

# SÉNAT DE BELGIQUE

---

SESSION DE 2010-2011

---

3 MAI 2011

---

**Proposition de loi modifiant l'article 5 de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire, afin d'instaurer un rendement minimum au sein des formules de reconstitution du capital emprunté**

(Déposée par Mme Olga Zrihen et consorts)

---

## DÉVELOPPEMENTS

---

La présente proposition de loi reprend le texte d'une proposition qui a déjà été déposée au Sénat le 26 octobre 2009 (doc. Sénat, n° 4-1472/1 - 2009/2010).

Cette proposition part d'un constat relativement simple, mais qui prend tout son sens dans une période où la spéculation dans l'immobilier a conduit de nombreux ménages américains à la faillite.

Un prêt hypothécaire est un investissement important et inévitable pour presque toute personne désirant faire l'acquisition d'un bien immobilier. Lors de l'emprunt du capital auprès de la banque, diverses formules sont à la disposition du client afin que ce dernier reconstitue le capital et rembourse les intérêts dus.

Pour rembourser un crédit hypothécaire, on utilise le plus souvent la technique de l'amortissement. Périodiquement (chaque mois en général), l'emprunteur rembourse une partie du capital emprunté. Le consommateur paie également des intérêts sur le solde qu'il lui reste à rembourser au début de chaque période.

La reconstitution est l'opération par laquelle l'emprunteur accumule un capital tout au long de la durée du crédit. Le but est qu'à l'échéance du crédit, le capital reconstitué (accumulé) soit égal au montant emprunté.

# BELGISCHE SENAAAT

---

ZITTING 2010-2011

---

3 MEI 2011

---

**Wetsvoorstel tot wijziging van artikel 5 van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet, om voor de categorieën van reconstitutie van het geleende kapitaal te voorzien in een minimumrendement**

(Ingediend door mevrouw Olga Zrihen c.s.)

---

## TOELICHTING

---

Dit wetsvoorstel neemt de tekst over van een voorstel dat reeds op 26 oktober 2009 in de Senaat werd ingediend (stuk Senaat, nr. 4-1472/1 - 2009/2010).

Het uitgangspunt van dit voorstel is een eenvoudige vaststelling, die evenwel van groot belang is in een periode waarin vastgoedspeculatie vele Amerikaanse gezinnen op de rand van de afgrond heeft gebracht.

Een hypothecaire lening is een belangrijke en onvermijdelijke investering voor bijna iedereen die vastgoed wil verwerven. Wanneer de cliënt het kapitaal bij de bank leent, beschikt hij over verschillende mogelijkheden om het kapitaal te reconstitueren en de verschuldigde intresten af te betalen.

Om een hypothecair krediet terug te betalen, wordt meestal de techniek van de aflossing gebruikt. Periodiek (meestal elke maand), betaalt de kredietnemer een deel van het geleende kapitaal af. Tevens betaalt de consument bij het begin van elke periode de intresten op het saldo dat hij nog moet afbetalen.

De reconstitutie is de techniek waardoor de kredietnemer gedurende de looptijd van het krediet een kapitaal vormt. Het is de bedoeling dat op de eindvervaldag van het krediet het gereconstitueerde (gevormde) kapitaal gelijk is aan het geleende bedrag.

La technique la plus répandue est celle par laquelle la reconstitution se fait via une assurance-vie. Les primes d'assurance servent donc à reconstituer le capital emprunté. Cette technique est développée à l'article 5.2<sup>o</sup>, de la loi du 4 août 1992.

Dans ce cas, l'emprunteur paie également des intérêts qui sont calculés pour toute la durée du crédit sur le montant initial emprunté.

Depuis quelques années, on peut diviser les produits d'assurance-vie en deux catégories.

Dans la première, l'assureur garantit un capital au terme de l'opération. L'assureur a l'obligation de verser, par exemple, 100 000 euros après l'écoulement de trente années, si toutes les primes ont été payées. Dans le jargon technique, ces assurances font partie de la «branche 21». Ces produits offrent un capital garanti. Le risque y est donc limité.

