een referentieindex van de verandering en een basisindex.

Door deze voorstellen kan een economisch objectieve en gefundeerde link worden gelegd tussen het tarief waartoe de kredietnemer heeft besloten bij het aangaan van zijn lening en de objectief vastgestelde marktveranderingen.

3° Andere maatregelen inzake informatie van de consument

Dat werd reeds aangehaald, maar de materie van het hypothecair krediet is dermate ingewikkeld en technisch dat elke informatiemaatregel aangewezen is. In dit ontwerp van wet worden er voorgesteld die gunstig zijn voor de consument.

a) Eén van de gunstige informatiemaatregelen is, voor wat de consumentenorganisaties betreft, het feit dat een afschrijvings-tabel wordt opgelegd die enig overzicht geeft in de toekomst (wat vaak niet evident is bij een hypothecaire lening) en dat op verschillende momenten in de loop van de kredietrelatie met de verstrekker van hypothecair krediet:

- op het moment van het aanbod in het kader van artikel 14 van de wet;
- in de akte van oprichting;
- bij een tariefverandering;
- een conditionele vermindering die doelloos is geworden.

De vermeldingen ervan moeten verplicht zijn (periodiciteit van de betalingen, verschuldigd bedrag, ontbinding van de bedragen in kapitaal en intresten) en het moet leesbaar zijn en gemakkelijk te begrijpen voor de doorsneeconsument, volgens een in het consumentenrecht algemeen aanvaard principe.

b) Herhaaldelijk wordt in de tekstvoorstellen gesproken over conditionele tariefverminderingen waarover speciale informatie moet worden gegeven (prospectus, afschrijvingschema,...).

2° La problématique de la variabilité

Une variabilité encadrée du taux de l'emprunt hypothécaire n'est acceptable que si elle répond à des critères objectifs et clairs. La comparaison des offres avec taux variable doit être rendue possible et praticable pour le consommateur moyen. De manière générale, la variabilité a rendu très complexe l'approche et la compréhension de l'offre de crédit pour le consommateur particulier.

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

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

Il est constaté que la stipulation de plusieurs taux et indices nuit de tout évidence à la transparence. L'information du consommateur passe par une rédefinition du taux d'intérêt en tant que taux d'intérêt net, tout inclus, et ce dans l'optique des remarques relatives à l'ensemble des ristournes et réductions. Cela s'applique également à la question des indices de référence qui sont aujourd'hui multiples.

En matière de variabilité, il est donc important de simplifier et de clarifier les choses par rapport à la complexité des formules proposées. Nous ne pensons pas que cette complexité permette à la concurrence de rendre ses pleines vertus.

Le projet de loi va donc dans le bon sens de la simplification, de la clarté et donc de la transparence: un taux d'intérêt initial, un indice de référence de variation et un indice initial.

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

3° Autres mesures d'information du consommateur

Cela a déjà été évoqué, mais la matière du crédit hypothécaire est tellement complexe et technique que toute mesure d'information est bonne à prendre. Le présent projet de loi en propose qui sont bénéfiques pour le consommateur.

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

- au moment de l'offre dans le cadre de l'article 14 de la loi;
- dans l'acte constitutif;
- lors d'une variation du taux;
- réduction conditionnelle devenue sans objet.

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

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

En moet men zich meer in het bijzonder geen vragen stellen bij de wettelijkheid van deze verminderingen die gebonden zijn aan toekenningsvoorwaarden en dit in het licht van de bepalingen inzake gezamenlijk aanbod (artikel 54 en volgende) van de wet op de handelspraktijken? Het klassieke voorbeeld is de verplichting voor de kredietnemer om een bepaald spaarniveau aan te houden maar er kunnen er nog andere zijn.

c) In het ontwerp wordt terecht bepaald dat de prospectus volledig moet zijn vanaf het moment van het aanbod, dat aan duidelijkheid en doorzichtigheid zal winnen. De idee van de prospectus werd geconcretiseerd in de wet van 1992 om aan de consument een betrouwbare informatiebasis te geven die niet opnieuw ter discussie zal worden gesteld naargelang van eventuele verminderingen of vermeerderingen.

Andermaal dient gezegd dat de doorsneeconsument op een zo ingewikkelde markt als die van het hypothecair krediet en voor een product dat hem op zeer lange termijn bindt, over zekerheden en stabiele aanknopingspunten moet kunnen beschikken.

d) Wat de verminderingen om commerciële redenen betreft, die komen blijkbaar niet meer aan bod in het ontwerp om onduidelijkheid van sommige voorgestelde formules te vermijden.

4^o De «Europese kwestie»

Sommige politici hebben kritiek op die bepalingen ten gunste van de bescherming van de consument vanuit Europees oogpunt. De consumentenorganisaties ontkennen niet dat zij zich in een Europese context moeten plaatsen.

Die kwestie gaat echter veel verder dan alleen het hypothecair krediet, in termen van de toepassing van regels van algemeen belang⁽¹⁾ in de banksector alsmede in termen van het huidige hypothetische bestaan van een interne markt van financiële diensten.

Bovendien moet men toegeven, dat gelet op de zwakheid van bepalingen van het Verdrag betreffende de bescherming van de consumenten, deze doelstelling, op de niet geharmoniseerde domeinen, aan de zeer ruime beoordelingsbevoegdheid van de Lid-Staten wordt gelaten.

Het probleem van het hypothecair krediet is op Europees niveau helemaal niet geregeld en er bestaat geen echte Europese markt voor hypothecair krediet. Die markt blijft versnipperd in verschillende nationale orden want de mobiliteit van de consument stuit hoedanook op velerlei hindernissen:

1. de fiscale verschillen;
2. het feit dat er nog geen eenheidsmunt is;
3. de moeilijkheid om de kredietvoorwaarden tussen de verschillende Staten te vergelijken;
4. het zeer grote verschil tussen de wetgevingen inzake hypotheek en opstellen van voorwaarden;
5. de uiterste voorzichtigheid die de kredietinstellingen aan de dag leggen om een reële waarborg te verlenen in een andere Lid-staat dan die waar hun bedrijfszetel is gevestigd;
6. de zeer grote diversiteit inzake uitvoeringsmiddelen;
7. de te uiteenlopende aanmoedigingsmaatregelen;
8. psychologische barrières gelet op het belang van de verbintenis.

(1) Cf. te dien aanzien; Verklarende mededeling van de Commissie; vrijheid van dienstverlening en algemeen belang in de tweede bankrichtlijn, 97/C 209/04, PBEG, 10 juli 1997, C 209/6.

Plus fondamentalement à propos de ces réductions liées à des conditions d'octroi, n'y-a-t-il pas lieu de s'interroger sur leur légalité en regard des dispositions de la loi sur les pratiques du commerce sur les offres conjointes (article 54 et suivants)? L'exemple classique est l'obligation de maintien d'un niveau d'épargne de la part de l'emprunteur mais il peut y en avoir d'autres.

c) Le projet prévoit à juste titre que le prospectus doit être complet dès le moment de l'offre qui gagnera en clarté et en transparence. Si l'idée du prospectus a été concrétisée dans la loi de 1992, c'est pour donner au consommateur une base fiable d'information qui ne sera pas remise en cause au gré des éventuelles réductions ou majorations.

À nouveau sur un marché aussi complexe que celui du crédit hypothécaire et pour un produit qui l'engage lourdement et à très long terme, le consommateur moyen doit pouvoir disposer de certitudes et de repères stables.

d) Quant aux réductions pour raisons commerciales, le projet les a apparemment fait disparaître afin d'éviter le flou de certaines formules proposées.

4^o La «question européenne»

Certains responsables politiques critiquent ces dispositions en faveur de la protection du consommateur sous l'angle de la question européenne. Les organisations de consommateurs ne nient pas la nécessité de se replacer dans un contexte européen.

Toutefois, cette question est beaucoup plus large que le seul domaine du crédit hypothécaire en terme d'application des règles d'intérêt général⁽¹⁾ dans le secteur bancaire ainsi qu'en terme d'existence actuellement hypothétique d'un marché intérieur des services financiers.

Par ailleurs, on doit admettre que, vu la faiblesse des dispositions du Traité relatives à la protection des consommateurs, cet objectif dans des domaines non harmonisés est laissé à la très grande appréciation des États membres.

La question du crédit hypothécaire n'est pas du tout appréhendée à un niveau européen et un véritable marché du crédit hypothécaire européen n'existe pas. Ce marché reste cloisonné en divers ordres nationaux car la mobilité du consommateur rencontre de toute manière divers obstacles:

1. les disparités fiscales;
2. l'absence actuelle de monnaie unique;
3. la difficulté de comparer les conditions de crédit entre divers États;
4. la disparité très grande entre les législations en matière d'hypothèque et de constitution de garanties;
5. l'extrême prudence des établissements de crédit pour octroyer une garantie réelle dans un autre État membre que celui de leur siège d'exploitation;
6. la diversité très importante en ce qui concerne les voies d'exécution;
7. les mesures d'encouragement trop disparates;
8. des barrières d'ordre psychologique étant donné l'importance de l'engagement.

(1) Cf. à ce sujet: Communication interprétative de la Commission: liberté de prestation des services et intérêt général dans la deuxième directive bancaire, 97/C 209/04, J.O.C.E., 10 juillet 1997, C 209/6.

Dit toont duidelijk aan dat het voorwendsel voor een beschermende reglementering van de consument, hinderpaal voor een eenheidsmarkt, overeenstemt met een gedeeltelijk zicht op een problematiek die op veel globalere wijze moet worden benaderd, desgevallend door communautaire harmonisering van de materie inzake hypothecaire krediet maar ook van de fiscale materie.

3. Andere opmerkingen

De vertegenwoordigers van de verbruikersorganisaties vestigen de aandacht op het feit dat naast de voorgestelde wijzigingen ook andere belangrijke punten een discussie/wijziging verantwoorden.

Zij verwijzen naar analogie met de mogelijkheden, voorzien in de wet op het consumentenkrediet onder meer naar het invoeren, bij koninklijk besluit van een positieve gegevensbank van hypothecaire kredieten, en het verbod van het gebruik van de wisselbrief.

STANDPUNT VAN DE VERTEGENWOORDIGERS VAN DE PRODUCTIE EN DE DISTRIBUTIE

I. Algemene opmerkingen

De wet van 4 augustus 1992 is voor de meeste ondernemingen in werking getreden op 1 januari 1995 en wordt dus nog geen drie jaar toegepast. Zij werd gewijzigd door de wet van 13 april 1995, waarvoor niet in een uitvoeringsbesluit werd voorzien.

In Europees verband is de Belgische wet van 4 augustus 1992 reeds een van de meest dwingende controlewetten.

Het huidige wetsontwerp, dat door de Kamer van volksvertegenwoordigers sterk geamendeerd werd, gaat de complexiteit nog doen toenemen en de transparantie voor de kredietnemer verminderen. De Franse tekst stemt bovendien niet volledig overeen met de Nederlandse.

Inderdaad, uit de in bijlage toegevoegde vergelijkende tabel blijkt dat de Belgische reglementering, vergeleken met de systemen in de ons omringende landen, zeer strak is. Gezien de nieuwe Europese omgeving zullen de Belgische ondernemingen gewoon in een hoekje geduwd worden in het kader van de intra-Europese concurrentie, wat onbetwistbaar een gevaar van verlies van arbeidsplaatsen in de hypothecaire diensten inhoudt en alle daarmee samenhangende activiteiten.

Met de invoering van de Euro en het wegvallen van het wisselkoersrisico zal vanaf 1 januari 1999 een belangrijke hindernis voor buitenlandse hypotheekondernemingen voor het verstrekken van hypothecair krediet in België verdwijnen. Het uiterst strakke kader van de Belgische wetgeving op het hypothecair krediet zal dus slechts weinig overlevingskansen hebben.

De Belgische wetgever gaat ervan uit dat de volledige wetgeving op het hypothecair krediet van algemeen belang is en dat dus alle wettelijke bepalingen van toepassing zijn op de contracten van buitenlandse hypotheekondernemingen die in België via bijkantoren of vrije dienstverlening hun hypothecair krediet willen verstrekken.

Deze buitenlandse ondernemingen zullen de koppeling van het geheel van de Belgische wetgeving op het hypothecair krediet aan het algemeen belang aanvechten en, indien zij daar in slagen, zal onze strakke wetgeving enkel van toepassing zijn op de Belgische ondernemingen.

