

Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1984-1985

23 APRIL 1985

WETSVOORSTEL

tot invoeging van een hoofdstuk IIbis
in het koninklijk besluit n° 225 van 7 januari 1936
betreffende de hypothecaire leningen
en de controle op de ondernemingen
van hypothecaire leningen

(Ingediend door de heer Derycke)

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

I. Inleiding

Recent is het reeds lang sluimerende probleem van de tussentijdse opeisbaarheid van hypothecaire leningen in de volle belangstelling gekomen langs radioprogramma's en verschillende publicaties in de geschreven pers.

Het stelselmatig toepassen van de o.i. onrechtmatige clausule waarvan sprake, brengt sinds jaren heel wat ontleners in zeer zware, ja vaak onoverkomelijke financiële problemen, met alle gevolgen op menselijk vlak.

Op hun ziddagen dienstbetoon zullen de meeste parlementsleden ongetwijfeld dit probleem leren kennen hebben.

De situatie is zeer ernstig en een klein voorbeeld zal volstaan om het onaantoonbare van de huidige toestand klaar en duidelijk te maken :

« In 1969 ondertekenden wij een contract tot het bekomen van een hypotheeklening tegen 8,5 %. De vertegenwoordiger van de maatschappij beloofde ons — spijtig genoeg alleen mondeling — dat die intrestvoet vast zou zijn en dat wij dus gedurende 20 jaar om de drie maanden een vast bedrag zouden moeten afbetalen. In ons contract vonden wij trouwens niets terug over een eventuele aanpassing van de intrest. Vandaar onze grote verrassing toen wij in 1978 ervan op de hoogte werden ge-

Chambre des Représentants

SESSION 1984-1985

23 AVRIL 1985

PROPOSITION DE LOI

insérant un chapitre IIbis
dans l'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936
réglementant les prêts hypothécaires
et organisant le contrôle sur les entreprises
de prêts hypothécaires

(Déposée par M. Derycke)

DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

I. Introduction

La radio et la presse écrite ont attiré récemment l'attention sur le problème déjà ancien que constitue l'exigibilité avant terme des prêts hypothécaires.

L'application systématique de la clause — injuste selon nous — qui permet d'exiger le remboursement avant terme est depuis des années la source de problèmes financiers très graves, souvent insurmontables, pour les emprunteurs, avec toutes les conséquences qui en découlent sur le plan humain.

La plupart des parlementaires auront certainement appris à connaître ce problème à l'occasion de leurs permanences.

La situation est très grave et un bref exemple suffira à mettre en lumière l'aspect inacceptable de la situation actuelle :

« En 1969, nous avons conclu un emprunt hypothécaire au taux de 8,5 %. Le représentant de la société nous assura que ce taux d'intérêt était fixe et que nous paierions la même somme trimestrielle pendant 20 ans... Ce n'étaient malheureusement que des promesses orales. Mais, à l'examen du contrat, nous ne repérâmes aucune clause non plus qui aurait pu prévoir une adaptation du taux d'intérêt. Nous fûmes donc très surpris d'apprendre, 10 ans plus tard, que le taux était porté à 10,50 %. Si nous

bracht dat de interestvoet voortaan op 10,50 % zou worden gebracht. Desgewenst mochten wij het saldo van de lening in één keer volledig aflossen, maar dat konden wij niet, zodat we dan maar de eerste « oplossing » kozen. Nu, vijf jaar later, worden wij opnieuw met dat probleem geconfronteerd: ofwel onze lening ineens aflossen, ofwel voortaan 14 % interest betalen.

Wij vragen ons af of de maatschappij zomaar de interestvoet mag verhogen en denken eraan te procederen. Welke zijn onze rechten en wat moeten wij doen ? »

(Uit *Test Aankoop Recht*, februari 1984, n° 40, blz. 21 en 26.)

Uit dit voorbeeld uit de praktijk kunnen wij reeds onmiddellijk volgende gegevens afleiden :

1. de gevolgen van de crisis en de daaraan gekoppelde onstabiele rentemarkt worden zonder enig pardon afgewend op de consument;

2. de consument bezwijkt in elk geval, omdat hem in wezen geen andere oplossing overblijft dan de rentevoet van de lening te laten aanpassen: het alternatief, nl. de terugbetaling van de lening, is voor hem noch een juridisch correct noch een sociaal-economisch verantwoord en draagbaar gegeven;

3. de overheid onder wie de controle op en naar de handelingen van de hypotheekmaatschappijen ressorteert, doet niets om een einde te maken aan de onwettelijke toestand.

Laten wij nu, uitgaande van voormelde bevindingen, het probleem in zijn wettelijk en juridisch kader plaatsen.

Het koninklijk besluit n° 225 van 7 januari 1936 organiseert o.m. het statuut van de hypothecaire leningen.

Het voorziet daartoe in een vrij uitgebreide reglementering, evenals in een controle op de ondernemingen die beroepshalve hypothecaire leningen verstrekken.

Het doel van dit koninklijk besluit is vooral de ontleners te beschermen, en niet omgekeerd.

Artikel 5 van dit koninklijk besluit verplicht aldus de financiële instellingen in de vestigingsakte, naast de looptijd van de lening, ook de rentevoet te bepalen.

Bij het uitvaardigen van die bepalingen heeft de wetgever gewild dat de in de akte vermelde rentevoet onveranderd bleef tot de eindvervaldag, wat bevestigd werd door :

1. het verslag aan de Koning dat de goedkeuring van het koninklijk besluit n° 225 voorafgaat;

2. een advies van de Raad van State dd. 7 augustus 1975.

Ondanks deze formele bepalingen, worden de bepalingen van het koninklijk besluit n° 225 sinds het einde van de jaren zestig handig omzeild door bepaalde financiële instellingen die hypothecair krediet verstrekken.

Dit doen zij door in het leningscontract een clausele op te nemen, waarbij het ganse bedrag van de lening opeisbaar wordt om de vijf jaar.