Dans la seconde, l'assureur ne garantit pas de capital. Il place les primes dans des fonds d'investissements (des actions, des obligations, ...). À la fin de l'assurance, l'assureur ne versera que ce que ces fonds ont rapporté. Ces produits font partie de la «branche 23». Cette dernière est constituée d'assurances sur la vie, d'assurances de nuptialité et de natalité liées à des fonds d'investissement. Si un prêteur propose de reconstituer un crédit au moyen d'une assurance de la «branche 23», l'emprunteur doit être attentif d'une part au risque, et, d'autre part, aux intérêts.

Dans ce cas, l'assureur ne garantit aucun résultat (sauf en cas de cliquet). Il faut être particulièrement prudent avec les projections à partir des rendements réalisés pendant les bonnes années. Il n'est jamais certain que de tels rendements se reproduiront à l'avenir. Autrement dit, ce n'est pas parce qu'un fonds a réalisé 12 % en moyenne pendant les dix dernières années, qu'il continuera de produire un tel rendement pendant les trente prochaines années que durera le crédit. Il n'est donc pas certain qu'au moment où il faudra rembourser le crédit, le capital reconstitué soit égal au capital emprunté. Si l'assureur a fait de bons placements, le capital de l'assurance sera supérieur au capital emprunté. Aucun problème ne se pose dans ces cas-là.

En revanche, si l'assureur a fait de moins bons placements, le capital reconstitué sera inférieur au capital emprunté. Dans un tel cas, l'emprunteur devra trouver lui-même la différence (épargne personnelle, nouveau crédit, ...) pour rembourser son crédit.

Nous estimons qu'il n'est pas raisonnable de spéculer sur le remboursement d'un prêt hypothécaire. La nature du bien sur lequel porte la spéculation fait

De meest verspreide techniek is die waarbij de reconstitutie door middel van een levensverzekering plaatsvindt. De verzekeringspremies dienen dus om het geleende kapitaal te reconstitueren. Die techniek wordt beschreven in artikel 5.2<sup>o</sup>, van de wet van 4 augustus 1992.

In dat geval betaalt de kredietnemer tevens intresten die voor de hele looptijd van het krediet op het oorspronkelijk geleende kapitaal berekend zijn.

Sinds enkele jaren kan men de levensverzekeringsproducten in twee categorieën opsplitsen.

In de eerste waarborgt de verzekeraar een kapitaal op het einde van de operatie. De verzekeraar is bijvoorbeeld verplicht na het verstrijken van dertig jaar 100 000 euro te betalen, indien alle premies betaald werden. In het vakjargon behoren die verzekeringen tot de «tak 21». Die producten bieden een gewaarborgd kapitaal. Het risico ervan is dus beperkt.

In de tweede waarborgt de verzekeraar geen kapitaal. Hij belegt de premies in beleggingsfondsen (aandelen, obligaties, ...). Wanneer de verzekering afloopt, betaalt de verzekeraar slechts wat die fondsen hebben opgebracht. Die producten behoren tot de «tak 23». Die tak bestaat uit levensverzekeringen, bruidsschatsverzekeringen en geboorteverzekeringen die aan een beleggingsfonds gekoppeld zijn. Wanneer een kredietgever voorstelt het krediet te reconstitueren door middel van een «tak 23»-verzekering, moet de kredietnemer enerzijds oog hebben voor het risico en anderzijds voor de intresten.

In dat geval garandeert de verzekeraar geen enkel resultaat (tenzij het om een klikfonds gaat). Men moet vooral voorzichtig zijn met extrapolaties van het rendement dat in goede jaren werd gehaald. Het is nooit zeker dat dergelijk rendement in de toekomst opnieuw wordt gehaald. Het is met andere woorden niet omdat een fonds de laatste tien jaar gemiddeld 12 % heeft opgebracht, dat ook zo zal zijn in de volgende dertig jaar dat het krediet loopt. Het is dus niet zeker dat wanneer het krediet moet worden terugbetaald, het gereconstitueerde kapitaal gelijk is aan het geleende kapitaal. Indien de verzekeraar goed belegd heeft, zal het kapitaal van de verzekering hoger zijn dan het geleende kapitaal. In dat geval is er geen enkel probleem.