Het is inderdaad zeer twijfelachtig of de ruime interpretatie die België aan het begrip « algemeen belang » wenst te geven in over-

Ceci démontre à suffisance que le prétexte de réglementation protectrice du consommateur, obstacle à un marché unique, correspond à une vue partielle d'une problématique qui doit être envisagée de manière beaucoup plus globale, le cas échéant en terme d'harmonisation communautaire de la manière hypothécaire mais aussi de la matière fiscale.

3. Autres observations

Outre les modifications proposées, les représentants des organisations de consommateurs estiment qu'il serait justifié d'avoir une discussion/modification sur d'autres points importants.

Ils se réfèrent aux possibilités prévues dans la loi sur le crédit à la consommation, notamment l'instauration, par arrêté royal, d'une centrale positive, et l'interdiction de l'usage des lettres de change.

POSITION DES REPRÉSENTANTS DE LA PRODUCTION ET DE LA DISTRIBUTION

I. Observations générales

Pour la plupart des entreprises, la loi du 4 août 1992 est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1995 et est donc appliquée depuis moins de trois ans. Elle a été modifiée par la loi du 13 avril 1995, qui n'a pas été suivie d'exécution.

Au niveau européen, la loi belge du 4 août 1992 constitue déjà une des législations les plus contraignantes dans le domaine du contrôle.

Le projet de loi actuel, fortement amendé par la Chambre, va encore accroître la complexité et diminuer la transparence pour l'emprunteur. Par ailleurs, le texte français ne correspond pas entièrement au texte néerlandais.

Le tableau comparatif en annexe fait apparaître la rigueur excessive de la réglementation belge comparée aux réglementations en vigueur dans les pays voisins. Placées dans le nouvel environnement européen, les entreprises belges se trouveront inévitablement en position défavorable dans le cadre de la concurrence intra-européenne entraînant un risque certain de pertes d'emploi dans leurs services hypothécaires et toutes les autres activités qui y sont connexes.

Avec l'introduction de l'Euro et la suppression du risque de change, disparaîtra dès le 1^{er} janvier 1999, une des principales entraves empêchant les entreprises hypothécaires étrangères d'accorder des crédits hypothécaires en Belgique. Le cadre extrêmement rigide de la législation belge relative au crédit n'aura donc que peu de chances de survie.

Le législateur part du principe que l'ensemble de la législation belge relative au crédit hypothécaire est d'intérêt général et que, dès lors, toutes les dispositions légales belges sont applicables aux contrats des entreprises hypothécaires étrangères qui veulent opérer sur le territoire belge par le biais de succursales ou sous le régime de la libre prestation de services.

Ces entreprises étrangères vont combattre le principe suivant lequel l'ensemble de la législation belge relative au crédit hypothécaire est d'intérêt général. Dans la mesure où elles auront gain de cause, notre législation ne sera applicable qu'aux seules entreprises belges.

Il est en effet plus que douteux que l'interprétation extensive que fait la Belgique de la notion de l'« intérêt général » soit

eenstemming is met het Europese recht, meer in het bijzonder bekeken vanuit de regel van de proportionaliteit.

Indien dit wetsontwerp goedgekeurd wordt, zelfs licht aangepast wordt in functie van de gewettigde verzoeken van de sector, zal het slechts enkele jaren standhouden onder de druk van de concurrentie binnen de EU.

BIJLAGE

Vergelijking van de Belgische reglementering inzake veranderlijkheid van de hypothecaire rentevoet met deze van de buurlanden

conforme au droit européen, plus spécifiquement sous l'angle de la règle de proportionnalité.

Si le projet de loi est voté, même légèrement amendé en fonction des demandes légitimes du secteur, il ne tiendra que quelques années sous la pression de la concurrence au sein de l'U.E.

ANNEXE

Comparaison entre la réglementation belge et celle des pays voisins

	België <i>Belgique</i>	Nederland <i>Pays-Bas</i>	Duitsland <i>Allemagne</i>	Luxemburg <i>Luxembourg</i>	Frankrijk <i>France</i>	Groot-Brittannië <i>Grande-Bretagne</i>
Maximale veranderingsperiodiciteit. — <i>Périodicité maximale de variation</i>	Jaarlijks. — <i>Annuelle</i>	Geen beperking (dus zelfs «per dag variabel»). — <i>Aucune limitation (donc même «variable chaque jour»)</i>	Geen beperking. — <i>Aucune limitation</i>	Geen beperking. — <i>Aucune limitation</i>	Geen beperking. — <i>Aucune limitation</i>	Geen beperking. — <i>Aucune limitation</i>
Referte-index. — <i>Indice de référence</i>	Slechts vijf opgelegde, uit de tak van de beleggingen (activa) dus niet representatief voor de funding van de kredietinstelling. — <i>Seulement cinq imposés, dans la branche des placements (actifs), donc non représentatifs pour le refinancement de l'établissement de crédit</i>	Geen beperking indexen uit de tak van de passiva. — <i>Aucune limitation dans la branche des passifs</i>	Geen beperking FIBOR Diskontzinsatz, gemiddelde rentevoet spaardeposito's, gemiddelde rentevoet Bundesbank. — <i>Aucune limitation F.I.B.O.R., taux d'escompte, d'intérêt moyen dépôt d'épargne, taux d'intérêt moyen Bundesbank</i>	Geen beperking indexen uit de tak van de passiva. — <i>Aucune limitation indices dans la branche des passifs</i>	Bancaire basisrentevoet. — <i>Taux d'intérêt de base pratiqué par les banques</i>	Verandering in functie van de kost van de funding van de bank of LIBOR op 3 maand. — <i>Variation en fonction du coût du refinancement de la banque ou L.I.B.O.R. à 3 mois</i>
Maximum verschil. — <i>Écart maximum</i>	Wet van 4 augustus 1992 verplicht contractueel te bepalen - Symmetrie opwaarts/neeerwaarts opgelegd (assymetrie enkel in voordeel van de kredietnemer). — <i>Loi du 4 août 1992 à déterminer obligatoirement par contrat - Symétrie vers le haut/vers le bas imposée (asymétrie seulement en faveur de l'emprunteur)</i>	Contractueel overeen te komen. — <i>À convenir contractuellement</i>	Contractueel overeen te komen. — <i>À convenir contractuellement</i>	Contractueel overeen te komen. — <i>À convenir contractuellement</i>	Contractueel overeen te komen. — <i>À convenir contractuellement</i>	Contractueel overeen te komen. — <i>À convenir contractuellement</i>
Koppeling aan oorspronkelijke referte-index en oorspronkelijke rentevoet. — <i>Liaison à l'indice de référence initial et au taux d'intérêt initial</i>	Wetsontwerp - Gevaar van negatieve marges - Complexiteit. — <i>Projet de loi - Risque de marges négatives - Complexité</i>	Neen. — <i>Non</i>	Neen. — <i>Non</i>	Neen. — <i>Non</i>	Neen. — <i>Non</i>	Neen. — <i>Non</i>
Bescherming eerste drie jaar. — <i>Protection les trois premières années</i>	Wet van 4 augustus 1992 - Beperking veranderlijkheid. — <i>Loi du 4 août 1992 - Limitation variabilité</i>	Contractueel overeen te komen. — <i>À convenir contractuellement</i>	Contractueel overeen te komen. — <i>À convenir contractuellement</i>	Contractueel overeen te komen. — <i>À convenir contractuellement</i>	Contractueel overeen te komen. — <i>À convenir contractuellement</i>	Contractueel overeen te komen. — <i>À convenir contractuellement</i>
Systeem veranderlijkheid met vaste marge. — <i>Système variabilité avec marge fixe</i>	Uitgesloten. — <i>Exclu</i>	Volstrekt mogelijk. — <i>Parfaitement possible</i>	Volstrekt mogelijk. — <i>Parfaitement possible</i>	Volstrekt mogelijk. — <i>Parfaitement possible</i>	Volstrekt mogelijk. — <i>Parfaitement possible</i>	Volstrekt mogelijk. — <i>Parfaitement possible</i>

II. De wettekst in ontwerp — Bijzondere opmerkingen

1. Ristorno's en tijdelijke rentevoetverminderingen (artikel 2 van het wetsontwerp)

Er kan slechts onrechtstreeks uit de toevoeging in ontwerp van artikel 4, 4^o afgeleid worden dat ristorno's en tijdelijke rentevoet-

II. Le texte projeté — Observations particulières

1. Réductions de taux d'intérêt temporaires et ristournes (article 2 du projet de loi)

L'on ne peut déduire qu'indirectement de l'ajout projeté à l'article 4, 4^o, que les réductions de taux d'intérêt temporaires et

verminderingen verboden worden. De vertegenwoordigers van de productie en de distributie menen dat er geen enkele afdoende reden is om *ristorno's* en tijdelijke rentevoetverminderingen af te schaffen. De beide types rentevoetvoordelen bestonden reeds vóór de wet van 4 augustus 1992. Ongeveer 70% van de recent toegekende huisvestingskredieten hebben rentevoetvoordelen onder de vorm van *ristorno's*.

De nieuwe wetgeving van 1992 bevestigt hun bestaan. De intellectuele eerlijkheid gebiedt dan ook dat ze behouden worden. Wat het wetsontwerp ook deed, maar niet langer de amendementen van de Kamercommissie, zodat deze in een nog strakker regime voorzien dan het wetsontwerp zelf.

Er is geen verschil tussen de systemen van rentevoetvermindering en *ristorno* wanneer het gaat om kredieten met constante kapitaalbelastingen, leningen gereconstitueerd met een gemengde levensverzekering en leningen op vaste termijn (zowel kapitaalbelasting, als intrest, totale terugbetalingslast en actuariële rentevoet zijn volledig gelijk). Voor andere kredieten zijn beide systemen weliswaar niet gelijk, maar hebben ze elk eigen voor- en nadelen. Zo volstaat één enkele aflossingstabel bijvoorbeeld om het effect van alle *ristorno's* op een transparante wijze aan de kredietnemer duidelijk te maken.

Het wetsontwerp behield dus terecht de technieken van *ristorno* en rentevoetvermindering en wenst daarbij een netto actuariële rentevoet op te leggen.

De *ristorno's* worden thans door de hypotheekondernemingen op verschillende wijze berekend en dit komt de transparantie niet ten goede. De vertegenwoordigers van de productie en de distributie verzetten zich echter geenszins tegen een actuariële eenvoudige techniek van berekening ervan.

Bovendien moeten zowel de voorwaardelijke rentevoetverminderingen als de tijdelijke rentevoetverminderingen behouden blijven als techniek, deze laatste inderdaad omdat men te doen heeft met krediet op lange termijn.

Op verzoek van de kredietnemer worden vandaag in geval van veranderlijke rentevoet geregeld tijdelijke (bijvoorbeeld tot aan de eerstvolgende verandering van de rentevoet) rentevoetvoordelen overeengekomen in de loop van de eerste kredietperiode, vooral als deze langer duurt (bijvoorbeeld 10 jaar) dan de daarop volgende perioden.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie stellen dus voor de toevoeging aan artikel 4, 4^o, te laten vallen.

2. Techniek van de veranderlijkheid van de hypothecaire rentevoet (artikel 3 van het wetsontwerp) — (Zie de vergelijkende tabel in bijlage)

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie menen dat er in essentie moet teruggegaan worden naar de tekst van parlementair document nr. 946/1 van de Kamer van volksvertegenwoordigers, gezien de amendementen van de Kamercommissie verder gaan dan het wetsontwerp door dit nodeloos te verzwaren.

Naast het principe van de bescherming van de kredietnemer moet — zoals document nr. 946/1 dit doet — aan het principe van de contractuele vrijheid recht gedaan worden, in het belang van de consument die een op maat gesneden hypothecair krediet wenst aan te gaan.

De woorden «één of meer veranderlijke rentevoeten» en «referte-index(en)» zijn terecht in de wet opgenomen, omdat een klant een rentevoet per kapitaalschijf kan vragen of een rentevoet per periode.

les ristournes sont interdites. Selon les représentants de la production et de la distribution, il n'y a aucune raison valable de supprimer les ristournes et les réductions de taux d'intérêt temporaires. Ces deux types d'avantages en taux d'intérêt étaient déjà pratiqués avant la loi du 4 août 1992. Environ 70% des crédits au logement récemment accordés comprennent des avantages en taux d'intérêt sous forme de ristournes.

La nouvelle législation de 1992 confirme cette pratique. L'honnêteté intellectuelle commande dès lors de la maintenir. Le projet de loi lui-même a maintenu ces types d'avantages, mais non les amendements votés par la commission de la Chambre, de sorte que ces derniers renforcent le carcan légal encore davantage que ne le fait déjà le projet de loi.