Hierbij wordt aan de ontleners de keuze gelaten — hoewel men hier nog moeilijk kan spreken van keuze :

— ofwel het saldo van zijn lening ineens af te betalen;

— ofwel een nieuw lening aan te gaan bij dezelfde maatschappij tegen de op dat ogenblik geldende rentevoet.

n'acceptations pas, il nous était encore loisible de rembourser le solde de l'emprunt en une fois. Nous étions dans l'impossibilité de le faire et avons donc « opté » pour la première solution. Cette année, nous sommes à nouveau confrontés au même problème : ou bien rembourser le solde de notre emprunt en une seule fois, ou bien accepter que le taux passe à 14 %.

Nous nous demandons si la société a le droit de procéder ainsi et pensons éventuellement intenter une action en justice. Quels sont nos droits et que faire ? »

(Source : *Test Droits*, février 1984, n° 40, pp. 21 et 26.)

De cet exemple pratique, nous pouvons d'emblée tirer les conclusions suivantes :

1. certains prêteurs font impitoyablement supporter par le consommateur les conséquences de la crise et l'instabilité des taux d'intérêt qui en résulte;

2. le consommateur est toujours perdant, parce qu'il ne lui reste en fait aucune autre issue que d'accepter l'adaptation du taux d'intérêt de son emprunt. Pour lui, l'alternative, qui est le remboursement de l'emprunt, est une solution qui n'est ni correcte au point de vue juridique, ni justifiée ni supportable au point de vue socio-économique;

3. l'autorité à laquelle ressortit le contrôle sur les actes des entreprises de prêts hypothécaires ne fait rien pour mettre fin à la situation illégale.

Situons à présent le problème dans son contexte légal et juridique, en partant des conclusions précitées.

L'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936 organise, entre autres, le statut des prêts hypothécaires.

A cette fin, il prévoit une réglementation assez étendue ainsi qu'un contrôle sur les entreprises qui, dans le cadre de leur activité, accordent des prêts hypothécaires. L'objectif essentiel de cet arrêté royal est de protéger l'emprunteur et non pas le prêteur.

Ainsi, l'article 5 de cet arrêté royal oblige l'organisme financier à déterminer dans l'acte constitutif non seulement le terme du prêt, mais aussi le taux d'intérêt.

En adoptant ces dispositions, le législateur a voulu que le taux d'intérêt mentionné dans l'acte reste inchangé jusqu'à l'échéance finale, ce qui a été confirmé par :

1. le rapport au Roi concernant l'arrêté royal n° 225;

2. un avis du Conseil d'Etat du 7 août 1975.

Malgré ces dispositions formelles, les dispositions de l'arrêté royal n° 225 sont habilement contournées, depuis la fin des années soixante, par certains organismes financiers qui accordent des crédits hypothécaires.

Ces organismes incluent en effet dans le contrat de prêt une clause selon laquelle le remboursement intégral est exigible tous les cinq ans.

Ils laissent alors le choix à l'emprunteur (pour autant que l'on puisse encore parler de choix dans un tel cas) :

— soit de rembourser en une fois le solde de son emprunt;

— soit de contracter un nouvel emprunt auprès de la même société et au taux d'intérêt du moment.

In de praktijk leidt dit systeem tot het volgende scenario : de ontlenaar kan het saldo van zijn lening niet meteen afbetalen; daardoor wordt hij met de rug tegen de muur geplaatst en kan hij niets anders doen dan de nieuwe lening aan te gaan tegen de verhoogde rentevoet. Concreet bekomen de financiële instellingen dan ook een herziening van de rentevoet tegen de tekst en de bedoeling van het koninklijk besluit n° 225 in.

II. Voorstel om uit de huidige impasse te geraken

Ondanks onze vaste overtuiging dat de « techniek van de vervroegde opeisbaarheid » onwettelijk is, want verboden door het eerder genoemde koninklijk besluit n° 225 van 7 januari 1936, zijn wij bereid een oplossing te zoeken voor de huidige situatie waarvan de ontleners de dupe zijn en waarin de hypothecaire maatschappijen beweren niet anders te kunnen dan hun toevlucht te zoeken tot de hoger beschreven techniek.

Ons voorstel vertrekt vanuit de huidige praktijk. *Grosso modo* doen zich volgende situaties voor :

a) leningen met constante annuïteiten :

De meeste maatschappijen passen, onder één of andere vorm, de clausule van vervroegde opeisbaarheid toe (A. S. L. K., Generale Bankmaatschappij, Kredietbank, B. B. L., Codep, B. A. C., An-Hyp, Ippa, Raffaeisenkas, enz.).

Op deze regel zijn slechts twee uitzonderingen :

— een sociale lening, bij de Nationale Landmaatschappij, het Woningfonds van de B. G. J. G., een van de honderden aangenomen kassen van de A. S. L. K. en enkele andere;

— een lening met constante annuïteiten bij het Gemeentekrediet, het Centraal Bureau voor Hypothecair Krediet en de Rijksdienst voor Werknemerspensioenen;

b) leningen op basis van een gemengde levensverzekering bij een verzekeringsmaatschappij

In dit geval is het ongebruikelijk dat de intrestvoet tijdens de lange looptijd varieert.

Uit bovenstaande vaststellingen blijkt overduidelijk dat aan de huidige dubbelzinnige en vaak dramatische toestand iets moet gedaan worden.

III. Krachtdijnen van een billijker systeem van intrestvariabiliteit

Op basis van een aantal gevens en uitgangspunten die verderop meer in detail worden uiteengezet in de commentaar bij de artikelen, hebben wij een nieuw systeem uitgewerkt dat billijker is en tevens de ontlenaar in alle duidelijkheid inlicht over zijn huidige, maar vooral ook toekomstige financiële engagementen.

Het nieuwe systeem berust *grosso modo* op volgende pijlers :

Dans la pratique, ce système conduit au scénario suivant : l'emprunteur est dans l'impossibilité de rembourser sur-le-champ le solde de son emprunt; il est ainsi mis au pied du mur et ne peut faire autrement que de contracter le nouvel emprunt au taux d'intérêt majoré. Les organismes financiers obtiennent ainsi une révision du taux d'intérêt contraire à la lettre et à l'esprit de l'arrêté royal n° 225.

II. Proposition pour sortir de l'impasse actuelle

Bien que nous ayons la ferme conviction que la « techniquede l'exigibilité avant terme » est illégale, parce que défendue par l'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936 dont il a été question plus haut, nous sommes disposé à rechercher une solution pour mettre fin à la situation actuelle dont les emprunteurs sont les dupes et dans laquelle les sociétés de prêts hypothécaires prétendent ne pas avoir d'autre possibilité que de recourir à cette technique.

