

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1996-1997 (*)

5 MAI 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**

AMENDEMENTS

N° 3 DE MM. TOUSSAINT ET DEMOTTE

Article 1^{er}bis (nouveau)

**Insérer un article 1^{er}bis (nouveau), rédigé
comme suit :**

« Article 1^{er}bis. — A l'article 4 de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire, le 4° est remplacé par la disposition suivante :

« 4° 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, doit être reprise dans le taux d'intérêt ». »

Voir :

- 946 - 96 / 97 :

- N° 1 : Projet de loi.
- N° 2 : Amendements.

(*) Troisième session de la 49^e législature.

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1996-1997 (*)

5 MEI 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**

AMENDEMENTEN

N° 3 VAN DE HEREN TOUSSAINT EN DEMOTTE

Artikel 1bis (nieuw)

**Een artikel 1bis(nieuw) invoegen, luidend als
volgt :**

« Artikel 1bis. — In artikel 4 van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet wordt het 4° vervangen door de volgende bepaling :

« 4° 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, moet in de rentevoet worden verrekend. » »

Zie :

- 946 - 96 / 97 :

- N° 1 : Wetsontwerp.
- N° 2 : Amendementen.

(*) Derde zitting van de 49^e zittingsperiode.

JUSTIFICATION

Cet article interdit les ristournes. Seules des réductions de taux seront encore permises. D'une part, la pratique des ristournes, lorsqu'elles sont temporaires font paraître un crédit plus cher qu'il l'est en réalité. D'autre part, il y a autant de manières de calculer une ristourne que d'institutions de crédit. Ceci ne favorise pas la transparence des opérations de crédit.

Le secteur avance deux arguments pour défendre les ristournes. D'une part, elles sont plus faciles à calculer. D'autre part, elles facilitent la titrisation des créances hypothécaires. Ces arguments ne sont pas convaincants. La plupart des agents de banque ne sait pas calculer une ristourne. Il faut passer par le siège central. Quant à la titrisation, elle n'a pas l'importance que les banques voudraient lui reconnaître. De plus, si l'interdiction des ristournes rend peut-être plus difficile la titrisation, elle ne l'empêche pas.

Les arguments du secteur ne pèsent donc pas lourd en regard des inconvénients et des dangers pour le consommateur. Il faut donc interdire les ristournes.

N° 4 DE MM. TOUSSAINT ET DEMOTTE

Art. 2

A l'article 9, proposé, au § 1^{er}, insérer un 3°bis, rédigé comme suit :

« 3°bis. *Le taux d'intérêt initial est celui auquel les intérêts sont calculés au moment du premier versement d'intérêt.* »

JUSTIFICATION

Pour couper court à toute discussion à propos du taux d'intérêt initial, il importe de le définir plus clairement que ne le fait le projet de loi.

La disposition est en réalité une règle de bon sens. Le taux d'intérêt initial est celui du début. Si des réductions ont été accordées, il s'agit du taux net, après application desdites réductions.

N° 5 DE MM. TOUSSAINT ET DEMOTTE

Art. 2

A l'article 9, proposé, au § 1^{er}, remplacer le 4° par ce qui suit :

« 4° *L'indice de référence initial est celui 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 l'indice de référence figurant à leur tarif de taux d'intérêt pour le type de crédit considéré. Dans ce cas, l'indice est celui du mois civil précédant la date de ce tarif.* »

VERANTWOORDING

Dit artikel verbiedt kortingen. Alleen reducties op de rentevoet zullen nog toegestaan zijn. Enerzijds doet de praktijk van de kortingen — wanneer zij tijdelijk zijn — kredieten duurder uitschijnen dan ze in werkelijkheid zijn. Anderzijds bestaan er evenveel manieren om kortingen te berekenen als er kredietinstellingen zijn. Zulks is niet bevorderlijk voor de doorzichtigheid van de kredietverrichtingen.

De sector haalt twee argumenten aan om kortingen te verdedigen: ze zijn makkelijker te berekenen en ze vergemakkelijken de effectivering van de hypothecaire schuldvorderingen. Die argumenten zijn niet overtuigend. Het merendeel van het bankpersoneel weet niet hoe kortingen te berekenen. Daarvoor moet dan de hoofdzetel worden ingeschakeld. Effectivering heeft verder niet het belang dat de banken daaraan zouden willen toeschrijven. Bovendien maakt het verbod op kortingen effectivering misschien wel moeilijker, maar niet onmogelijk.