Dans les cas des crédits avec amortissement constant du capital, de prêts reconstitués par assurance-vie mixte et de prêts à terme fixe, il n'y a pas de différence entre les systèmes de réduction de taux d'intérêt et de ristourne (tant l'amortissement du capital que les intérêts, la charge totale de remboursement et le taux d'intérêt actuariel sont parfaitement identiques). Il est vrai qu'en ce qui concerne les autres types de crédits, les deux systèmes ne sont pas les mêmes, mais ils ont chacun des avantages et des inconvénients propres. Ainsi, par exemple, un seul tableau d'amortissement suffira pour démontrer clairement à l'emprunteur l'impact de toutes les ristournes.

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

Actuellement, les entreprises hypothécaires calculent les ristournes de diverses manières, ce qui ne favorise pas la transparence. Les représentants de la production et de la distribution ne sont toutefois nullement opposés à l'imposition d'une technique de calcul actuarielle uniforme de la ristourne.

Par ailleurs, il convient de maintenir les techniques de réductions de taux aussi bien conditionnelles que temporaires. Dans ce dernier cas, il ne faut pas oublier qu'il s'agit en l'occurrence de crédit à long terme.

À la demande de l'emprunteur et en cas de taux d'intérêt variable, des avantages en taux d'intérêt temporaires (par exemple jusqu'à la prochaine variation du taux d'intérêt) sont aujourd'hui régulièrement accordés au cours de la première période du crédit, surtout si cette dernière est plus longue (par exemple 10 ans) que les suivants.

Les représentants de la production et de la distribution proposent donc de supprimer l'ajout à l'article 4, 4^o.

2. La technique de la variabilité des taux d'intérêts hypothécaires (article 3 du projet de loi) — (Voir tableau comparatif en annexe)

Les représentants de la production et de la distribution estiment qu'il s'impose de revenir 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.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie stellen anderzijds voor dat aan de versie van deze tekst (946/1) verder enkele wijzigingen zouden aangebracht worden.

Gezien de wet van 1992 in een systeem van proportionele veranderlijkheid voorziet dat noch voor de kredietnemer, noch voor de kredietgever, noch voor de belegger in effectiseringstitels gunstig is, werd dit systeem door de wet van 13 april 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 genomen referte-index — die niet vrij gekozen wordt en waarvan het type in het aanbod vermeld wordt — vermeerderd met een in het aanbod vastgestelde marge (bijvoorbeeld 100 basispunten voor een overeenstemmende jaarrentevoet) en deze optelling maakt de nieuwe rentevoet voor de volgende kredietperiode uit. Deze techniek is veel eenvoudiger en transparanter dan deze van het wetsontwerp.

Bovendien zal er rekening gehouden worden met zowel de wettelijke (jaarlijkse veranderlijke 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 referte-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 referte-index — volgens de mogelijkheden van haar funding en volgens de marktvoorwaarden van het moment.

Vandaar het tekstvoorstel van de vertegenwoordigers van de productie en de distributie voor artikel 9, § 1, 4^o.

Op die wijze is het mogelijk de oorspronkelijke rentevoet laag te houden. Het risico voor de toekomst is voor de kredietnemer beperkt door de veranderlijkheid te koppelen aan de referte-index. Inderdaad, de marge zal bij de toepassing van de veranderlijkheid bij de stand van de referte-index van dat moment gevoegd worden. Deze stand van de referte-index kan hoger of lager zijn dan de stand van de referte-index op het moment dat het krediet een aanvang nam. De nieuwe rentevoet na de verandering houdt dus hoe dan ook rekening met de daling (of de stijging) van de referte-index op het ogenblik van de verandering.

Dit is bovendien — in tegenstelling tot de proportionele techniek van veranderlijkheid — de enige werkwijze die strookt met de financiële orthodoxie. De band met de oorspronkelijke rentevoet en de oorspronkelijke referte-index is nog minder gerechtvaardigd in de mate dat de tijdelijke rentevoetverminderingen en *ristorno's* zouden verboden worden.

Vandaar dat een mogelijke stijging van de rentevoet in de tweede periode ten opzichte van de daling van de referte-index, zoals besproken in de Memorie van toelichting (946/1) bij het wetsontwerp, blz. 6, volstrekt gerechtvaardigd kan zijn.

De formulering van de tweede alinea van het 6^o uit § 1 van artikel 9, voorgesteld door het ontwerp van wet, is te gebrekkig en wordt dus aangepast.

Onder de modaliteiten van de verandering van de rentevoet komt de referte-index voor, zodat de uitdrukkelijke herhaling ervan in de bepaling van § 3 overbodig is. Hoe dan ook speelt in de techniek van de veranderlijkheid van de rentevoet met vaste marges de stand van de referte-index bij het begin van het krediet geen enkele rol, zodat alleszins het woord «oorspronkelijke» verkeerdelijk opgenomen is.

Zoals blijkt uit het tekstvoorstel voor § 1, 4^o, van artikel 9, moet het aanbod wel het toepasselijke type van de referte-index bepalen.

Voor de kredietnemer is het van essentieel belang bij de eerste verandering van de rentevoet de nieuwe kredietlast in de minst

Par ailleurs, les représentants de la production et de la distribution proposent quelques modifications 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 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 de cette période. L'entreprise hypothécaire offrira à l'emprunteur 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 des représentants de la production et de la distribution pour l'article 9, § 1^{er}, 4^o.

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. Le lien avec le taux d'intérêt initial et l'indice de référence initial se justifie encore moins dans la mesure où des réductions ou des ristournes temporaires seraient interdites.

Il s'en suit 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 (946/1) du projet de loi, p. 6, se trouvera tout à fait justifiée.

La formulation du deuxième alinéa de l'article 9, § 1^{er}, 6^o, 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 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 de la proposition de texte pour le § 1^{er}, 4^o, 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

gunstige hypothese te kennen. Informatie op dit gebied zou hem daadwerkelijk beschermen. Het wetsontwerp voorziet niets terzake.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie geven de volgende cijfervoorbeelden die de onvolkomenheden van de techniek van de veranderlijkheid van de hypothecaire rentevoet voorgesteld door het wetsontwerp aantonen.

Voorbeeld 1:

Referte-index september 1996: 6% (= OLO juli 1996).

Er wordt op gewezen dat de referte-indexen de OLO-rentevoeten zijn, namelijk gemiddelde rendementsrentevoeten voor beleggingen — in plaats van geldmarktrentes voor financiering — van twee maand voorafgaand aan de kredietaanvraag.

Tarief woningkrediet september 1996: 8% [= 7% (funding-kost) + 1%].

Renteherziening:

Referte-index september 1999: 5%.

Wet van 13 april 1995: $In = 5\% + 1\%$ (marge) = 6%.

Wetsontwerp: $In = 8\% + (5\% - 6\%) = 7\%$.

En er kunnen geen rentevoetvoordelen toegekend worden want die zouden dus niet in de prospectus voorzien zijn (let op de voor de kredietnemer nadelige samenhang van de bepalingen uit het wetsontwerp).

Voorbeeld 2:

In mei 1997 gaat een kredietnemer een krediet aan met een looptijd van 20 jaar en met vijfjaarlijkse veranderlijkheid van de rentevoet en een andere kredietnemer een krediet (looptijd eveneens 20 jaar) met vijfjaarlijkse veranderlijkheid na een eerste periode van tien jaar.

Voor beide kredieten wordt dezelfde referte-index E gebruikt. Voor de beide gevallen zullen de oorspronkelijke stand van de referte-index ($Ro = 5,75\%$) en de nieuwe stand na tien jaar (in mei 2007) van de referte-index op het ogenblik van de toepassing van de veranderlijkheid ($Rn = 7,75\%$) dus dezelfde zijn.

Maar omwille van het renterisico is de oorspronkelijke rentevoet van het krediet met veranderlijkheid 10+5+5 hoger, namelijk 7%, dan deze van het krediet met veranderlijkheid 5+5+5+5, namelijk 6%.

Effect van de veranderlijkheidsformule uit het wetsontwerp. [$In = Io + (Rn - Ro)$ na tien jaar]:

Krediet 5+5+5+5: $In = 6\% + (7,75 - 5,75) = 8\%$

Krediet 10+5+5: $In = 7\% + (7,75 - 5,75) = 9\%$

Niettegenstaande de toepassing van dezelfde «marge» ($Rn - Ro$) in dezelfde maand op kredieten met dezelfde vijfjaarlijkse veranderlijkheid, is vanaf het 11e jaar de kredietnemer met het krediet met veranderlijkheid 10+5+5 benadeeld ten opzichte van de kredietnemer met het krediet met veranderlijkheid 5+5+5+5, gezien hij de renterisicopremie ($7\% - 6\% = 1\%$) tot het einde van zijn krediet meesleept. Dit kan nooit door de kredietgever gecompenseerd worden, vermits het toekennen van rentevoetvoordelen in de loop van het krediet verboden is en evenmin de mogelijkheid bestaat te werken met twee rentevoeten.

Voorbeeld 3:

Referte-index oktober 1996: 6% (= OLO augustus 1996)

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.

Les représentants de la production et de la distribution donnent les exemples chiffrés suivants illustrant les imperfections de la technique de variabilité du taux d'intérêt hypothécaire proposée par le projet de loi.

Exemple 1:

Indice de référence septembre 1996: 6% (= OLO juillet 1996)

L'attention est attirée sur le fait que les indices de référence sont des taux de rendement OLO, à savoir des taux de rendement moyens pour des placements — au lieu de taux d'intérêt du marché financier pour des financements — qui datent de deux mois avant la demande de crédit.

Tarif crédit au logement septembre 1996: 8% [= 7% (coût du *funding*) + 1%].

Variation du taux d'intérêt:

Indice de référence septembre 1999: 5%

Loi 13 avril 1995: $In = 5\% + 1\%$ (marge) = 6%

Projet de loi: $In = 8\% + (5\% - 6\%) = 7\%$

et il est impossible d'accorder des avantages en taux d'intérêt, parce qu'ils ne seraient pas prévus dans le prospectus (remarquez la corrélation des dispositions du projet de loi désavantageuse pour l'emprunteur).

Exemple 2:

En mai 1997, un emprunteur contracte un crédit d'une durée de 20 ans et prévoyant une variation quinquennale du taux d'intérêt. Au cours du même mois, un autre emprunteur contracte un crédit (même durée de 20 ans) à variation quinquennale après une première période de 10 ans.

L'on utilise le même indice de référence E pour les deux crédits. Dans les deux cas, le niveau auquel se situe initialement l'indice de référence ($Ro = 5,75\%$) et le niveau auquel se situera cet indice après 10 ans (en mai 2007) au moment de l'application de la variabilité ($Rn = 7,75\%$), seront donc les mêmes.

Toutefois, à cause du risque de taux, le taux d'intérêt du crédit à variation 10 + 5 + 5 sera plus élevé, à savoir 7%, que celui du crédit à variation 5 + 5 + 5 + 5, à savoir 6%.

Effet de la formule de variation du projet de loi [$In = Io + (Rn - Ro)$] après 10 ans:

Crédit 5 + 5 + 5 + 5: $In = 6\%$ ($7,75 - 5,75$) = 8%

Crédit 10 + 5 + 5: $In = 7\%$ ($7,75 - 5,75$) = 9%

Nonobstant l'application de la même «marge» ($Rn - Ro$) au cours du même mois à des crédits prévoyant la même variation quinquennale, l'emprunteur qui a contracté le crédit à variation 10 + 5 + 5 sera, à partir de la 11^e année, défavorisé par rapport à l'emprunteur qui a contracté le crédit à variation 5 + 5 + 5 + 5, puisqu'il entraîne la prime de risque de taux d'intérêt ($7\% - 6\% = 1\%$) jusqu'à la fin de son crédit. Ceci ne pourra jamais être compensé par le prêteur, parce que l'octroi d'avantages en taux d'intérêt en cours de crédit est interdit et qu'il n'existe pas non plus la possibilité d'utiliser deux taux d'intérêt.

Exemple 3:

Indice de référence octobre 1996: 6% (= OLO août 1996)

Kredietnemer A gaat een krediet aan in het begin van de maand:

Tarief woningkrediet 5 oktober 1996: 8 % [= 7 % (funding-kost) + 1 %].

Kredietnemer B gaat een krediet aan op het einde van de maand:

Tarief woningkrediet 25 oktober 1996: 8,5 % [= 7,5 % (fundingkost) + 1 %].