Notre proposition se fonde sur la pratique actuelle. Voici en gros les situations qui se présentent :

a) prêts à annuités constantes :

La plupart des sociétés appliquent, sous l'une ou l'autre forme, la clause de l'exigibilité avant terme (C. G. E. R., Société générale de banque, Kredietbank, B. B. L., Codep, C. O. B., An-Hyp, Ippa, Raffaeisenkas, etc.).

Cette clause n'est cependant pas appliquée dans deux cas seulement :

— lorsqu'il s'agit d'un prêt social consenti par la Société nationale terrienne, par le Fonds du logement de la Ligue des familles nombreuses de Belgique, par une des centaines de caisses agréées par la C. G. E. R. et par quelques autres organismes;

— lorsqu'il s'agit d'un prêt à annuités constantes consentis par le Crédit communal, par l'Office central de crédit hypothécaire et par l'Office national des pensions pour travailleurs salariés.

b) prêts consentis sur la base d'une assurance mixte sur la vie souscrite auprès d'une société d'assurances :

Dans ce cas, il est inhabituel que le taux d'intérêt varie au cours de la longue période de remboursement.

Compte tenu de ces constatations, il est évident qu'il faut remédier à la situation actuelle, de manière à supprimer l'ambiguïté existante et à éviter de nombreux drames.

III. Lignes de force d'un système plus équitable de variabilité du taux d'intérêt

Nous basant sur un certain nombre de données et de principes qui seront exposés plus en détails dans le commentaire des articles, nous avons mis au point un nouveau système plus équitable qui permet à l'emprunteur d'être informé clairement de ses engagements financiers actuels et surtout futurs.

Voici, sans entrer dans les détails, les fondements de ce nouveau système :

1. De mogelijkheid van vaste intrestvoeten moet behouden blijven

Omdat nog steeds een aantal instellingen, die hypotheekakrediet verschaffen, een vaste intrestvoet toepassen (bv. het Gemeentekrediet, het Centraal Bureau voor Hypotheekakrediet en de Rijksdienst voor Werknemerspensioenen), moet deze mogelijkheid voor deze instellingen behouden blijven.

In dit verband kanten wij ons tegen een verbod van vaste intrestvoeten, omdat op die manier een element van concurrentie zou wegvallen.

Door de mogelijkheid van verschillende kredietsystemen en kredietvoorwaarden te behouden, wordt de consument in staat gesteld de diverse vormen tegen mekaar af te wegen.

2. De mogelijkheid van variabele intrestvoeten, maar onder strikte voorwaarden

Omdat we ons bewust zijn van het feit dat het huidige systeem van vaste intrestvoeten, in periodes van sterke stijging van de rentevoeten, bepaalde hypotheekleningen verstreckende maatschappijen kan in moeilijkheden brengen, voorzien wij de mogelijkheid van variabele intrestvoeten, maar slechts onder strikte voorwaarden.

Deze voorwaarden zijn ingegeven vanuit de bekommernis de belangen van de maatschappij die de hypotheeklening verschaft enerzijds, en de belangen van de consument anderzijds te beschermen.

Welke zijn deze voorwaarden ?

a) duidelijke en ondubbelzinnige vermelding in het contract

In regestelling tot het huidige systeem van de vervroegde op eisbaarsheidsclausule, die vaak in de bekende « kleine lettertjes-rubriek » verzeild geraakt in het contract, moet de clausule van variabele intrestvoet klaar, duidelijk en ondubbelzinnig in het contract vermeld staan.

b) de eerste intrestaanpassing kan ten vroegste na tien jaar

Omdat eigendom bijna steeds wordt verworven in periodes waar ook andere kosten opdrukken (ouderschap, jonge gezinnen) en deze verwerving ook andere financiële lasten meebrengt, zoals b.v. voor de verdere afwerking van de woning, de verhoogde gas-, water- en elektriciteitsrekeningen, verhoogde belastingen, enz., past het dat de ontleners tijdens de eerste financieel zware en moeilijke periode niet af te rekenen krijgen met nog eens bijkomende financiële lasten, ten gevolge van de aanpassing van de intrestvoet van de aangeane lening. In de commentaar bij de artikelen wordt gemotiveerd waarom we pas na tien jaar de variabiliteit willen laten spelen.

c) bijkomende modaliteiten

Indien de twee hoger vermelde voorwaarden vervuld zijn, is een variabele intrestvoet aanvaardbaar, op voorwaarde dat de aanpassing :

- wederkerig is : d.w.z. dat aanpassing zowel bij stijging als bij daling wordt doorgevoerd;
- jaarlijks en automatisch is : d.w.z. dat het mechanisme elk jaar op een vast tijdstip en op automatische wijze wordt toegepast;

1. La possibilité d'appliquer un taux d'intérêt fixe doit être maintenue

Etant donné qu'un certain nombre d'organismes accordant des prêts hypothécaires appliquent encore toujours un taux d'intérêt fixe (par ex. le Crédit communal, l'Office central de crédit hypothécaire et l'Office national des pensions pour travailleurs salariés), il est nécessaire de maintenir cette possibilité pour ces organismes.

A cet égard, nous nous opposons à toute interdiction d'appliquer des taux d'intérêt fixes, car nous considérons qu'une telle interdiction ferait disparaître un élément de concurrence.

En maintenant la possibilité d'appliquer différents systèmes et différentes conditions de crédit, on permet au consommateur de comparer les différentes formules.

2. Il doit être possible d'appliquer un taux d'intérêt variable, mais à des conditions strictes

Conscient du fait que le système actuel de taux d'intérêt fixe peut, en période de forte augmentation des taux d'intérêt, mettre certaines sociétés de prêts hypothécaires en difficulté, nous prévoyons la possibilité d'appliquer un taux d'intérêt variable, mais uniquement à des conditions strictes.

Ces conditions sont inspirées par le souci de protéger à la fois les intérêts de la société de prêts hypothécaires et ceux du consommateur.