De argumenten van de sector wegen dus niet op tegen de nadelen en de gevaren voor de verbruiker. Kortingen moeten dus worden verboden.

N° 4 VAN DE HEREN TOUSSAINT EN DEMOTTE

Art. 2

In het voorgestelde artikel 9, eerste lid, een 3°bis invoegen, luidend als volgt :

« 3°bis. *De oorspronkelijke rentevoet is die op basis waarvan de rente wordt berekend op het tijdstip van de eerste rentebetaling.* »

VERANTWOORDING

Om elke discussie met betrekking tot de oorspronkelijke rentevoet uit te sluiten, is het aangewezen die rentevoet duidelijker te definiëren dan in het wetsontwerp wordt gedaan.

De bepaling steunt eigenlijk op het gezond verstand. De oorspronkelijke rentevoet is die van het begin. Als er verminderingen werden toegestaan, gaat het, na de verrekening van die verminderingen, om de netto-rentevoet.

N° 5 VAN DE HEREN TOUSSAINT EN DEMOTTE

Art. 2

In het voorgestelde artikel 9, eerste lid, het 4° vervangen door wat volgt :

« 4° *De oorspronkelijke referentieindex 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 referentieindex te hanteren die voorkomt op hun tarieflijst van rentevoeten voor het desbetreffende type van krediet. In dat geval is de index die van de kalendermaand die voorafgaat aan de datum van dat tarief.* »

JUSTIFICATION

L'indication comme quoi l'indice de référence est fixé au moment de l'offre ne contient aucune obligation ou interdiction particulière pour la variabilité. Cette disposition ne figure d'ailleurs pas dans l'article 9 de la loi du 4 août 1992 actuellement en vigueur. Elle fait suite à la modification de 1995. Dans ces conditions, il est proposé de la supprimer.

La seconde phrase de ce texte (« Toutefois ... ») est plus claire que le texte du projet. En effet, il ne s'agit pas de laisser à une entreprise la possibilité de choisir ni même celle de prévoir dans son prospectus que le consommateur puisse choisir un indice de référence. Le consommateur pourrait en effet être tenté de choisir l'indice le plus bas, alors qu'il a intérêt à choisir l'indice le plus élevé.

N° 6 DE MM. TOUSSAINT ET DEMOTTE

Art. 2

A l'article 9 proposé, au § 1^{er}, au 6°, supprimer le deuxième alinéa.

JUSTIFICATION

L'article 9, § 1^{er}, 6°, deuxième alinéa fait une distinction entre le cas où une réduction est due au fait de l'emprunteur et où elle ne l'est pas. Dans le premier cas, les écarts maximum s'appliquent au taux dit « de base ».

Dans le second, elles s'appliquent au taux réduit.

Dans l'hypothèse la plus fréquente où l'écart vers le haut est égal à l'écart vers le bas, le taux d'intérêt réduit, celui donc qui variera en réalité, pourra augmenter plus qu'il ne pourra diminuer, cela en contradiction avec la règle édictée par le premier alinéa de la même disposition. Dans ces conditions, il n'est pas opportun de conserver la règle de l'alinéa 2.

N° 7 DE MM. TOUSSAINT ET DEMOTTE

Art. 2bis (nouveau)

Insérer un article 2bis (nouveau) rédigé comme suit :

« Art. 2bis. — L'article 10 de la même loi est complété par ce qui suit :

« Il est interdit d'accorder, au début comme en cours de contrat, conventionnellement ou unilatéralement, des avantages, autrement que par la diminution du taux d'intérêt. » ».

JUSTIFICATION

Cette règle renforce l'interdiction des ristournes. On renvoie à la justification de l'amendement n° 3 à propos de cette interdiction.

VERANTWOORDING

De bepaling dat de referteindex wordt vastgesteld op het tijdstip van het aanbod houdt geen enkele bijzondere verplichting of verbod in met betrekking tot de veranderlijkheid. Die bepaling is overigens niet opgenomen in artikel 9 van de vigerende wet van 4 augustus 1992, maar is er gekomen door de wijziging van 1995. In die omstandigheden wordt voorgesteld ze weg te laten.