Renteherziening:

referte-index oktober 1999: 5 %

Wet van 13 april 1995: In = 5 % + 1 % (marge) = 6 % voor beide kredietnemers

Wetsontwerp:

In = 8 % + (5 % - 6 %) = 7 % voor kredietnemer A

In = 8,5 % + (5 % - 6 %) = 7,5 % voor kredietnemer B

Inderdaad, voor twee kredietnemers, waarvan de ene in het begin van de maand een krediet aangaat en de andere op het einde van de maand, met verschillende rentevoeten als gevolg van gewijzigde marktvoorwaarden tijdens die maand, zouden ingevolge het wetsontwerp verschillende rentevoeten gelden gedurende de volledige looptijd van het krediet en niet alleen gedurende de eerste kredietperiode.

Anderzijds vragen de vertegenwoordigers van de productie en de distributie dat, welke de politieke keuze ook weze wat de techniek van de verantwoordelijkheid van de hypothecaire rentevoet betreft, men alles in het werk zou stellen om de referentie-periode voor de berekening van de toepasselijke referte-indexen te verkorten en dichter bij het tijdstip van de toepassing van de verandering te brengen. Een ontwerp van uitvoeringsbesluit opgesteld met het oog op de inwerkingtreding van de wet van 13 april 1995 voorzagt reeds in het verkorten van de periode voor berekening en publicatie van de referte-index van drie en een halve maand tot twee maand, wat nog te lang is. Op het ogenblik van de verandering van de rentevoet zou de in aanmerking te nemen index zodoende beter de geldende marktvoorwaarden weergeven, vooral in perioden van snelle evolutie van de rentevoeten.

Hieraan moet toegevoegd worden dat sinds de invoering van de verandering in België de hypotheekondernemingen verplicht zijn referte-indexen te nemen die alle titels van de openbare schuld op korte en op lange termijn betreffen en die alle betrekking hebben op de categorie van de beleggingen. Ze zijn dus van geen betekenis voor de fundingkost, vooral wat de sector van de kredietinstellingen betreft. De verandering is hierdoor reeds gebonden aan niet terzake dienende referte-indexen. De vertegenwoordigers van de consumenten in de Commissie voor verzekeringen hebben in het advies van 7 juni 1996 van deze commissie laten weten dat de financiële instellingen het best geplaatst zijn om de indexen voor te stellen.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie stellen niet alleen voor de *Belgian Frank Prime Rate* in de lijst van de toegelaten referte-indexen op te nemen, maar ook het gemiddelde van de rendementsrentevoeten van toepassing op de secundaire markt op de lineaire obligaties uitgedrukt in Belgische frank en waarvan de restduur gelijk is aan tien jaar. Rekening houdend met het feit dat de verzekeringsmaatschappijen het best gediend zijn met de OLO's als indexen, wordt eveneens voorgesteld in de lijst van de indexen de OLO's op 6, 7, 8 en 9 jaar op te nemen. De funding van de verzekeringsmaatschappijen verschilt grondig van deze van de kredietinstellingen.

3. Het voegen van het aanbod bij de authentieke akte (artikel 4 van het wetsontwerp)

De eerste aanvullende zin in ontwerp voor artikel 14 werd in het ontwerp opgenomen op verzoek van het notariaat.

L'emprunteur A contracte un crédit au début du mois:

Tarif crédit au logement 5 octobre 1996: 8 % (= 7 % (coût du *funding*) + 1 %)

L'emprunteur B contracte un crédit à la fin du mois:

Tarif crédit au logement 25 octobre 1996: 8,5 % (= 7 % (coût du *funding*) + 1 %)

Variation du taux d'intérêt:

Indice de référence octobre 1999: 5 %

Loi du 13 avril 1995: In = 5 % + 1 % (marge) - 6 % pour les deux emprunteurs;

Projet de loi:

In = 8 % + (5 % - 6 %) = 7 % pour l'emprunteur A

In = 8,5 % + (5 % - 6 %) = 7,5 % pour l'emprunteur B

En effet, deux emprunteurs, dont le premier contracte un crédit en début de mois et le second en fin de mois à des taux différents à la suite de certaines modifications dans les conditions de marché intervenues au cours de ce même mois, se verront appliquer des taux différents pendant toute la durée du crédit et non pendant la seule première période du crédit.

Par ailleurs, les représentants de la production et de la distribution demandent que, quel que soit le choix politique en ce qui concerne la technique de variabilité du taux d'intérêt hypothécaire, l'on s'efforce de réduire la période de référence à prendre en considération pour le calcul du niveau de l'indice de référence applicable et de la rapprocher du moment où la variation sera appliquée. Un projet d'arrêtê d'exécution préparé en vue de l'entrée en vigueur de la loi du 13 avril 1995 prévoyait déjà la réduction de la période de calcul et de publication de l'indice de référence de trois mois et demi à deux mois, ce qui est encore trop long. Le niveau de l'indice de référence à prendre en considération au moment de la variation du taux d'intérêt reflétant ainsi mieux les conditions de marché en vigueur, surtout en période d'évolution rapide des taux.

À cela vient s'ajouter le fait que depuis l'introduction de la variabilité en Belgique, les entreprises hypothécaires se sont vu imposer des indices de référence qui tous concernent les titres de la dette publique à court et à moyen terme et qui ont tous trait à la catégorie des placements. Ils ne sont donc pas significatifs pour le coût du refinancement, surtout en ce qui concerne le secteur des institutions de crédit. La variabilité est de ce fait même déjà liée à des indices de référence inadéquats. Dans l'avis du 7 juin 1996 de la commission des Assurances, les représentants des consommateurs ont fait savoir que les institutions financières sont les mieux placées pour proposer les indices.

Les représentants de la production et de la distribution proposent non seulement d'inclure le *Belgian Frank Prime Rate* dans la liste des indices de référence autorisés, mais également la moyenne des taux de rendement d'application sur le marché secondaire aux obligations linéaires exprimées en francs belges et dont la durée résiduaire est égale à 10 ans. Dans la mesure où les entreprises d'assurance sont les mieux servies par les OLOs comme indices, il est également proposé de reprendre dans la liste des indices les OLOs à 6, 7, 8, et 9 ans. En effet, le *funding* des compagnies d'assurance diffère fondamentalement de celui des institutions de crédit.

3. Annexer l'offre à l'acte authentique (article 4 du projet de loi)

La première phrase complémentaire en projet pour l'article 14 a été reprise dans le projet à la demande du notariat.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie willen er op wijzen dat hiermee voorbijgegaan wordt aan de veranderingen die zich sedert de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet en de wijzigende wet van 13 april 1995 hebben voorgedaan. Inderdaad, de informatieplicht is sedertdien meer op de schouders van de kredietgever gelegd en minder op deze van de notaris. De kredietgever moet thans een prospectus ter beschikking van de kandidaat-kredietnemer houden en bovendien moet hij een kredietaanbod doen waarin alle contractuele voorwaarden opgenomen zijn. De loutere aanvaarding van dit aanbod doet de overeenkomst ontstaan. Terecht mag dus gesteld worden dat de authentieke akte een minder grote rol is gaan spelen dan onder koninklijk besluit nr. 225 het geval was. De authentieke akte dient in wezen alleen nog voor de vestiging van de hypotheek. Waarom dan de partijen verplichten het aanbod aan de akte te hechten? Dergelijke verplichting brengt alleen kosten voor de consument teweeg.

Bovendien gaat de door de Kamer van volksvertegenwoordigers aangenomen tekst uit van de veronderstelling dat de toekenning van een hypothecair krediet altijd gepaard gaat met de vestiging van een hypotheek. Dit is geenszins het geval. Een loutere onderhandse hypotheekbelofte volstaat immers om het krediet onder het toepassingsgebied van de wet op het hypothecair krediet te laten vallen, terwijl bijvoorbeeld ook een onderhands krediet kan toegekend worden onder dekking van een voorheen gevestigde hypotheek «voor huidige en toekomstige schulden» (zie artikel 51*bis* 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.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie stellen dus voor in artikel 4 de eerste aanvullende zin voor artikel 14 te laten vallen.

4. *Het overmaken van het aflossingsplan ten laatste bij het overmaken van het aanbod (artikel 4 van het wetsontwerp)*

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie laten opmerken dat wat het ontwerp van tweede aanvullende zin voor artikel 14 betreft, de wet op het hypothecair krediet de termen «kredietgever» en «kandidaat-kredietnemer» («preneur» en «candidat-emprunteur») niet kent, maar wel de termen «hypotheekonderneming» en «kredietaanvrager» («entreprise hypothécaire» en «demandeur de crédit»).

5. *De inhoud van het aflossingsplan (artikel 5 van het wetsontwerp)*

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie wijzen op het volgende probleem dat de derde alinea van artikel 21, § 1, in ontwerp stelt.

De derde alinea zoals opgenomen in het wetsontwerp wenst in een dubbele informatie — *ab initio* berekend — te voorzien: zolang de rentevoetvermindering geldt, wordt het kapitaal op een bepaalde wiskundig berekende wijze afgebouwd; tegelijk wordt informatie gegeven van de afbouw *ab initio* van het kapitaal zonder rentevoetvermindering. Het wetsontwerp houdt er dus geen rekening mee dat het ogenblik waarop niet langer aan de voorwaarde voldaan wordt om de vermindering te genieten op voorhand niet gekend is. Evenwel moet juist eerst vanaf dat ogenblik de afbouw van het nog resterende kapitaal opnieuw wiskundig berekend worden, namelijk zonder rekening te houden met de vermindering.

De dubbele informatie — *ab initio* berekend —, die het aflossingsplan in de optiek van het wetsontwerp wenst te bieden, kan de kredietnemer dus gewoonweg niet dienen, gezien het gedeelte

Les représentants de la production et de la distribution font toutefois observer que cet ajout ne tient pas 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 sur 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° 225. En fait, l'acte authentique sert surtout à la constitution de l'hypothèque. Pourquoi dès lors obliger les parties à annexer 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 dans le champ d'application de la loi relative au crédit hypothécaire. De même, un crédit sous seing privé peut être accordé sous la couverture d'une hypothèque «pour créances actuelles et futures» constituée antérieurement (voir l'article 51*bis* de la loi relative au crédit hypothécaire). Un crédit sous seing privé peut également être accordé postérieurement à l'affectation hypothécaire dans le cadre d'une reprise d'encours.

Les représentants de la production et de la distribution proposent donc de supprimer à l'article 4 la première phrase complémentaire de l'article 14.

4. *La remise du tableau d'amortissement au plus tard au moment de la remise de l'offre (article 4 du projet de loi)*

Les représentants de la production et de la distribution font par ailleurs observer, en ce qui concerne le projet de deuxième phrase complémentaire de l'article 14, que la loi relative au crédit hypothécaire ne connaît pas les termes «prêteur» et «candidat-emprunteur» («*kredietgever*» et «*kandidat-kredietnemer*»), mais bien ceux d'«entreprise hypothécaire» et de «demandeur de crédit» («*hypotheekonderneming*» et «*kredietaanvrager*»).

5. *Le contenu du tableau d'amortissement (article 5 du projet de loi)*

Les représentants de la production et de la distribution attirent l'attention sur le problème posé par le troisième alinéa de l'article 21, § 1^{er}, en projet.

Le troisième alinéa tel qu'il est repris dans le projet de loi vise à fournir à l'emprunteur, dès le début de son contrat, une double information: tant que la réduction du taux d'intérêt lui est applicable, le remboursement du capital s'opère sur la base d'un calcul mathématique bien déterminé; en outre, une information complémentaire lui est donnée dès le début de son contrat relative au remboursement du capital, compte non tenu de la réduction de taux. Le projet de loi ne tient donc nullement compte du fait que n'est pas connu à l'avance le moment à partir duquel la condition — donnant droit à la réduction — n'est plus remplie. Pourtant, c'est précisément à partir de ce moment-là que doit être recalculé mathématiquement le plan de remboursement du solde du capital devant encore être remboursé, en l'occurrence sans tenir compte de la réduction.

La double information — basée sur un calcul en début de contrat — que le tableau d'amortissement doit fournir dans l'optique du projet de loi, n'est donc tout simplement d'aucune

van de aflossingstabel, dat de informatie zou moeten geven zonder de rentevoetvermindering, niet meer kan overeenstemmen met de realiteit vanaf het ogenblik waarop de afbouw van het kapitaal moet berekend worden zonder de rentevoetvermindering.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie stellen dus voor deze derde alinea te vervangen door de volgende tekst:

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

Met de nieuw voorgestelde derde alinea wordt beter tegemoet gekomen aan de behoefte van de consument die wenst te weten hoe zijn aflossingsplan er uitziet nadat op het vlak van de verminderingen een wijziging is opgetreden.