Wanneer de verzekeraar echter minder goede beleggingen heeft gedaan, zal het gereconstitueerde kapitaal lager zijn dan het geleende kapitaal. In dergelijk geval moet de kredietnemer zelf het verschil bijpassen (persoonlijk spaargeld, nieuw krediet, ...) om zijn krediet terug te betalen.

We menen dat het niet verstandig is op de terugbetaling van een hypothecaire lening te speculeren. De aard van het goed waarop de speculatie betrekking

peser un risque démesuré sur les personnes qui bénéficient de ce bien et leur entourage.

L'article 5 de la loi du 4 août 1992 ne mentionne pas *expressis verbis* la possibilité de reconstituer le capital emprunté via une assurance vie de la branche 23. La loi prévoit uniquement que le contrat adjoint, qui permet la reconstitution du capital emprunté, ne peut être «qu'un contrat d'assurance vie, un contrat de capitalisation ou une autre constitution d'épargne». Afin de respecter toute la liberté des consommateurs et des compagnies de proposer des produits de tous types, les reconstitutions sur base de la branche 23 doivent rester possibles. Cette proposition vise à instaurer une obligation de rendement minimum pour les trois types de reconstitutions visées par la loi du 4 août 1992.

### COMMENTAIRE DES ARTICLES

#### Article 2

Il s'agit de l'essence même de la mesure. Les trois types de reconstitution doivent garantir un rendement minimum afin de limiter les risques inhérents à la spéculation sur un fonds d'investissement pour l'acquisition d'un bien aussi important d'une habitation.

Vu la modification proposée de l'article 5 de la loi, des modifications doivent être apportées en terme de publicité à l'attention du consommateur.

Le Roi prendra les mesures nécessaires à l'exécution de cette loi, en ce compris la modification de l'arrêté royal du 5 février 1993 portant diverses propositions d'exécution de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire quant aux règles de publicité à l'attention du consommateur.

Olga ZRIHEN.  
Caroline DÉ SIR.  
Marie ARENA.

\*  
\* \*

heeft, doet de personen die dat goed gebruiken en hun omgeving een bovenmatig risico lopen.

Artikel 5 van de wet van 4 augustus 1992 vermeldt de mogelijkheid om het geleende kapitaal te reconstitueren door middel van een tak 23-levensverzekering niet uitdrukkelijk. De wet bepaalt alleen dat het toegevoegd contract, waardoor de reconstitutie van het geleende kapitaal mogelijk wordt, enkel mag bestaan «uit een levensverzekeringscontract, uit een kapitalisatiecontract of uit een andere vorm van sparen». Om de vrije keuze van de consument en van de maatschappijen om alle soorten producten aan te bieden, te garanderen, moet de reconstitutie door middel van tak 23-producten mogelijk blijven. Dit voorstel strekt om een minimumrendement op te leggen voor de drie soorten van reconstitutie bedoeld in de wet van 4 augustus 1992.

### ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

#### Artikel 2

Dit is de essentie van de maatregel. De drie categorieën van reconstitutie moeten een minimumrendement waarborgen, om de risico's verbonden aan speculatie op een beleggingsfonds voor het verwerven van een zo belangrijk goed als een woning te beperken.

Gezien de wijziging die in artikel 5 van de wet wordt voorgesteld, moeten er ook wijzigingen worden aangebracht inzake de bekendmaking aan de consument.

De Koning zal de nodige maatregelen nemen om deze wet uit te voeren, inclusief de wijziging van het koninklijk besluit van 5 februari 1993 houdende diverse bepalingen tot uitvoering van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet betreffende de regels van bekendmaking aan de consument.

\*  
\* \*

**PROPOSITION DE LOI**

Article 1<sup>er</sup>

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

Art. 2

Dans l'article 5, 2<sup>o</sup>, de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire l'linéa suivant est inséré entre les alinéas 3 et 4 :

«Ce contrat adjoint doit prévoir un rendement minimum.»

30 mars 2011.

Olga ZRIHEN.  
Caroline DÉsir.  
Marie ARENA.

**WETSVOORSTEL**

Artikel 1

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

Art. 2

In artikel 5, 2<sup>o</sup>, van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet, wordt tussen het derde en het vierde lid een lid ingevoegd, luidende :

«Dit toegevoegd contract moet in een minimumrendement voorzien.»

30 maart 2011.