Quelles sont ces conditions ?

a) mention claire dans le contrat de la clause prévoyant un taux d'intérêt variable

Contrairement à ce qu'on constate actuellement en ce qui concerne la clause d'exigibilité avant terme, qui figure souvent dans la fameuse rubrique « en petits caractères », la clause prévoyant un taux d'intérêt variable doit être mentionnée clairement et lisiblement dans le contrat, sans permettre la moindre équivoque.

b) première adaptation du taux d'intérêt au plus tôt après une période de dix ans

Etant donné que l'on devient presque toujours propriétaire à une époque de la vie où il faut faire face à d'autres dépenses (naissances, jeunes ménages) et que l'acquisition d'une propriété entraîne aussi d'autres charges financières, telles que celles résultant de l'achèvement du logement, de l'augmentation des dépenses de consommation de gaz, d'eau et d'électricité, de l'augmentation des impôts, etc., il convient que pendant les premières années, difficiles sur le plan financier, l'emprunteur n'ait pas à supporter de nouvelles charges financières par suite de l'adaptation du taux d'intérêt de l'emprunt contracté. Dans le commentaire des articles, nous expliquons pourquoi nous proposons que le taux d'intérêt ne puisse varier qu'après dix ans.

c) modalités supplémentaires

Moyennant le respect des deux conditions prévues ci-dessus, on peut admettre l'application d'un taux d'intérêt variable, pour autant que le mécanisme d'adaptation joue en faveur des deux parties, c'est-à-dire que l'adaptation :

- soit réciproque, c'est-à-dire que l'adaptation s'effectue aussi bien en cas de hausse qu'en cas de baisse;
- soit annuelle et automatique, c'est-à-dire qu'elle s'opère chaque année à date fixe et de façon automatique;

— het mechanisme werkt op basis van een *eenduidige referenterentevoet*: d.w.z. dat een aanpassing moet gebeuren uitgaande van de wijziging van de referenterentevoet.

Om te grote schokken zowel voor de consument, als voor de hypotheekverlenende maatschappij te vermijden, mag de jaarlijkse aanpassing nooit meer bedragen dan 2,5 %, zowel naar boven als naar beneden toe.

Bovendien werd ervoor geopecteerd dat een verandering van de referenterentevoet beneden 0,75 % niet tot een aanpassing van de rentevoet van het contract zou leiden. In de praktijk zal een verandering van de referenterentevoet met 0,25 % en 0,50 % verwaarloosd worden.

Om misbruiken en manipulatie te vermijden, wordt de *referenterentevoet extern aan de hypotheekmaatschappij vastgesteld*, en geldt deze intrestvoet voor ieder contract, m.a.w. deze *referenterentevoet* is van openbare orde.

d) *verbod voor verzekeringsmaatschappijen om een systeem van interestvariabiliteit toe te passen*

Het probleem van de variabiliteit van de hypotheekaire leningen is nauw verbonden met de aard en de structuur van de werkmiddelen van de kredietverstrekkende firma.

De middelen van verzekeringsmaatschappijen die levensverzekeringen afsluiten bestaan uit :

- wiskundige reserves;
- middelen op zeer lange termijn, die gekapitaliseerd worden tegen een bepaald percentage, te verhogen met de deelnemingen in de winst, behalve voor de contracten die bestemd zijn voor de reconstitutie van hypotheekleningen;
- technische reserves die *de jure* op korte termijn zijn, doch die *de facto* lange-termijn-middelen zijn, gezien de continuïteit van de verrichtingsstroom.

Uit de aard en de structuur van de werkmiddelen van de verzekeringsmaatschappijen kan afgeleid worden dat de vastheid van de rentevoet van hypotheekleningen voor hen geen enkel probleem kan zijn, omwille van het lange-termijn-karakter van hun verbintenissen.

Om deze reden kunnen we besluiten dat de vraag naar variabele rentevoeten voor hen niet geldt, hetgeen overigens in de praktijk bevestigd wordt, daar zij op dit ogenblik ook geen « variabiliteit-formules » toepassen.

e) *overgangperiode*

De voorgestelde regeling grijpt niet in op de bestaande en reeds afgesloten contracten.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Om reden van overzichtelijkheid, worden de voorgestelde bepalingen omtrent de vaste en variabele rentevoet gegroepeerd in één hoofdstuk.

Art. 2

Omdat het voorstel slechts een beperkte draagwijdte heeft, blijven de bestaande bepalingen van het koninklijk besluit n° 225 *mutatis mutandis* van toepassing.

— s'opère sur la base d'un *taux d'intérêt de référence* bien précis, c'est-à-dire qu'elle soit déterminée par la modification du taux de référence.

Afin d'éviter qu'aussi bien le consommateur que la société de prêts hypothécaires aient à subir les effets de fluctuations trop importantes du taux de référence, il est prévu que l'adaptation annuelle ne peut jamais dépasser 2,5 %, ni vers le haut ni vers le bas.

Il est prévu en outre qu'une modification du taux de référence inférieure à 0,75 % ne donne pas lieu à une adaptation du taux d'intérêt contractuel. En pratique, il ne sera pas tenu compte d'une modification du taux de référence de 0,25 % ou 0,50 %.

Afin d'éviter les abus et les manipulations, nous avons retenu un *taux d'intérêt de référence externe à la société de prêts hypothécaires*. Ce taux vaut pour chaque contrat, ce qui signifie en d'autres termes qu'il est d'ordre public.

d) *interdiction aux compagnies d'assurances de prévoir un taux d'intérêt variable*

Le problème de la variabilité du taux des prêts hypothécaires est étroitement lié à la nature et à la structure des moyens financiers de la société qui accorde le crédit.

Or, les moyens dont disposent les compagnies d'assurances qui pratiquent l'assurance sur la vie se composent :

- de réserves mathématiques;
- de fonds à très long terme, capitalisés à un taux déterminé et à augmenter des participations aux bénéfices, sauf pour les contrats destinés à la reconstitution des prêts hypothécaires;
- de réserves techniques qui, au point de vue du droit, sont des moyens à court terme, mais qui, en fait, constituent des moyens à long terme, étant donné la continuité du flux des opérations.

On peut donc déduire de la nature et de la structure des moyens financiers des compagnies d'assurances que l'invariabilité du taux d'intérêt des prêts hypothécaires ne peut leur poser aucun problème, puisque leurs engagements sont à long terme.

