

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

—
BUITENGEWONE ZITTING 2014

1 september 2014

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van de wet van
4 augustus 1992 op het hypothecair krediet
en het Wetboek van Economisch recht,
ter verlaging van de vergoeding in geval
van een gehele of gedeeltelijke vervroegde
terugbetaling**

(ingediend door de heer Christian Brotcorne)

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

—
SESSION EXTRAORDINAIRE 2014

1^{er} septembre 2014

PROPOSITION DE LOI

**modifiant la loi du 4 août 1992 relative
au crédit hypothécaire et le Code de droit
économique afin de diminuer l'indemnité en
cas de remboursement
anticipé total ou partiel**

(déposée par M. Christian Brotcorne)

SAMENVATTING

Wanneer een consument een hypothecaire lening geheel of gedeeltelijk vervroegd wil terugbetalen, kan de instelling die als leninggever optreedt, een bedrag bedingen dat overeenstemt met ten hoogste drie maanden interest.

De indiener acht dat bedrag ongerechtvaardigd. Hij stelt dan ook voor artikel 12 van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet te wijzigen, teneinde dat bedrag te verlagen tot ten hoogste één maand interest.

RÉSUMÉ

Lorsqu'un consommateur désire rembourser anticipativement un prêt hypothécaire de façon totale ou partielle, l'institution prêteuse peut réclamer un montant représentant maximum trois mois d'intérêts.

L'auteur estime ce montant injustifié et propose donc de modifier l'article 12 de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire afin de diminuer le montant de cette indemnité à maximum un mois d'intérêts.

N-VA	:	Nieuw-Vlaamse Alliantie
PS	:	Parti Socialiste
MR	:	Mouvement Réformateur
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten
sp.a	:	socialistische partij anders
Ecolo-Groen	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
cdH	:	centre démocrate Humaniste
VB	:	Vlaams Belang
PTB-GOI	:	Parti du Travail de Belgique – Gauche d'Ouverture
FDF	:	Fédéralistes Démocrates Francophones
PP	:	Parti Populaire

Afkortingen bij de nummering van de publicaties:

DOC 54 0000/000: Parlementair document van de 54^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
 QRVA: Schriftelijke Vragen en Antwoorden
 CRIV: Voorlopige versie van het Integraal Verslag
 CRABV: Beknopt Verslag
 CRIV: Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)

PLEN: Plenum
 COM: Commissievergadering
 MOT: Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)

Abréviations dans la numérotation des publications:

DOC 54 0000/000: Document parlementaire de la 54^e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif
 QRVA: Questions et Réponses écrites
 CRIV: Version Provisoire du Compte Rendu intégral
 CRABV: Compte Rendu Analytique
 CRIV: Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)
 PLEN: Séance plénière
 COM: Réunion de commission
 MOT: Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers

Bestellingen:
 Natieplein 2
 1008 Brussel
 Tel.: 02/ 549 81 60
 Fax: 02/549 82 74
 www.dekamer.be
 e-mail: publicaties@dekamer.be

De publicaties worden uitsluitend gedrukt op FSC gecertificeerd papier

Publications officielles éditées par la Chambre des représentants

Commandes:
 Place de la Nation 2
 1008 Bruxelles
 Tél.: 02/ 549 81 60
 Fax: 02/549 82 74
 www.lachambre.be
 courriel: publications@lachambre.be

Les publications sont imprimées exclusivement sur du papier certifié FSC

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit wetsvoorstel neemt de tekst over van de wetsvoorstellen DOC 52 1226/001 en DOC 53 1383/001.

De mogelijkheid om een lening vervroegd terug te betalen is een belangrijk aspect van elk hypothecair krediet. De lange levensduur van de hypotheekovereenkomst en de mogelijke verandering van bepaalde clausules ervan tijdens die levensduur (zoals de interestvoet), kunnen de consument er immers toe aanzetten vervroegd uit de overeenkomst te willen stappen. Het nadeel van die vervroegde terugbetaling is de prijs die hij moet betalen als tegenprestatie voor die vervroegde uitstap.

Overeenkomstig de vigerende juridische regeling kan de consument zich vervroegd geheel of gedeeltelijk kwijten van de verplichtingen die voor hem uit de kredietovereenkomst voortvloeien.

De kredietgever mag voor een vervroegde terugbetaling maar een vergoeding bedingen in zoverre die objectief en billijk is, en berekend is op grond van actuariële beginselen. Hij mag alleen een billijke en objectieve vergoeding bedingen op voorwaarde dat de terugbetaling voor hem een fors economisch verlies meebrengt.

Thans is in artikel 12 van de wet van 4 augustus 1992 het volgende bepaald: “De kredietgever mag een vergoeding bedingen voor het geval van een gehele of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling. Deze vergoeding dient berekend te worden, aan de rentevoet van het krediet, op het bedrag van het verschuldigd blijvend saldo. (...) Deze vergoeding mag niet méér bedragen dan drie maanden interest. (...)”.

Dit wetsvoorstel strekt ertoe het bedrag van de vergoeding te verlagen, door het te beperken tot één maand interest.