6. De rentevoetvoordelen buiten tarief (artikel 6, 1^o, van het wetsontwerp)

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie laten opmerken dat het verbod rentevoetvoordelen toe te kennen die niet in de prospectus vermeld zijn een fundamentele wijziging van de geest van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecaire krediet inhoudt. Zoals de Raad van State er in zijn arresten van 3 juni en 11 september 1996 en 28 maart 1997 uitdrukkelijk op gewezen heeft, beoogde deze wet, benevens de bescherming van de kredietnemers, ook de contractuele vrijheid van de partijen te waarborgen. De bepaling uit het ontwerp zou ons ver van de beginselen van ons recht brengen.

Het verbod te onderhandelen over rentevoetvoordelen buiten tarief in de loop van het contract is eveneens onaanvaardbaar, commercieel onrealistisch en ten nadele van de belangen van de kredietnemer.

Verbiedt men deze voordelen in de loop van het krediet, dan verplicht men heel wat kredietnemers hun bestaand krediet duur te herfinancieren. Inderdaad, niet alle kredietnemers wensen een woningkrediet aan te gaan dat door een algemene hypotheek gewaarborgd is of dat voorziet in de mogelijkheid van herneming van omloop. Voor deze kredietnemers betekent een nieuw krediet hoge kosten (wederbeleggingsvergoeding, opheffing-doorhaling van de bestaande hypothecaire inschrijving, dossier (en eventueel schattings)kosten, kosten van nieuwe hypothecaire inschrijving en de notariële aktekosten daarmee verbonden). Al deze kosten zouden deze kredietnemers kunnen bespaard worden door het hun mogelijk te maken nieuwe rentevoetvoorwaarden met hun kredietgever overeen te komen, die beter aansluiten bij de evolutie van de marktrentevoeten.

De Ministerraad heeft zich ertoe beperkt in de memorie van toelichting te verduidelijken dat de nieuwe verplichting «niet uitsluit dat deze rentevoetvoordelen (de tekst spreekt verkeerdelijk enkel over «verminderingen») zouden uitgedrukt worden onder de vorm van marges, waarbinnen kan onderhandeld worden». Het spreekt vanzelf dat dergelijke marges het probleem niet zullen oplossen en bovendien niet transparant zijn, gezien de kredietnemer er verkeerdelijk zou van kunnen uitgaan dat er hem bepaalde rechten automatisch zijn toegekend. Gaat de kredietgever automatisch aan de kredietnemer moeten vertellen dat hij op de aangeboden rentevoet nog een marge van X% kan bieden,... maar niet aan hem? Bovendien zal de kredietnemer informatie van verschillende hypotheekondernemingen kunnen blijven vergelijken en deze tegen elkaar blijven uitspelen.

De wetgeving op de handelspraktijken verzet zich geenszins tegen voordelen buiten tarief. Geen enkele andere economische sector wordt trouwens met dergelijke verbodsbepalingen geconfronteerd.

utilité pour l'emprunteur. En effet, la partie du tableau d'amortissement devant donner l'information qui ne tient pas compte de la réduction de taux, ne correspondra plus à la réalité à partir du moment où le plan de remboursement du capital doit être recalculé sans tenir compte de la réduction du taux d'intérêt. L'amendement vise à remédier à cette lacune.

Les représentants de la production et de la distribution proposent de remplacer ce troisième alinéa par le texte suivant:

«Lorsqu'une réduction de 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. En cas de modification de la réduction, un nouveau tableau d'amortissement est communiqué qui tient compte des modifications.»

Le nouveau troisième alinéa proposé répond mieux aux besoins du consommateur qui souhaite savoir comment son plan d'amortissement se présente après qu'une modification est intervenue au plan des réductions.

6. Les avantages en taux d'intérêt hors tarif (article 6, 1^o, du projet de loi)

Les représentants de la production et de la distribution attirent l'attention sur la modification fondamentale de l'esprit de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire que constitue l'interdiction d'accorder des réductions non reprises au prospectus. 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 en taux d'intérêt hors tarif en cours de contrat est également inacceptable, irréaliste sur le plan commercial et au détriment des intérêts de l'emprunteur.

Si l'on interdit l'octroi de ces avantages en cours de contrat, l'on obligerait 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 (indemnité de emploi, mainlevée de l'inscription hypothécaire, frais de dossier (et éventuellement d'expertise), d'inscription hypothécaire, et les frais de notaire y afférents). Tous ces frais pourraient leur être évités, en leur permettant de renégocier auprès de leur prêteur de nouvelles conditions de taux, conformes à l'évolution des taux du marché.

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

La législation sur les pratiques du commerce ne s'oppose nullement aux avantages hors tarif. Aucun autre secteur de l'économie ne se trouve d'ailleurs confronté à de pareilles interdictions.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie stellen dan ook voor artikel 6, 1^o, te vervangen door wat volgt:

«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. Partijen kunnen van de prospectus afwijkende verminderingen en vermeerderingen overeenkomen, voor zover deze voordeliger zijn voor de kredietnemer of op zijn initiatief onderhandeld werden.»

De verwijzing naar de aangeboden kredieten is in overeenstemming met de wet betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en de bescherming van de consument.

7. Het opleggen van het gebruiken van een actuariële rentevoet (artikel 6, 2^o, van het wetsontwerp)

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie vestigen de aandacht op het feit dat indien de toekomstige wet de *ristorno's* zou verbieden, er dan voor de Koning geen reden meer is om in een actuariële rentevoet te voorzien.

8. De inwerkingtreding (artikel 8 van het wetsontwerp)

Voor de vertegenwoordigers van de productie en de distributie is de periode voor de inwerkingtreding die het ontwerp biedt te kort. Rekening houdend met de enorme inspanningen die in de komende maanden zullen moeten geleverd worden onder meer in het kader van de invoering van de Euro, zullen de hypotheekondernemingen nooit binnen een tijdspanne van minimaal vijf maanden hun documenten en hun programmatie aan de nieuwe reglementering aangepast krijgen en, vooral, hun verkoopsnet ervan op de hoogte kunnen brengen. Dit zal des te problematischer zijn wanneer de toekomstige wet de *ristorno's* zou afschaffen gezien in dat geval de informatica-programma's «grote systemen» van de hypotheekondernemingen moeten aangepast worden.

Men moet er overigens van uitgaan dat de definitieve tekst van de wet maar gekend is bij haar publicatie in het *Belgisch Staatsblad*.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie stellen dus voor in artikel 8 van het ontwerp de eerste zin te vervangen door de volgende zin:

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

III. Andere opmerkingen die met betrekking tot het wetsontwerp moeten gemaakt worden

Voor de vertegenwoordigers van de productie en de distributie stelt het wetsontwerp nog andere problemen die in het kader van een amendering van de wet op het hypothecair krediet moeten onderzocht worden.

Inderdaad, naast de hoger weergegeven problemen geeft het wetsontwerp geen antwoord op de volgende onvolkomenheden die het zelf scheidt of die overblijven in de wet van 1992.

1. Toepassingsgebied (artikel 1 van de wet)

De laatste bepaling uit het «Wetsontwerp tot wijziging van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet» stelt voor het toepassingsgebied van de wet op het hypothecair krediet aan te passen door in artikel 1, van de wet op het hypothecair krediet het woord «uitsluitend» te vervangen door «hoofdzakelijk». Voor de vertegenwoordigers van de productie en de distributie is dit een

Les représentants de la production et de la distribution proposent donc de remplacer l'article 6, 1^o, par le texte suivant:

«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 et majorations dérogeant au prospectus, pour autant que celles-ci soient plus favorables à l'emprunteur ou soient négociées à son initiative.»

La référence aux crédits offerts est conforme à la loi sur les pratiques du commerce et sur l'information et la protection du consommateur.

7. L'imposition de l'utilisation d'un taux actuariel (article 6, 2^o, du projet de loi)

Les représentants de la production et de la distribution attirent l'attention sur le fait que, si la future loi devait interdire les *ristournes*, il n'y aurait plus de raison pour que le Roi impose un taux actuariel.

8. L'entrée en vigueur (article 8 du projet de loi)

Pour les représentants de la production et de la distribution, 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. Cette observation serait encore plus pertinente si la future loi interdisait les *ristournes*, puisque dans ce cas les programmes informatiques gros systèmes des entreprises hypothécaires devraient être modifiés.

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

Les représentants de la production et de la distribution proposent donc de remplacer, à l'article 8 du projet, la première phrase par la phrase suivante:

«La présente loi entre en vigueur le 1^{er} août 1998.»

III. Autres observations relatives au projet de loi

Les représentants de la production et de la distribution estiment que le projet de loi soulève encore d'autres problèmes qui doivent être examinés dans le cadre d'un amendement de la loi relative au crédit hypothécaire.

En effet, outre les questions reprises plus haut, le projet de loi ne donne pas de réponse aux imperfections suivantes qu'il introduit lui-même ou qui résultent de la loi de 1992.

1. Champ d'application (article 1^{er} de la loi)

La dernière disposition du «Projet de loi modifiant la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation» propose d'adapter le champ d'application de la loi relative au crédit hypothécaire, en remplaçant à l'article 1^{er}, de cette dernière loi le mot «exclusivement» par le mot «principalement». Pour les représentants de la production et de la distribution, il s'agit d'une

welke verbetering van de wetgeving, die evenwel beter in het wetsontwerp tot wijziging van de wet op het hypothecair krediet zou opgenomen worden. Het gaat onder meer over kredieten aan vrije dienstverleners die zodoende niet langer onder het toepassingsgebied van de wet op het consumentenkrediet zouden vallen.

2. De tijdelijke overlijdensverzekering met constante dekking (artikel 6 van de wet)

De wetgever was vergeten de tijdelijke overlijdensverzekering met constante dekking die contractueel de terugbetaling van het krediet op vaste termijn waarborgt op te nemen in artikel 6 van de wet van 4 augustus 1992 dat de aangehechte contracten betreft. Wat de verzekeringen betreft die het overlijdensrisico dekken om de terugbetaling van kredieten te waarborgen, werd enkel de schuldsaldoverzekering vermeld.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie stellen dus voor in het ontwerp van wet een nieuw artikel in te voegen luidend als volgt:

«Artikel... In de tweede zin van § 1 van artikel 6 van dezelfde wet wordt tussen het eerste en het tweede streepje een nieuw streepje ingevoegd met de volgende woorden:

«— een tijdelijke overlijdensverzekering met constante dekking die contractueel de terugbetaling van het krediet op vaste termijn waarborgt;»

3. Het voorzien in verscheidene rentevoeten voor eenzelfde krediet (artikel 9 van de wet)

Volgens de vertegenwoordigers van de productie en de distributie moet de consument een op maat gesneden hypothecair krediet kunnen aangaan.

De woorden «één of meer veranderlijke rentevoeten» en «referte-index(en)» zijn terecht in de wet opgenomen, omdat een klant een rentevoet per kapitaalschijf (bijvoorbeeld voor de eerste 2 miljoen frank een jaarlijkse veranderlijkheid met de eigen rentevoet, waarvoor de eigen referte-index moet genomen worden, en voor de laatste 2 miljoen frank een driejaarlijkse veranderlijkheid met een andere eigen rentevoet en referte-index) kan vragen of een rentevoet per periode (bijvoorbeeld in de vestigingsakte wordt overeengekomen voor de eerste 10 jaar een (jaarlijks) veranderlijke rentevoet van 7% en voor de laatste 10 jaar een (jaarlijks) veranderlijke rentevoet van 9%).

Hij moet tevens kunnen gebruik maken van de vandaag volstrekt wettige optionele veranderlijkheidsformules waarbij in een specifieke rentevoet voorzien wordt voor het geval de consument op het ogenblik van de verandering van zijn rentevoet wenst over te schakelen op een andere veranderlijkheidsperiodiciteit waarmee deze rentevoet overeenstemt.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie stellen daarom voor terug te keren naar de tekst van parlementaire document nr. 946/1 van de Kamer van Volksvertegenwoordigers, gezien de amendementen van de Kamercommissie verder gaan dan het wetsontwerp door dit nodeloos te verzwaren.

4. Het verschil in geval van stijging van de rentevoet mag niet meer bedragen dan het verschil in geval van daling (artikel 9 van de wet)

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie wijzen er op dat deze symmetrie, opgenomen in de wet van

amélioration opportune de la législation, qui devrait toutefois être reprise de préférence dans le projet de loi modifiant la loi relative au crédit hypothécaire. Cette disposition concerne notamment les crédits octroyés aux professions libérales qui, ainsi, ne tomberaient plus dans le champ d'application de la loi relative au crédit à la consommation.