Nous pouvons dès lors en conclure qu'il n'y a aucune raison que ces sociétés réclament l'application de taux d'intérêt variables et nous constatons du reste que, dans la pratique, elle n'appliquent en ce moment aucune clause prévoyant la variation du taux d'intérêt.

e) *période transitoire*

La réglementation proposée n'a aucune incidence sur les contrats en cours.

Commentaire des articles

Article 1

Pour plus de clarté, les dispositions relatives aux taux d'intérêt fixes et variables sont groupées dans un seul et même chapitre.

Art. 2

La présente proposition n'ayant qu'une portée limitée, les dispositions de l'arrêté royal n° 225 restent d'application *mutatis mutandis*.

Art. 3

1) Een keuze tussen vaste en variabele rentevoeten dient behouden te blijven

Zoals reeds aangeduid in de Algemene Toelichting moet de consument de keuze blijven hebben tussen maatschappijen die een vaste rentevoet en maatschappijen die een variabele rentevoet toepassen.

Het nieuw artikel 23ter omschrijft de berekeningswijze van de variabele rentevoeten.

2) Hoofdprincipes van het voorgestelde systeem van variabele rentevoet

De hoofdprincipes van de voorgestelde berekeningswijze van de variabele rentevoet zijn :

* een franchiseperiode van 10 jaar, tijdens welke de oorspronkelijke rentevoet onveranderd van toepassing blijft;

* in het elfde jaar wordt de oorspronkelijke rentevoet automatisch aangepast, naar boven of naar onder toe, met een percentage, gelijk aan het verschil tussen de oorspronkelijke rentevoet en de referenterentevoet;

* vanaf het twaalfde jaar wordt de variabele rentevoet bekomen door de rentevoet van het voorgaande jaar te verhogen of te verlagen met een percentage, gelijk aan het verschil tussen de rentevoet van het voorgaande jaar en de referenterentevoet;

* een maximum aanpassingspercentage van 2,5 %;

* het niet-aanpassen van de rentevoet van het contract, als de wijziging van de referenterentevoet minder dan 0,75 % bedraagt.

Volgend uitgewerkt voorbeeld illustreert deze berekeningswijze : contract met variabele rentevoet, afgesloten in 1985 :

Art. 3

1) La possibilité de choisir un taux d'intérêt fixe ou variable doit être maintenue

Ainsi que nous l'avons souligné dans les développements, il doit rester loisible au consommateur de choisir entre une société qui pratique un taux d'intérêt fixe et une société qui pratique un taux d'intérêt variable.

Le nouvel article 23ter décrit le mode de calcul des taux d'intérêt variables.

2) Principes généraux du système proposé de taux d'intérêt variable

Les caractéristiques essentielles de la formule de taux d'intérêt variable sont les suivantes :

* au cours des 10 premières années (période de franchise), le taux d'intérêt initial ne peut être modifié;

* la onzième année, le taux d'intérêt initial est majoré ou réduit automatiquement du pourcentage égal à la différence entre le taux d'intérêt initial et le taux d'intérêt de référence;

* dès la douzième année, le taux d'intérêt variable est déterminé en majorant ou en réduisant le taux de l'année précédente du pourcentage égal à la différence entre le taux d'intérêt de l'année précédente et le taux d'intérêt de référence;

* l'adaptation ne peut excéder 2,5 %;

* le taux d'intérêt contractuel n'est pas adapté si la variation du taux d'intérêt de référence est inférieure à 0,75 %.

Nous présentons ci-dessous à titre d'exemple l'évolution, suivant cette formule, du taux d'intérêt variable prévu dans un contrat qui serait conclu en 1985 :

	Oorspronkelijke rentevoet	Referenterentevoet (1) (kasbons 5 jaar)	Variabele rentevoet
	Taux d'intérêt initial	Taux d'intérêt de référence (1) (bons de caisse 5 ans)	Taux d'intérêt variable
1985 (1 ^e jaar/année)	12 %		Geen aanpassing gedurende de eerste tien jaar van het contract/ Pas d'adaptation au cours des dix premières années du contrat
1986 (2 ^e jaar/année)	12 %		
1987 (3 ^e jaar/année)	12 %		
1988 (4 ^e jaar/année)	12 %		
1989 (5 ^e jaar/année)	12 %		
1990 (6 ^e jaar/année)	12 %		
1991 (7 ^e jaar/année)	12 %		
1992 (8 ^e jaar/année)	12 %		
1993 (9 ^e jaar/année)	12 %		
1994 (10 ^e jaar/année)	12 %		
1995 (11 ^e jaar/année)		11,75 %	12,— %
1996 (12 ^e jaar/année)		11,50 %	12,— %
1997 (13 ^e jaar/année)		10,50 %	10,50 %
1998 (14 ^e jaar/année)		11,25 %	11,25 %
1999 (15 ^e jaar/année)		12,50 %	12,50 %
2000 (16 ^e jaar/année)		13,— %	12,50 %
2001 (17 ^e jaar/année)		16,— %	15,— %
2002 (18 ^e jaar/année)		12,50 %	12,50 %
2003 (19 ^e jaar/année)		13,— %	12,50 %
2004 (20 ^e jaar/année)		13,50 %	13,50 %

(1) De referenterentevoet is de nominale rentevoet die door de publiekrechtelijke kredietinstellingen is aangenomen voor hun uitgifte van kasbons op vijf jaar, zonder rekening te houden met uitgifte- of terugbetalingspremie.

(1) Le taux d'intérêt de référence est le taux d'intérêt nominal pratiqué par les institutions publiques de crédit pour les bons de caisse à cinq ans qu'elles émettent, compte non tenu des primes d'émission ou de remboursement.

3) Welke referenterentevoet ?

Een systeem van variabiliteit vereist een parameter om de stijgingen en de dalingen van de rente in het algemeen te toetsen.

Bij een keuze van een parameter bestaan er twee mogelijkheden : ofwel een parameter intern aan de onderneming, ofwel een parameter extern aan de onderneming.

Er werd in ons voorstel niet geopteerd voor een interne parameter, omwille van de nadelen ervan.