De tweede zin van het amendement (« In afwijking ... ») is duidelijker dan de tekst van het ontwerp. Een onderneming mag immers niet de mogelijkheid worden gelaten de referteindex te kiezen; de onderneming mag zelfs niet de kans worden gegeven in haar prospectus te bepalen dat de consument een referteindex kan kiezen. De consument zou immers in verleiding kunnen worden gebracht de laagste index te kiezen, terwijl hij er belang bij heeft de hoogste index te kiezen.

N° 6 VAN DE HEREN TOUSSAINT EN DEMOTTE

Art. 2

In het voorgestelde artikel 9, 6°, het tweede lid weglaten.

VERANTWOORDING

Artikel 9, § 1, 6°, tweede lid, maakt een onderscheid naargelang de vermindering van de rentevoet al of niet toe te schrijven is aan de kredietnemer. In het eerste geval zijn de maximale verschillen van toepassing op de zogenaamde « basisrentevoet ».

In het tweede geval zijn ze van toepassing op de verminderde rentevoet.

In de meest voorkomende onderstelling, met name die waarin het opwaartse verschil gelijk is aan het neerwaartse, zal de verminderde rentevoet, dus die welke in werkelijkheid zal veranderen, meer kunnen stijgen dan dalen en dat is in tegenspraak met de in het eerste lid van dezelfde bepaling vastgestelde regel. De in het tweede lid gehanteerde regel zou dan ook beter worden geschrapt.

N° 7 VAN DE HEREN TOUSSAINT EN DEMOTTE

Art. 2bis (nieuw)

Een artikel 2bis(nieuw) invoegen, luidend als volgt :

« Art. 2bis. — Artikel 10 van dezelfde wet wordt aangevuld met wat volgt :

« Het is verboden, zowel bij de aanvang van de overeenkomst als in de loop ervan, bij beding of eenzijdig op een andere wijze dan door een vermindering van de rentevoet voordelen toe te kennen. » ».

VERANTWOORDING

Deze regel scherpt het verbod op kortingen aan. In verband met dat verbod zij verwezen naar de verantwoording van amendement n° 3.

N° 8 DE MM. TOUSSAINT ET DEMOTTE

Art. 3

Supprimer cet article.

JUSTIFICATION

La modification proposée dans le projet se justifiait principalement par le maintien des ristournes. Elle ne se justifie plus avec l'interdiction des ristournes. Il est donc proposé de maintenir l'article 21 de la loi du 4 août 1992 inchangé.

N° 9 DE MM. TOUSSAINT ET DEMOTTE

Art. 4

Au 1°, apporter les modifications suivantes :

1) dans la première phrase, remplacer les mots « toutes les ristournes, réductions et majorations » **par les mots** « *toutes les réductions et majorations* »;

2) dans la deuxième phrase, remplacer les mots « Aucune ristourne, réduction ou majoration » **par les mots** « *Aucune réduction ou majoration* ».

JUSTIFICATION

Ces modifications sont la conséquence de l'interdiction des ristournes. On renvoie à la justification de l'amendement n° 3 à propos de cette interdiction.

L. TOUSSAINT
R. DEMOTTE

N° 8 VAN DE HEREN TOUSSAINT EN DEMOTTE

Art. 3

Dit artikel weglaten.

VERANTWOORDING

De in het ontwerp voorgestelde wijziging was hoofdzakelijk verantwoord door het behoud van de kortingen. Er wordt dus voorgesteld artikel 21 van de wet van 4 augustus 1992 ongewijzigd te behouden.

N° 9 VAN DE HEREN TOUSSAINT EN DEMOTTE

Art. 4

In het 1° de volgende wijzigingen aanbrengen :

1) In de eerste zin de woorden « alle eventuele ristorno's, verminderingen en vermeerderingen » **vervangen door de woorden** « *alle verminderingen en vermeerderingen* »;

2) In de tweede zin de woorden « Geen enkele ristornovermindering of -vermeerdering » **vervangen door de woorden** « *Geen enkele vermindering of vermeerdering* ».

VERANTWOORDING

Deze wijzigingen zijn het gevolg van het verbod op kortingen. In verband met dat verbod zij verwezen naar de verantwoording van amendement n° 3.