2. L'assurance-décès temporaire à couverture constante (article 6 de la loi relative au crédit hypothécaire)

Le législateur a oublié de reprendre l'assurance-décès temporaire à couverture constante garantissant contractuellement le remboursement du crédit à terme fixe dans l'article 6 de la loi du 4 août 1992 qui traite des contrats annexés. Pour les assurances couvrant le risque décès en garantie du remboursement des crédits, la loi ne mentionnait que l'assurance de solde restant dû.

Les représentants de la production et de la distribution proposent donc d'insérer dans le projet de loi un nouvel article libellé comme suit:

«Article ... À la deuxième phrase du § 1^{er} de l'article 6 de la même loi est inséré un nouveau tiret entre le premier et le deuxième tiret reprenant les mots suivants:

«— Une assurance-décès temporaire à couverture constante garantissant contractuellement le remboursement du crédit à terme fixe;»

3. L'application de différents taux d'intérêt à un même crédit (article 9 de la loi)

Les représentants de la production et de la distribution estiment que le consommateur doit pouvoir 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 (par exemple pour les 2 premiers millions de francs, une variabilité annuelle avec un taux d'intérêt déterminé auquel correspond un indice de référence spécifique, tandis que pour les 2 autres millions de francs sera appliquée une variabilité triennale avec un autre taux d'intérêt déterminé et un autre indice de référence spécifique) ou un taux d'intérêt par période (par exemple dans l'acte constitutif, il est prévu un taux d'intérêt variable (annuellement) de 7% pour la première période de 10 ans et un taux d'intérêt variable (annuellement) de 9% pour les 10 dernières années).

Il doit également pouvoir faire usage des formules actuellement tout à fait légales de variation optionnelle, pour lesquelles l'on prévoit un taux d'intérêt spécifique pour le cas où le consommateur souhaite, au moment de la variation de son taux d'intérêt, voir son emprunt lié à une autre périodicité de variation à laquelle correspond ce taux d'intérêt spécifique.

Dès lors, les représentants de la production et de la distribution proposent d'en revenir 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.

4. L'écart en cas de hausse du taux d'intérêt ne peut dépasser l'écart en cas de baisse (article 9 de la loi)

Les représentants de la production et de la distribution attirent l'attention sur le fait que l'exigence de symétrie, reprise dans la loi

4 augustus 1992, geen zin heeft in geval van lage rentevoeten op de hypotheekmarkt zoals dit de jongste jaren het geval is.

5. *Wederbeleggingsvergoeding (artikel 12 van de wet)*

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie pleiten voor een billijkere berekening van de wederbeleggingsvergoeding in functie van de frequentie van de veranderlijkheid van de rentevoeten.

Een vergoeding van 3 maand in alle gevallen is een willekeurige criterium dat enkel aanvaardbaar is in geval van jaarlijkse veranderlijkheid. Deze drie maand stelt evenmin een probleem in geval van vervroegde terugbetaling op het ogenblik dat de rentevoet verandert. De sector stelt voor een evenwichtigere formule te onderzoeken.

6. *Vereenvoudigde procedure van overdracht van schuldvordering (artikel 51 van de wet)*

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie zouden in artikel 51 van de wet op het hypothecair krediet een alinea willen laten opnemen over de overdracht van een hypothecaire schuldvordering aan een kredietverzekeraar. Voor de kredietverzekeraars zou de vereenvoudigde procedure van overdracht waarin de wet voorziet voor de overdracht van de schuldvordering aan een instelling voor belegging in schuldvorderingen (artikel 51, § 1) moeten kunnen gelden.

Dit wordt verantwoord op basis van artikel 75 van de wet van 25 juni 1992 op de landverzekeringsovereenkomst, dat bepaalt: «Alle rechten en rechtsvorderingen van de verzekerde betreffende de schuldvordering, die het voorwerp uitmaakt van de verzekering, gaan over op de verzekeraar die de verzekerde, zelfs gedeeltelijk, schadeloos heeft gesteld. De artikelen 1689 tot 1701 en 2075 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing op de overgang van rechten en rechtsvorderingen bedoeld in het eerste lid.»

Bovendien voorziet de wet van 12 juni 1991 op het consumentkrediet uitdrukkelijk (artikelen 25 en 26) in de mogelijkheid om het kredietcontract aan een kredietverzekeraar over te dragen.

Rekening houdend met de hoger vermelde bepalingen is een toepassing van de artikelen 5 en 92, alinea 2, van de hypotheekwet niet gerechtvaardigd wanneer de schuldvordering aan een kredietverzekeraar wordt overgedragen en inzonderheid hypotheek en pand op een verschillende wijze te behandelen.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie stellen dus voor de volgende alinea in te voegen in § 1 van artikel 51:

«Wanneer een schuldvordering zoals bedoeld in artikel 50 wordt overgedragen aan een kredietverzekeraar, zijn de artikelen 5 en 92, lid 2 van de hypotheekwet van 16 december 1951 niet van toepassing op deze overdracht. De hypotheekonderneming is gehouden op verzoek van derden de nodige informatie te verstrekken omtrent de identiteit van de verzekeraar.»

Desgevallend zou de tweede zin als volgt kunnen of vervangen worden:

«De overdracht van de schuldvordering is slechts tegenstelbaar aan een kredietnemer nadat deze ervan ingelicht is door een bij de post aangetekend schrijven.»

7. *De poging tot minnelijke schikking (artikel 59 van de wet)*

In de memorie van toelichting van de wet op het hypothecair krediet staat te lezen dat de bepalingen van titel IV van de wet,

du 4 août 1992, n'a aucun sens lorsque les taux d'intérêt sont peu élevés sur le marché hypothécaire comme ce fut le cas au cours des années les plus récentes.

5. *L'indemnité de rempli (article 12 de la loi)*

Les représentants de la production et de la distribution plaident pour un calcul plus équitable de l'indemnité de rempli en fonction de la fréquence de la variabilité des taux d'intérêt.

Une indemnité de trois mois, valable dans tous les cas, est une solution arbitraire qui n'est acceptable que dans le seul cas de la variabilité annuelle. Ces trois mois ne posent pas de problème non plus en cas de remboursement anticipé au moment de la variation du taux. Ils proposent d'examiner une formule plus équilibrée.

6. *Procédure simplifiée de cession de créance (article 51 de la loi)*

Les représentants de la production et de la distribution souhaitent voir figurer dans l'article 51 de la loi relative au crédit hypothécaire un alinéa relatif à la cession d'une créance hypothécaire au profit d'un assureur-crédit. Il conviendrait de faire bénéficier les assureurs-crédit de la procédure simplifiée de cession prévue lorsque la créance est cédée à un organisme de placement en créances (article 51, § 1^{er}).

Cette demande se justifie sur la base de l'article 75 de la loi du 25 juin 1992 sur les assurances terrestres qui stipule que «Tous les droits et actions de l'assuré relatifs à la créance faisant l'objet de l'assurance sont transférés à l'assureur qui a indemnisé, même partiellement, l'assuré. Les articles 1689 à 1701 et 2075 du Code civil ne sont pas applicables au transfert de droits et d'actions visé à l'alinéa 1^{er}.»

En outre, la loi du 12 juin 1991 sur le crédit à la consommation prévoit expressément (articles 25 et 26) la possibilité de céder le contrat de crédit à un assureur-crédit.

Eu égard aux dispositions ci-dessus, il ne se justifie pas d'appliquer les articles 5 et 92, alinéa 2, de la loi hypothécaire lorsque la créance est cédée à un assureur-crédit et notamment de traiter différemment l'hypothèque et le gage.

Les représentants de la production et de la distribution proposent donc d'insérer l'alinéa suivant au § 1^{er} de l'article 51:

«Lorsqu'une créance visée à l'article 50 est transférée à un assureur-crédit, les articles 5 et 92, alinéa 2, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 ne sont pas d'application à ce transfert. À la requête de tiers, l'entreprise hypothécaire est tenue de fournir les renseignements nécessaires relatifs à l'identité de l'assureur.»

Le cas échéant, la deuxième phrase pourrait être complétée ou remplacée par:

«Le transfert de la créance n'est opposable à l'emprunteur qu'après que ce dernier en a été informé par lettre recommandée à la poste.»

7. *La tentative de conciliation (article 59 de la loi)*

L'exposé des motifs de la loi relative au crédit hypothécaire précise que les dispositions du titre IV de la loi, notamment

waaronder artikel 59, noodzakelijk zijn om een vlotte werking van de nieuwe wetgeving mogelijk te maken.

Daarvan uitgaande, wensen de vertegenwoordigers van de productie en de distributie de meest schadelijke aspecten van artikel 59 te laten wegvallen, zonder daarom in een volledig nieuwe bepaling te voorzien, hoe weinig coherent het huidige artikel 59 ook is. Daarmee wordt in essentie het tijdverlies beoogd.

Wanneer de beslagrechters verzocht worden de partijen bijeen te roepen voor een poging tot minnelijke schikking, wordt de datum van verschijning door veel beslagrechters al te ver vooruit geschoven. Dit is vooral in het nadeel van de schuldenaar. Gaat er tijd verloren, dan lopen ondertussen de intresten op, waardoor de schuld alleen maar vergroot.

Een termijn van 1 maand tussen de ontvangst van de brief van de kredietinstelling, die als meest gerede partij daartoe dus het initiatief neemt, op de griffie van de beslagrechter en de datum van de oproeping ter zitting lijkt, rekening houdend met de termijnen die bepaalde beslagrechters kunnen vaststellen, aanvaardbaar en haalbaar. Bovendien moet vermeden worden dat tijd verloren gaat door het feit dat de beslagrechter telkens na afloop van een poging een nieuwe zitting vaststelt om het tussen partijen toch maar tot een verzoening te laten komen. De wet heeft het over «een» poging tot minnelijke schikking, geen twee of meer. Daarom wordt het woord «enkele» ingevoegd vóór het woord «poging».

Om dezelfde redenen moet vermeden worden dat de beslagrechter al te dikwijls geneigd zou zijn dilatoire beslissingen te treffen en niet zou overgaan tot het acteren, op het einde van de eerste en enige poging tot minnelijke schikking waartoe partijen bijengeroepen zijn, dat er al dan niet een minnelijke schikking bereikt is.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie stellen dus voor in het ontwerp van wet een nieuw artikel in te voegen luidend als volgt:

«Artikel... Artikel 59, § 1, eerste zin, van dezelfde wet wordt als volgt gewijzigd en aangevuld: § 1. Elke tenuitvoerlegging of beslag dat plaats heeft krachtens een vonnis of een andere authentieke akte, moet in het kader van deze wet, op straffe van nietigheid, worden voorafgegaan door een enkele poging tot minnelijke schikking, die op het zittingsblad van de zitting waartoe partijen bijengeroepen zijn, wordt aangetekend, voor de beslagrechter. Daartoe roept de griffier de partijen bijeen binnen de maand na ontvangst van het verzoek tot het houden van een poging tot minnelijke schikking voor de beslagrechter.

III. Besluit

Op 26 juni jongstleden nam de Kamer het ontwerp van wet op het hypothecair krediet aan zonder rekening te houden met de door de hypothecaire kredietsector voorgestelde amendementen. Nochtans had men daarmee aan de terecht geuite ongerustheid over de transparantie kunnen tegemoetkomen en voor een afdoende bescherming van de consument kunnen zorgen, zonder afbreuk te doen aan de contractuele vrijheid van partijen of een reglementering te verscherpen die reeds de strengste, de meest ingewikkelde en de meest gedetailleerde van heel de EU is. Integendeel, toen het ontwerp voor de Kamer kwam, werd het nog restrictiever gemaakt onder meer door het verbod op het gebruik van *ristorno*'s.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie delen de bekommernis van de wetgever op het gebied van de transparantie. Zij betreuren echter de krijtlijnen die werden getrokken in het wetsontwerp, dat te ver wil gaan in de overbescherming van de consument door in bepalingen te voorzien die in zijn nadeel dreigen uit te vallen wanneer de rentetarieven gevoelig wijzigen.

l'article 59, sont nécessaires afin de garantir le fonctionnement harmonieux de la nouvelle législation.

Partant de cette idée, les représentants de la production et de la distribution estiment que, bien que l'article 59 actuel soit peu cohérent, ses aspects les plus nuisibles devraient être éliminés, sans toutefois vouloir prévoir la rédaction d'un nouvel article. Ils visent par là essentiellement la perte de temps.