Immers, het refereren naar de rentevoet van de instelling of onderneming die een hypotheeklening of -kredietopening heeft verleend, roept bezwaren op van juridische en principiële aard : één van beide partijen, nl. de onderneming, kan bij het contract haar wil aan de andere partij, nl. de ontleners, opdringen. Bovendien zou op die manier de rentevoet niet bepaald of bepaalbaar zijn, wat in strijd is met de bewoordingen van het koninklijk besluit n° 225.

Het hanteren van de gekozen externe parameter, nl. de nominale rentevoet van de kasbons op vijf jaar van de publiekrechtelijke instellingen, is billijker en juridisch volledig in overeenstemming met de bepalingen van het koninklijk besluit n° 225.

De gekozen parameter biedt daarnaast nog volgende voordelen :

a) het betreft kasbons met een zeer grote markt, zodat niet het gevaar bestaat dat de rentevoet ervan duurzaam en gevoelig afwijkt van de voorwaarden op de markt;

b) het betreft een rente die door de hypotheekmaatschappijen wordt betaald voor het inzamelen van een zeer groot deel van hun werkmiddelen, waardoor het totaal van de geïnde interesten en het totaal van de betaalde interesten vrij parallel loopt;

c) het betreft financiële werkmiddelen van een vast en bepaald type;

d) de termijn van vijf jaar is op het gebied van de kredietverlening een betekenisvolle referentieperiode.

4) Maximum aanpassing van 2,5 %

Om te grote schommelingen te vermijden, werd geopteerd voor een maximumverhoging versus-verlaging van 2,5 %.

5) Veranderingen van de referenterentevoet beneden 0,75 % worden niet toegepast

Er wordt geopteerd om geringe wijzigingen van 0,25 % en 0,50 % niet in aanmerking te nemen, wegens hun eerder geringe betekenis.

Art. 4

1) Franchiseperiode van tien jaar

Omdat de verwerving van eigendom tijdens de eerste tien jaar enorm veel extra-kosten meebrengt, d.w.z. kosten extern aan de afbetaling van de hypotheekaire lening, werd geopteerd voor een franchiseperiode van tien jaar, tijdens welke de oorspronkelijke rentevoet behouden blijft.

2) Wederkerigheid van de variabiliteit

Het spreekt vanzelf dat de variabiliteit zowel ten voordele van de uitlener als van de ontleners moet spelen.

3) Quel taux de référence ?

Un système basé sur la variabilité exige que l'on choisisse un paramètre en fonction duquel on puisse procéder d'une manière générale à l'ajustement du taux d'intérêt.

Pour ce qui est du choix du paramètre, on peut opter soit pour un paramètre interne à l'entreprise, soit pour un paramètre externe à celle-ci.

Eu égard aux inconvénients qu'elle présente, nous n'avons pas retenu la solution du paramètre interne.

En effet, la référence au taux d'intérêt de l'institution ou de l'entreprise qui a accordé un prêt ou une ouverture de crédit hypothécaires soulève des objections d'ordre juridique et sur le plan des principes : l'une des parties (l'entreprise) peut imposer sa volonté à l'autre (l'emprunteur) lors de l'établissement du contrat; de plus, si cette solution était adoptée, le taux d'intérêt ne serait pas fixe ou ne pourrait l'être, ce qui est contraire aux dispositions de l'arrêté royal n° 225.

Le recours à un paramètre externe, en l'occurrence le taux d'intérêt nominal des bons de caisse à cinq ans, émis par les établissements de droit public, est plus équitable et est, au point de vue juridique, tout à fait conforme à ce même arrêté royal n° 225.

Le paramètre retenu offre en outre les avantages suivants :

a) le marché de ces bons de caisse est très vaste, de sorte que le taux d'intérêt s'écarte de manière durable et sensible des conditions qui prévalent sur le marché;

b) il s'agit d'un intérêt versé par les sociétés de prêts hypothécaires pour recueillir une partie très importante de leurs moyens financiers, de sorte que l'évolution du total des intérêts perçus et celle du total des intérêts versés est assez parallèle;

c) les moyens financiers auxquels s'applique le taux d'intérêt pris en considération sont d'un type fixe et bien déterminé;

d) en matière d'octroi de crédit, le terme de cinq ans constitue une période de référence significative.

4) Adaptation maximum de 2,5 %

Afin d'éviter des variations trop importantes, nous avons opté pour une adaptation maximum de 2,5 % aussi bien vers le haut que vers le bas.

5) Les variations du taux de référence inférieures à 0,75 % ne donnent lieu à aucune adaptation

Compte tenu de leur faible incidence, nous avons choisi de ne pas prendre en considération les modifications de 0,25 ou 0,50 %.

Art. 4

1) Période de franchise de dix ans

Etant donné que celui qui acquiert une propriété doit, au cours des années qui suivent son achat, effectuer énormément de dépenses autres que celles afférentes au remboursement de l'emprunt hypothécaire, nous proposons d'instaurer une période de franchise de dix ans, durant laquelle le taux initial reste inchangé.

2) Variabilité du taux en faveur des deux parties

Il va de soi que la variabilité du taux d'intérêt doit profiter tant au prêteur qu'à l'emprunteur.

3) *Automatische aanpassing*

Omwillen van de jaarlijkse aanpasbaarheid van de rentevoet, zou het een te grote complicatie zijn, indien voor de aanpassing een juridische akte zou vereist worden.

Daarom stelden wij voor dat de aanpassing zou tot stand komen door de termen van het contract zelf.

De bedoelde betekening of kennisgeving, zoals voorzien in artikel 23^{quater}, 3°, gebeurt bij aangetekend schrijven.

4) *Verplichte contractuele bepaling*

Om redenen van eenvoudigheid en om alle discussies rond bepaalde contractuele formuleringen uit te sluiten, werd bij wijze van substantiële vormvereiste de opname van een « typeclausule » van variabele rentevoet verplicht gesteld.

Art. 5

Wegens de invoering van een systeem van variabele rentevoet, is de clausule van de vervroegde opeisbaarheid zinloos geworden en ze wordt dan ook verboden. Voor de consument moet evenwel de mogelijkheid blijven bestaan om zijn lening vervroegd af te betalen.

Art. 6

Ter bescherming van de consument-ontlener, die zich in een economisch zwakke positie bevindt, kan geen enkele hypotheekmaatschappij met een ontlener een met de bepalingen van hoofdstuk IIbis van het koninklijk besluit n° 225 strijdig contract afsluiten, op straffe van absolute nietigheid van het contract.