Wanneer een consument tot vervroegde terugbetaling overgaat, komt dit vaak dankzij de grote inspanning die hij heeft geleverd om te sparen, dan wel omdat hij plots over een kapitaal beschikt ingevolge een uitzonderlijke gebeurtenis, bijvoorbeeld een erfenis of een echtscheiding. In die omstandigheden is de consument verplicht om naast het bedrag van de vervroegde terugbetaling, ook nog een vergoeding ten belope van drie maanden interest te betalen.

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition de loi reprend le texte des propositions de loi DOC 52 1226/001 et DOC 53 1383/001.

La possibilité de remboursement anticipé du prêt est un aspect crucial de tout crédit hypothécaire. La longue durée de vie du contrat hypothécaire et la modification possible de certaines de ses clauses essentielles pendant cette durée de vie (comme le taux d'intérêt) peuvent, en effet, inciter le consommateur à vouloir en sortir de façon anticipée. Les pénalités de remboursement anticipé sont le prix qu'il doit payer en contrepartie de cette sortie anticipée.

Le régime juridique actuel permet au consommateur de s'acquitter par anticipation, intégralement ou partiellement, des obligations qui découlent pour lui du contrat de crédit.

Le prêteur ne peut réclamer une indemnité pour un remboursement anticipé que dans la mesure où celle-ci est objective, équitable et calculée sur la base de principes actuariels. Il ne doit pouvoir réclamer qu'une indemnité équitable et objective, pour autant que le remboursement entraîne pour lui une perte économique conséquente.

Actuellement, l'article 12 de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire précise que le prêteur peut prévoir une indemnité pour le cas de remboursement anticipé total ou partiel. Cette indemnité doit être calculée, au taux d'intérêt du crédit, sur le montant du solde restant dû et ne peut excéder trois mois d'intérêts.

La présente proposition vise à diminuer le montant de l'indemnité en limitant son montant à un mois d'intérêts.

Lorsqu'un consommateur effectue un remboursement anticipé, c'est souvent pour lui le fruit d'un effort d'épargne important ou du fait de l'arrivée de fonds, suite à un événement exceptionnel, tel qu'un héritage ou un divorce par exemple. Dans ces circonstances, le consommateur se voit obligé de rembourser, en plus du montant du remboursement anticipé, une indemnité de trois mois d'intérêts.

De indiener begrijpt dat de leninggevers een dergelijke vergoeding mogen bedingen, maar toch acht hij een bedrag gelijk aan drie maanden interest overdreven. Voorts is er geen enkel bewijs voorhanden dat zulks een compensatie vormt voor economische schade die door die instellingen is geleden.

Het interestbedrag ligt bij een hypotheeklening erg hoog tijdens de eerste jaren van de terugbetaling; dat bedrag vermindert naarmate de lening loopt. Doordat de leninggevers reeds een degressieve berekeningsmethode voor de terugbetaling van interesten gebruiken, biedt dit hun reeds van bij de aanvang van de terugbetalingen de mogelijkheid een flink deel van de interesten te recupereren. Op een vervroegde terugbetaling een bedrag doen betalen dat overeenstemt met meer dan één maand interest is dus buiten verhouding. Het wordt volgens de indiener door geen enkele economische overweging ingegeven.

Het bedrag beperken tot één maand interest ware dan ook een bijzonder gunstige maatregel voor de consumenten.

Bien que l'auteur comprenne que les organismes prêteurs puissent réclamer une telle indemnité, il estime que réclamer trois mois d'intérêts est trop élevé et ne repose sur aucune preuve de compensation de perte économique dans son chef.

Le montant des intérêts dans le cadre d'un prêt hypothécaire est fort élevé lors des premières années de remboursement et ce montant diminue au fur et à mesure de la durée du prêt. L'utilisation par les institutions prêteuses d'un système dégressif de calcul de remboursement d'intérêts permet déjà à ces dernières de récupérer une bonne part des intérêts dès le début des remboursements. Frapper un remboursement anticipé d'un montant correspondant à des intérêts supérieurs à un mois est donc disproportionné et ne répond, selon l'auteur, à aucune considération économique.

Limiter le montant de l'indemnité à un mois d'intérêts serait donc une mesure particulièrement bénéfique pour les consommateurs.

Christian BROTCORNE (cdH)

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 74 van de Grondwet.

Art. 2

In artikel 12, § 1, vijfde lid, van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet worden de woorden “drie maanden” vervangen door de woorden “één maand”.

Art. 3

In artikel VII131, § 1, vijfde lid, van boek VII van het Wetboek van Economisch recht wordt het woord “drie” vervangen door het woord “een”.

Art. 4

Deze wet treedt in werking op de eerste dag van de vijfde maand volgend op die waarin ze in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

30 juni 2014

PROPOSITION DE LOI**Article 1^{er}**

La présente loi règle une matière visée à l'article 74 de la Constitution.

Art. 2

À l'article 12, § 1^{er}, cinquième alinéa, de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire, le mot “trois” est remplacé par le mot “un”.

Art. 3

Dans l'article VII131, § 1^{er}, alinéa 5, du livre VII du Code de droit économique, le mot “trois” est remplacé par le mot “un”.

Art. 4

La présente loi entre en vigueur le premier jour du cinquième mois qui suit celui au cours duquel elle aura été publiée par le *Moniteur belge*.

30 juin 2014

Christian BROTCORNE (cdH)