Lorsque les juges des saisies sont sollicités pour convoquer les parties à une tentative de conciliation, nombre d'entre eux reportent trop loin dans le temps la date de comparution. Ceci est surtout préjudiciable à l'emprunteur. Toute perte de temps se traduit par une accumulation des intérêts, ce qui fait augmenter la dette.

Il leur semble acceptable et réalisable de prévoir un délai d'un mois entre la date de la réception par le greffe du juge des saisies de la lettre de l'institution de crédit, qui en tant que partie la plus diligente prend l'initiative de la procédure, et la date de la convocation à la séance, compte tenu des délais que certains juges des saisies sont en mesure de fixer. Il convient par ailleurs d'éviter toute perte de temps provoquée par la fixation, à l'issue d'une tentative, d'une nouvelle séance par le juge des saisies, lequel veut forcer la conciliation entre les parties. La loi parle d'«une» tentative de conciliation, et non de deux ou plusieurs. C'est la raison pour laquelle le mot «unique» est inséré devant le mot «tentative».

Pour ces mêmes raisons, il convient d'éviter que le juge des saisies ait trop souvent tendance à prendre des décisions dilatoires au lieu d'acter, à l'issue de la première et unique tentative de conciliation à laquelle les parties sont convoquées, qu'une tentative de conciliation a bien été menée à bonne fin ou non.

Les représentants de la production et de la distribution proposent donc d'insérer dans le projet de loi un nouvel article libellé comme suit:

«Article... L'article 59, § 1^{er}, première phrase, de la même loi est modifié et complété comme suit: «§ 1^{er}. Toute exécution ou saisie ayant lieu en vertu d'un jugement ou d'un autre acte authentique, doit être précédée dans le cadre de cette loi, sous peine de nullité, d'une unique tentative de conciliation devant le juge des saisies qui sera inscrite à la feuille d'audience de la séance à laquelle les parties sont convoquées. À cet effet, le greffier convoquera les parties dans le mois de la réception de la requête visant à effectuer une tentative de conciliation devant le juge des saisies.»

III. Conclusion

Le 26 juin dernier, la Chambre a adopté le projet de loi relatif au crédit hypothécaire sans tenir compte des amendements proposés par le secteur du crédit hypothécaire. Ceux-ci auraient cependant permis d'apaiser les inquiétudes légitimes en matière de transparence et d'assurer une protection adéquate des consommateurs sans porter atteinte à la liberté contractuelle des parties ni aggraver une réglementation qui est déjà la plus sévère, la plus complexe et la plus détaillée de toute l'U.E. Au contraire, lors de son passage à la Chambre, le projet a encore été rendu plus restrictif entre autres par l'interdiction d'utiliser des *ristournes*.

Les représentants de la production et de la distribution partagent le souci du législateur en matière de transparence. Ils ne peuvent toutefois que regretter les orientations choisies dans le projet de loi qui veut aller trop loin dans la surprotection du consommateur en adoptant des dispositions qui risquent de lui être défavorables lorsque des modifications importantes se produisent au niveau des taux d'intérêt.

Transparantie houdt in dat de consument nauwkeurig wordt voorgelicht over wat hij zal moeten betalen met en zonder *ristorno* of rentevoetvermindering en de verschillende aanbiedingen kan vergelijken. Die garanties hadden kunnen worden ingebouwd door duidelijkere en eenvormigere regels voor het opstellen van de aflossingstabel en door het gebruik van vergelijkbare actuariële rentetarieven. Terzake bestaan binnen de sector van het hypothecair krediet technische voorstellen. Het in de Kamer goedgekeurde ontwerp voorziet thans evenwel in bepalingen die *ristorno*'s en tijdelijke reducties zonder meer verbieden.

De meest laakbare bepaling betreft het verbod op het toestaan van reducties buiten tarief zelfs in de loop van de overeenkomst. Die onbegrijpelijke bepaling — vooral in samenhang met de bescherming van de consument — verhindert dat kredietgevers commerciële, nochtans voor de cliënt voordelige gebaren stellen die niet in het tarief zouden vastgesteld zijn. De verantwoording voor zo'n verbod gaat terug op het principe volgens hetwelk alle cliënten in een zelfde situatie recht hebben op hetzelfde tarief. Maar het is onmogelijk voor elk profiel van cliënt een tarief te vermelden in een tarievenlijst. Deze extreme bepaling verbiedt tevens dat de kredietgever een cliënt laat genieten van een daling van de marktrentetarieven voor de eerstvolgende contractueel bepaalde rentevoetverandering.

De vertegenwoordigers van de productie en de distributie vestigen er tevens de aandacht op dat een termijn van 5 maanden ruimschoots onvoldoende is voor de inwerkingtreding van de wet, die belangrijke aanpassingen op het niveau van de informatica en de organisatie vereist, terwijl de informaticamiddelen van de financiële tussenpersonen reeds overbelast zijn met de voorbereiding van de EMU en de overgang naar het jaar 2000.

Om die redenen hopen zij dat met de evocatie van de Senaat het evenwicht kan worden hersteld in een ontwerp dat de consument te kort doet doordat men hem wil overbeschermen, en dit ten koste van de contractuele en commerciële vrijheid.

La transparence implique que le consommateur soit informé avec précision de ce qu'il devra payer avec et sans *ristourne* ou réduction, et puisse comparer les différentes offres. Ces garanties auraient pu être apportées par des règles plus claires et plus uniformes concernant la confection du tableau d'amortissement et par l'utilisation de taux actuariels comparables. Le secteur du crédit hypothécaire dispose de propositions techniques en la matière. Toutefois, le projet de loi approuvé par la Chambre prévoit des dispositions qui interdiraient purement et simplement les *ristournes* et les réductions temporaires.

La disposition la plus critiquable concerne l'interdiction d'octroyer des réductions hors tarif même en cours de contrat. Cette disposition incompréhensible, surtout dans une logique de protection du consommateur, empêche les prêteurs de faire des gestes commerciaux, pourtant avantageux pour le client, qui n'auraient pas été prévus dans le tarif. La justification d'une telle interdiction trouve son origine dans le principe selon lequel tous les clients dans une même situation ont droit au même taux d'intérêt. Mais il est impossible de mentionner dans une liste de tarifs un taux pour chaque profil de client. Cette disposition extrême interdit également au prêteur de faire bénéficier un client d'une baisse des taux du marché avant la prochaine révision du taux prévue contractuellement.

Les représentants de la production et de la distribution attirent également l'attention sur le fait qu'un délai de cinq mois est largement suffisant pour la mise en œuvre de la loi qui nécessite des adaptations importantes au niveau informatique et organisationnel, alors que les moyens informatiques des intermédiaires financiers sont déjà surchargés par la préparation de l'U.E.M. et du passage à l'an 2000.

Pour ces raisons, ils espèrent que l'évocation du Sénat permettra de rétablir l'équilibre d'un projet qui nuit au consommateur à force de trop vouloir le protéger, et cela au détriment de la liberté contractuelle et commerciale.

BIJLAGE 2 — ANNEXE 2

L'Écho, du 15 octobre 1997

LIBREPRESTATIONDESERVICESETINTÉRÊTGÉNÉRALDANSLADEUXIÈMEDIRECTIVE BANCAIRE

Une importante initiative à la veille du passage à la monnaie unique

La commission vient de publier au *Journal officiel* (1) une communication qui expose l'interprétation qu'elle fait des dispositions de la seconde directive bancaire concernant la libre prestation de services et la notion d'intérêt général.

Ce document présente un intérêt double pour le public belge :

— Tout d'abord, le passage à la monnaie unique va multiplier les cas où un résident belge (de nationalité belge ou étrangère) traitera tout ou partie de ses opérations au départ d'une banque établie dans la zone de la monnaie unique sans pour autant que cette banque soit établie en Belgique. Il n'est pas plus compliqué d'envoyer un formulaire de virement par la poste au départ de Bruxelles à une banque établie à Bruxelles qu'à une banque établie à Lille.

— Ensuite, la détermination du lieu où un service bancaire est censé être fourni est également particulièrement importante au point de vue de la détermination de la compétence du législateur belge. L'on sait que la Commission bancaire et financière belge a établi, et soumis à consultation un projet de nouvelle circulaire en matière de «mécanismes particuliers» (2). Une des caractéristiques de ce projet est qu'il vise non seulement les banques — belges ou étrangères — établies en Belgique, mais aussi — pour la première fois — les banques étrangères (en ce compris les banques étrangères C.E.) qui prestent des services en Belgique. Or force est de constater que la conception retenue par la Commission européenne, d'une part, et celle de la Commission bancaire et financière belge, d'autre part, quant au point de savoir si un service est presté «en Belgique» ou, au contraire, sur le territoire de l'État où est établie la banque étrangère, ne coïncident pas.

Dans le cadre de la présente chronique, nous nous limiterons à l'analyse — de surcroît succincte — des seules dispositions de la communication interprétative qui concernent la localisation des services bancaires. Signalons toutefois à l'attention du lecteur les importants développements que contient la Communication (qui compte 22 pages au *Journal officiel*) dans de nombreux autres domaines : quand y a-t-il établissement ?; un intermédiaire indépendant peut-il être considéré comme un établissement ?; un État membre peut-il appliquer l'ensemble de sa réglementation — même de façon non discriminatoire — aux banques locales et aux banques étrangères C.E. qui sont établies sur son territoire ou qui prestent des services sur son territoire au départ de l'étranger ?

Dans ce dernier domaine, la communication est particulièrement novatrice. Relevons qu'elle va directement à l'encontre de l'interprétation extensive de «l'intérêt général» retenue pour l'Office de contrôle des assurances dans la matière des prêts hypothécaires (qui relève, d'un point de vue prudentiel, de sa compétence et non pas de la compétence de la Commission bancaire et financière). Selon l'interprétation de l'Office de contrôle des assurances, la totalité de la réglementation belge, rien excepté ni réservé, relève de l'intérêt général. En conséquence, une banque établie dans un autre État membre qui souhaiterait offrir des prêts hypothécaires sur le marché belge se trouve, en pratique, dans l'impossibilité de le faire : elle ne peut le faire, en effet, qu'en proposant un produit radicalement différent du produit qu'elle offre dans son propre pays (notamment en termes de clause de révision des taux, de possibilité de remboursement anticipé, etc.).

Un document non contraignant... mais très persuasif

Ainsi que le souligne la Commission, la communication «ne représente pas nécessairement les interprétations des États membres et ne saurait par elle-même générer aucune obligation à leur égard. Elle ne préjuge pas [davantage] de l'interprétation que la Cour de justice ... compétente en dernier ressort ... pourrait être amenée à donner aux questions abordées».

Il n'en reste pas moins que la communication a été établie après que l'ensemble des États membres et des milieux professionnels intéressés aient eu l'occasion de faire connaître leur point de vue à la commission. D'autre part, la communication prend directement appui, à de multiples reprises, sur la jurisprudence de la Cour de justice des Communautés européennes.

(1) J.O.C-209/6 du 10 juillet 1997.

(2) Rappelons que l'on vise par là en Belgique, toute pratique contraire au «savoir-vivre bancaire belge» (*sic*), qui permet au client d'une banque d'éviter l'impôt, sans nécessairement violer pour autant la loi fiscale belge.

C'est donc un document qui a été établi après mûres réflexions.

Même s'il n'a pas de valeur contraignante pour les États membres, il a deux conséquences importantes :

— Tout d'abord, il constitue l'expression de l'interprétation de la seconde directive bancaire que défend la Commission. Par conséquent, si un État membre s'écarte de cette interprétation, la Commission peut être amenée à intenter une action en manquement contre l'État membre concerné devant la Cour de justice, pour méconnaissance de la directive telle qu'interprétée par la Commission. Il reviendra alors à la cour de se prononcer sur le bien-fondé de l'interprétation retenue par la Commission;

— Ensuite, la communication constitue à l'évidence un élément particulièrement persuasif pour les tribunaux nationaux lorsqu'ils sont saisis d'un litige portant sur la compatibilité de la loi nationale ou d'une pratique administrative nationale avec la directive. Le fait que l'entreprise financière à laquelle on reproche de ne pas avoir respecté la loi nationale ou la pratique administrative nationale puisse invoquer le bénéfice de la communication à l'appui de sa thèse selon laquelle cette loi ou cette pratique est contraire à la seconde directive bancaire est, évidemment, un élément fort important pour pouvoir emporter la conviction de la juridiction nationale. Il en va d'autant plus ainsi que les juridictions nationales peuvent adresser directement une question à la Commission pour voir préciser, sur tel ou tel point, en fonction des caractéristiques du litige, l'interprétation qu'elle fait de la seconde directive bancaire au travers de sa communication. Au vu de ces précisions, la juridiction nationale peut être amenée à considérer qu'il n'est pas nécessaire de poser une question préjudicielle à la Cour de justice avant de se prononcer sur le défaut de contrariété de la législation nationale avec la directive. À tout le moins, elle peut décider, afin d'éviter un préjudice grave et difficilement réparable, de suspendre immédiatement les effets de la disposition nationale considérée, sans attendre la réponse à une question éventuellement adressée à la Cour de justice. Dans la vie des affaires, cette garantie de célérité est un élément non négligeable.