Art. 7

Zoals reeds aangeduid in de inleiding, past het niet, gezien de huidige praktijk en gezien de aldaar aangehaalde redenen, dat de voorgestelde regeling zou van toepassing zijn op de « sociale leningen » en de levensverzekeringen.

E. DERYCKE

WETSVOORSTEL

Artikel 1

In het koninklijk besluit n° 225 van 7 januari 1936 tot reglementering van de hypothecaire leningen en tot inrichting van de controle op de ondernemingen van hypothecaire leningen, wordt een nieuw hoofdstuk IIbis ingevoegd met als titel : « Specifieke bepalingen omtrent de rentevoet van hypothecaire leningen en kredietopeningen ».

3) *Adaptation automatique*

Etant donné que le taux d'intérêt est adaptable annuellement, son adaptation entraînerait une trop grande complication si elle nécessitait l'établissement d'un acte juridique.

C'est pourquoi nous proposons que l'adaptation s'opère en vertu du contrat lui-même.

Cette adaptation sera notifiée par lettre recommandée, ainsi qu'il est prévu à l'article 23^{quater}, 3°.

4) *Disposition contractuelle obligatoire*

Pour des raisons de simplicité et afin d'éviter toute discussion relative à la formulation de certaines clauses contractuelles, nous avons prévu comme condition de forme substantielle l'insertion dans le contrat d'une clause type relative à la faculté d'adapter le taux d'intérêt.

Art. 5

Toute clause d'exigibilité avant terme est interdite, une telle clause n'ayant plus de raison d'être étant donné l'instauration d'un système de taux d'intérêt variable. Toutefois, il doit rester loisible au consommateur de rembourser son emprunt anticipativement.

Art. 6

Dans un souci de protection du consommateur-emprunteur qui se trouve dans une position d'infériorité sur le plan économique, il est interdit à toute entreprise de prêts hypothécaires de conclure avec un emprunteur un contrat qui serait contraire au chapitre IIbis de l'arrêté royal n° 225, et ce, à peine de nullité absolue du contrat.

Art. 7

Comme on l'a déjà fait observer dans l'introduction, il n'est pas opportun, vu les pratiques actuelles et les raisons qui y sont citées, d'étendre l'application de la réglementation que nous proposons aux « prêts sociaux » et aux assurances sur la vie.

PROPOSITION DE LOI

Article 1

Dans l'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936 réglementant les prêts hypothécaires et organisant le contrôle des entreprises de prêts hypothécaires, il est inséré un nouveau chapitre IIbis, intitulé « Dispositions spécifiques relatives au taux d'intérêt des prêts et ouvertures de crédits hypothécaires ».

Art. 2

In hetzelfde koninklijk besluit wordt een nieuw artikel 23bis ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 23bis. — Onverminderd de bepalingen van artikelen 5 tot en met 23 van dit koninklijk besluit, wordt de rentevoet van een hypothecaire lening of kredietopening vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van Hoofdstuk 11bis. »

Art. 3

In hetzelfde koninklijk besluit wordt een nieuw artikel 23ter ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 23ter. — De in de akte van hypothecaire lening of hypothecaire kredietopening voorziene rentevoet, kan vast of variabel zijn.

Een vaste rentevoet is een rentevoet die op geen enkele wijze kan gewijzigd worden tijdens de looptijd van de hypothecaire lening of kredietopening.

Een variabele rentevoet is een rentevoet die, onder de in dit hoofdstuk bepaalde voorwaarden en modaliteiten, kan aangepast worden tijdens de looptijd van de hypothecaire lening of kredietopening.

De nieuwe rentevoet, na aanpassing, wordt als volgt berekend :

1° bij de eerste aanpassing van hypothecaire lening of kredietopening, wordt de oorspronkelijke rentevoet verhoogd of verlaagd met het mathematische verschil tussen de oorspronkelijke rentevoet en de referenterentvoet, zijnde de nominale rentevoet die door de publiekrechtelijke kredietinstellingen is aangenomen voor hun uitgifte van kasbons op vijf jaar, zonder rekening te houden met uitgifte- of terugbetalingspremies;

2° bij de daaropvolgende jaarlijkse aanpassingen, wordt de rentevoet verhoogd of verlaagd met het mathematische verschil tussen de referenterentvoet en de rentevoet van het voorgaande jaar;

3° indien het mathematische verschil, zoals bedoeld in 1° en 2°, meer bedraagt dan 2,5 %, wordt de toe te passen verhoging of verlaging beperkt tot 2,5 %;

4° indien het mathematische verschil zoals in 1° en 2°, minder bedraagt dan 0,75 %, wordt de rentevoet niet aangepast en blijft de rentevoet van het vorige jaar van toepassing. »

Art. 4

In hetzelfde koninklijk besluit wordt een nieuw artikel 23quater ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 23quater. — Een variabele rentevoet kan slechts toegepast worden :

1° vanaf de elfde verjaardag van de akte van de hypothecaire lening of kredietopening;

2° op voorwaarde dat de aanpassing van de rentevoet naar boven en naar onder toe wordt doorgevoerd;

3° op voorwaarde dat de aanpassing automatisch gebeurt. Hiertoe wordt de onlener acht vrije dagen, voorafgaand aan de vervaldag van de akte van hypothecaire lening of kredietopening, door de lener via een aangetekende brief in kennis gesteld van de nieuwe rentevoet na aanpassing;

Art. 2

Dans le même arrêté royal, il est inséré un article 23bis nouveau, libellé comme suit :

« Art. 23bis. — Sans préjudice des dispositions des articles 5 à 23 du présent arrêté, le taux d'intérêt d'un prêt ou d'une ouverture de crédit hypothécaires est fixé conformément aux dispositions du Chapitre 11bis. »

Art. 3

Dans le même arrêté royal, il est inséré un article 23ter nouveau, libellé comme suit :

« Art. 23ter. — Le taux d'intérêt prévu dans l'acte constitutif du prêt ou de l'ouverture de crédit hypothécaires peut être fixe ou variable.