Application de la procédure de notification dans le temps

L'article 20, § 1^{er}, de la deuxième directive bancaire prévoit que : « Tout établissement de crédit qui désire exercer pour la première fois ses activités sur le territoire d'un autre État membre dans le cadre de la libre prestation de services [doit] notifier [préalablement au superviseur des banques de l'État membre où il a son siège social] ... les activités ... qu'il envisage d'exercer [sur le territoire de l'autre État membre] ».

Toutefois, aux termes de l'article 23, § 2, de la directive, il y a exemption de l'obligation de notification préalable pour les établissements de crédit ayant déjà, avant l'entrée en vigueur de la directive (1^{er} janvier 1993) opéré par voie de prestation de services sur le territoire de l'autre État membre concerné.

La portée exacte de cette clause « des droits acquis » avait donné lieu à de nombreuses difficultés. La Commission « considère que, pour bénéficier des droits acquis, il suffit que l'établissement ait au moins une fois fourni un service sur le territoire [de l'État membre concerné] et peu importe quand. Il faut cependant que l'établissement ait exercé cette activité légalement sur le territoire de l'État membre en question. ... la Commission estime [toutefois] que le caractère légal de l'activité antérieure doit s'apprécier au moment où cette activité a été exercée, et non au moment où la deuxième directive est entrée en vigueur. Peu importe donc que postérieurement à l'exercice de cette activité par l'établissement de crédit la législation de l'État membre d'accueil ait changé [à une époque où, par hypothèse, l'établissement de crédit avait cessé ses activités en libre prestation de services] ».

Ces considérations de nouvelles règles légales subordonnent à autorisation des activités qui précédemment ne l'étaient pas.

Procédure de notification — Champ d'application territorial

Comme indiqué ci-avant, la procédure de notification doit être observée lorsque l'entreprise a l'intention d'exercer des activités « sur le territoire d'un autre État membre ».

Comme le relève la Commission, « il est donc nécessaire de « localiser » la fourniture future du service bancaire afin de déterminer si une notification préalable doit être effectuée ».

« La Commission a examiné certaines possibilités pour localiser le service (auteur de l'initiative, lieu de résidence du client; lieu d'établissement du fournisseur; lieu où les actes sont signés, etc.) et estime qu'aucune d'entre elles ne semble pouvoir être applicable de façon satisfaisante à l'ensemble des activités [visées par la seconde directive bancaire] ».

Selon la Commission « ... afin de déterminer si une activité est exercée, il conviendra de déterminer le lieu où est fournie ce qu'on peut appeler la 'prestation caractéristique' du service, c'est-à-dire la prestation essentielle, pour laquelle le paiement est dû ». En pratique, le critère de la « prestation caractéristique » aboutira, en règle générale, à retenir le lieu où est établi l'établissement de crédit où le client a son compte.

En d'autres mots, « ce n'est pas parce qu'une banque a une clientèle de non-résidents qu'elle exerce nécessairement les activités concernées sur le territoire des États membres où les clients sont domiciliés ».

Activités préparatoires et accessoires

En conséquence du principe posé ci-avant, la Commission considère que « le fait de se rendre à titre temporaire sur le territoire d'un autre État membre pour y exercer une activité se situant en amont (par

exemple pour expertiser un bien avant l'octroi d'un crédit ou même en aval (activités incidentes)(1) de l'activité essentielle ne constitue pas ... une situation susceptible de faire, par elle-même, l'objet d'une notification préalable.

»En outre, la commission estime que le fait de se rendre à titre temporaire sur le territoire d'un État membre pour y conclure les actes préalables à l'exercice d'une activité bancaire(2) ne devrait pas être considéré comme l'exercice de l'activité elle-même. Une notification préalable ne serait, dans cette hypothèse, pas non plus nécessaire.

»[En d'autres mots] si l'établissement envisage de fournir la prestation caractéristique d'un service bancaire en envoyant, pour l'exercer, un membre de son personnel ou un intermédiaire mandaté à titre temporaire sur le territoire d'un autre État membre, une notification préalable devrait être nécessaire.

»Inversement, si le service est fourni au bénéficiaire qui, pour le recevoir, s'est déplacé en personne dans l'État membre où l'établissement de crédit est établi, il ne devrait pas y avoir de notification préalable. La Commission estime en effet que le service [dans ce cas] n'est pas exercé par l'établissement de crédit sur le territoire [de l'État membre de résidence du client] au sens de la deuxième directive bancaire.

»Enfin, la fourniture de services bancaires à distance, par exemple par Internet [ou par téléphone ou téléfax], ne devrait pas, selon la Commission, nécessiter de notification préalable dans la mesure où le prestataire ne peut pas être considéré comme exerçant ses activités sur le territoire du client.»

Publicité et offre de services

Comme le relève la communication, «... ce n'est pas parce que l'on sollicite une clientèle à distance que l'on envisage nécessairement de fournir des services sur le territoire d'un autre État membre. ... Soumettre la publicité à notification pourrait conduire à des situations absurdes où un établissement se trouverait invité à effectuer une notification vis-à-vis des autorités de tous les pays où sa publicité peut théoriquement être reçue. ... Dans le respect de la deuxième directive bancaire, la Commission considère par conséquent que toute forme de publicité, ciblée ou non, ainsi que toute offre de service fournie à distance par quelque moyen que ce soit (courrier, télécopie, messageries électroniques, etc.) devrait être dispensée de l'obligation de notification préalable. Ce n'est que si l'établissement de crédit envisage d'exercer ses activités sur le territoire du client en libre prestation de services [au sens du raisonnement exposé ci-avant] qu'il est astreint à la notification.»

Pas de nullité pour défaut de notification

Certaines banques belges se sont vu reprocher par des emprunteurs malheureux établis sur le marché français d'avoir — prétendument — presté des services sur le territoire français sans avoir respecté l'obligation de notification préalable. Les emprunteurs ont fait valoir — avec succès devant certains tribunaux, sans succès devant d'autres — que les crédits en question étaient, en conséquence, nuls pour défaut de respect de la procédure de notification.

La Commission, pour sa part, «considère que la procédure de notification... poursuit un simple objectif d'information mutuelle des autorités de contrôle et n'est pas une mesure visant la protection des consommateurs. Elle ne devrait pas être considérée, de l'avis de la Commission, comme une condition de forme affectant la validité d'un contrat bancaire».

Abus et « contournement »

La Cour de justice a reconnu qu'un État membre a le droit de prendre des dispositions destinées à empêcher qu'une entreprise « n'abuse » de la liberté de prestation de services en s'établissant dans un autre État membre, dont les règles sont, par hypothèse, moins onéreuses, à seule fin d'exercer ses activités (presque) exclusivement à destination du premier État membre.

Pourrait-on considérer, toutefois, qu'il y a abus, dans le chef d'une banque établie dans l'État membre A si elle est systématiquement approchée, sur le territoire de l'État membre A, par des clients résidant dans l'État membre B, et que ceux-ci constituent l'essentiel de sa clientèle ? La Commission répond à cette question par la négative : on ne pourrait pas considérer comme un « contournement » une situation où un établissement de crédit est fréquemment sollicité, sur son propre territoire, par des consommateurs résidant dans un autre État membre. Signalons à l'attention du lecteur que le récent arrêt de la Cour de justice dans l'affaire VT4 vient directement au soutien de la position adoptée par la Commission(3). Dans cette affaire, la Cour de justice avait été interrogée par le Conseil d'État de Belgique concernant la réglementation de la Communauté flamande de Belgique accordant un monopole d'émission à la télévision privée VTM, monopole « contourné » par la société de droit anglais VT4 Limited.

(1) Exemple: suivi du client par le banquier gestionnaire de fortune, à l'occasion de visites périodiques.

(2) Exemple: faire signer par le client les actes d'ouverture de comptes. Un tel contact « face à face » est fréquemment exigé ou encouragé, au demeurant, par les législations anti-blanchiment qui imposent à la banque de « connaître son client ».

(3) Aff C-56/96.

Il résulte de l'arrêt que la société VT4 Limited a une succursale en Belgique où ont lieu les activités préparatoires de certaines émissions mais que la régie finale et les émissions proprement dites ont lieu au départ de Londres. Ces émissions ont lieu en langue néerlandaise, exclusivement à destination de la Belgique, et ne sont pas susceptibles d'être captées par des téléspectateurs établis en Angleterre.

La Communauté flamande de Belgique avait fait valoir que, dans ces conditions, il y avait «abus» de la libre prestation de services dans le chef de VT4 Limited: «Pour que les dispositions relatives à la libre prestation de services s'appliquent, il ne suffit pas (selon la Communauté flamande) que le prestataire (ici VT4 Limited) soit établi dans un autre État membre (l'Angleterre). Il faut encore que ce prestataire ne soit pas également établi dans l'État membre d'accueil (en l'espèce, la Belgique)».

Cette argumentation est rejetée très fermement par la Cour: «... Le seul fait que toutes les émissions et tous les messages publicitaires sont exclusivement destinés au public flamand ne permet pas...de démontrer que VT4 Limited ne puisse pas être considérée comme étant établie au Royaume-Uni (et opérant en libre prestation de services à destination du marché belge). En effet, le Traité n'interdit pas à une entreprise d'exercer la libre prestation de services lorsqu'elle n'offre pas de service dans l'État membre (la Belgique) dans lequel elle (a un établissement).»

À fortiori, il n'y pas «abus» de la libre prestation de services lorsqu'une banque établie dans un État membre A accorde des services, sur le territoire de cet État membre, à des clients établis dans un État membre B, où ladite banque n'a aucun établissement. Comme le relève la communication, dans une telle hypothèse, la banque établie dans l'État membre A ne preste aucun service «sur le territoire» de l'État membre B. C'est en réalité le client qui exerce le droit que lui reconnaît le Traité d'acquies les services bancaires qu'il souhaite obtenir non point auprès d'une banque établie dans l'État membre B, mais bien auprès d'une banque établie dans l'État membre A.

Pas de contrôle par le pays d'accueil des conditions d'octroi du passeport unique

La Commission interprète la jurisprudence récente de la Cour de justice(1) comme ne permettant pas au pays d'accueil d'exercer un contrôle visant à vérifier si un établissement de crédit établi dans un autre État membre répond bien aux conditions auxquelles la seconde directive bancaire subordonne l'octroi d'un passeport unique à cet établissement de crédit par les seules autorités de contrôle de son propre État: «Ce contrôle n'incombe en effet qu'à l'État (membre du siège social) seul. C'est sous la responsabilité de ce dernier que la licence unique est délivrée, et le pays d'accueil ne peut remettre en cause cet octroi.

«Si l'État d'accueil a des raisons de douter du respect de ces conditions, il peut (soit attaquer directement l'autre État membre devant la Cour de justice), soit inviter la Commission à agir en manquement (contre l'autre État membre) devant la Cour de justice.»

Ici aussi, la communication de la Commission est particulièrement bienvenue et trouve, au demeurant, appui dans la jurisprudence la plus récente du Conseil d'État de Belgique. Celui-ci vient en effet de faire application des mêmes principes pour casser un arrêté de la Commission bancaire et financière s'opposant à la commercialisation en Belgique des parts d'une SICAV de droit luxembourgeois au motif que le passeport unique accordé à cette SICAV par les autorités luxembourgeoises l'avait été, à l'estime de la Commission bancaire et financière, en violation des conditions prévues par la directive qui régit ces organismes de placement collectif au plan européen(2).

Marc DASSESSE,

Avocat au Barreau de Bruxelles,
Professeur ordinaire à l'U.L.B.

(1) Il s'agit de l'aff. C-11/95 Commission contre Belgique du 10 septembre 1996: dans cette affaire, la Cour a dit pour droit que la Belgique ne pouvait pas substituer son appréciation à celle des autorités britanniques quant au point de savoir si celles-ci avaient valablement accordé un «passeport unique», dans le cadre de la Directive «Télévision sans frontières» à un émetteur britannique.

(2) Directive OPCVM.