Le taux d'intérêt est fixe lorsqu'il ne peut être modifié d'aucune manière pendant la durée du prêt ou de l'ouverture de crédit hypothécaires.

Le taux d'intérêt est variable lorsqu'il peut être adapté pendant la durée du prêt ou de l'ouverture de crédit hypothécaires, aux conditions et selon les modalités fixées dans le présent chapitre.

Le nouveau taux d'intérêt adapté est calculé de la manière suivante :

1° lors de la première adaptation du taux initial prévu dans l'acte constitutif du prêt ou de l'ouverture de crédit hypothécaires, ce taux est augmenté ou diminué de la différence mathématique entre le taux initial et le taux de référence, soit le taux d'intérêt nominal retenu par les établissements publics de crédit pour l'émission de leurs bons de caisse à cinq ans, sans qu'il soit tenu compte des primes d'émission ou de remboursement;

2° lors des adaptations annuelles ultérieures, le taux d'intérêt est augmenté ou diminué de la différence mathématique entre le taux de référence et le taux qui était applicable l'année précédente;

3° si la différence mathématique visée aux 1° et 2° est supérieure à 2,5 %, l'augmentation ou la diminution à appliquer est limitée à 2,5 %;

4° si la différence mathématique visée aux 1° et 2° est inférieure à 0,75 %, le taux d'intérêt n'est pas adapté et le taux de l'année précédente reste applicable. »

Art. 4

Dans le même arrêté royal, il est inséré un article 23quater nouveau, libellé comme suit :

« Art. 23quater. — Un taux d'intérêt variable ne peut être appliqué :

1° qu'à partir du onzième anniversaire de l'acte constitutif du prêt ou de l'ouverture de crédit hypothécaires;

2° qu'à la condition que l'adaptation du taux d'intérêt puisse consister en une majoration ou en une diminution;

3° qu'à la condition que l'adaptation soit automatique. A cet effet, le taux adapté est notifié à l'emprunteur, par lettre recommandée, huit jours francs avant l'échéance de l'acte constitutif du prêt ou de l'ouverture de crédit hypothécaires;

4° op voorwaarde dat in de akte van de hypothecaire lening of kredietopening volgende tekst is opgenomen : " Tijdens de eerste tien jaar, volgend op de inwerkingtreding van dit contract, is de oorspronkelijk vastgestelde rentevoet van ... % van toepassing, zonder mogelijkheid van aanpassing.

Vanaf het elfde jaar, volgend op de inwerkingtreding van dit contract, wordt de rentevoet jaarlijks en automatisch aangepast op de datum van de inwerkingtreding van het contract, conform de bepalingen van het hoofdstuk IIbis van het koninklijk besluit n° 225 van 7 januari 1936.

De ontlenaar wordt acht vrije dagen voorafgaand aan de jaarlijkse vervaldag bij aangetekend schrijven verwittigd van de maandelijks af te betalen som, zoals vastgesteld op basis van de nieuwe rentevoet ". »

Art. 5

In hetzelfde koninklijk besluit wordt een nieuw artikel 23quinquies ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 23quinquies. — De toepassing van een variabele rentevoet brengt in hoofde van de uitlenaar geen recht mee de betaling van de hypothecaire lening vervroegd op te eisen.

De ontlenaar heeft het recht de lening vervroegd terug te betalen, zonder vergoeding voor wederbelegging.

Deze vervroegde terugbetaling gebeurt tegen de rentevoet, die van toepassing is op het ogenblik van de terugbetaling. »

Art. 6

In hetzelfde koninklijk besluit wordt een nieuw artikel 23sexies ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 23sexies. — Van de bepalingen van hoofdstuk IIbis kan niet bij contract worden afgeweken. »

Art. 7

In hetzelfde koninklijk besluit wordt een nieuw artikel 23septies ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 23septies. — De artikelen 23bis tot en met 23quinquies zijn niet van toepassing op :

- 1° de sociale leningen;
- 2° de levensverzekeringen. »

Art. 8

In hetzelfde koninklijk besluit wordt een nieuw artikel 23octies ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 23octies. — De bepalingen van Hoofdstuk IIbis gelden voor alle contracten die afgesloten worden na de inwerkingtreding van deze wet. »

15 maart 1985.

E. DERYCKE
E. D'HOSE

4° qu'à la condition que l'acte constitutif du prêt ou de l'ouverture de crédit hypothécaires comporte le texte suivant : " Pendant les dix premières années qui suivront l'entrée en vigueur du présent contrat, le taux d'intérêt de ... % fixé initialement sera applicable et ne sera susceptible d'aucune adaptation.

A partir de la onzième année qui suivra l'entrée en vigueur du présent contrat, le taux d'intérêt fera l'objet d'une adaptation annuelle d'intérêt automatique à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat, conformément aux dispositions du Chapitre IIbis du présent arrêté.

Huit jours francs avant l'échéance annuelle, l'emprunteur sera avisé par lettre recommandée du montant, fixé sur la base du nouveau taux d'intérêt, des mensualités qu'il devra acquitter ". »

Art. 5

Dans le même arrêté royal, il est inséré un article 23quinquies nouveau, libellé comme suit :

« Art. 23quinquies. — L'application d'un taux d'intérêt variable n'autorise pas le prêteur à exiger le remboursement anticipé du prêt hypothécaire.

L'emprunteur a le droit de rembourser l'emprunt anticipativement, sans qu'une indemnité de remploi soit due.

Ce remboursement anticipé s'effectue au taux d'intérêt qui est d'application au moment du remboursement. »

Art. 6

Dans le même arrêté royal, il est inséré un article 23sexies nouveau, libellé comme suit :

« Art. 23sexies. — Il ne peut être dérogé aux dispositions du Chapitre IIbis par voie contractuelle. »

Art. 7

Dans le même arrêté royal, il est inséré un article 23septies nouveau, libellé comme suit :

« Art. 23septies. — Les articles 23bis à 23quinquies ne sont pas applicables :

- 1° aux prêts sociaux;
- 2° aux assurances sur la vie. »

Art. 8

Dans le même arrêté royal, il est inséré un article 23octies nouveau, libellé comme suit :

« Art. 23octies. — Les dispositions du Chapitre IIbis s'appliquent à tous les contrats conclus après l'entrée en vigueur de la présente loi. »

15 mars 1985.