

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

BUITENGEWONE ZITTING 2014

22 september 2014

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van de wet van 4 augustus 1992
op het hypothecair krediet
teneinde de kredietgever
en de kredietbemiddelaar een informatie-
en adviesplicht op te leggen,
en houdende diverse maatregelen**

(ingediend door mevrouw Karine Lalieux c.s.)

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

SESSION EXTRAORDINAIRE 2014

22 septembre 2014

PROPOSITION DE LOI

**modifiant la loi du 4 août 1992
relative au crédit hypothécaire
afin d'établir une obligation d'information
et de conseil dans le chef du prêteur
et de l'intermédiaire de crédit
et portant des mesures diverses**

(déposée par Mme Karine Lalieux et consorts)

SAMENVATTING

Door de kredietgevers en kredietbemiddelaars te verplichten de kredietnemer te informeren en te adviseren, voorziet dit wetsvoorstel in een verbetering van diens rechten. Het ligt in de bedoeling de kredietnemer gelijkwaardige waarborgen te bieden als die welke de consument geniet krachtens de regelgeving op het consumentenkrediet.

Tevens strekt dit wetsvoorstel ertoe de kredietnemer in de mogelijkheid te stellen de terugbetalingstermijn kosteloos te verlengen in geval de rentevoet stijgt.

Dit wetsvoorstel heeft ook betrekking op de overeenkomsten die gekoppeld zijn aan hypothecaire leningen, door de kredietverlener te verplichten het jaarlijkse kostenpercentage van het krediet mee te delen.

Tot slot strekt dit wetsvoorstel ertoe de kredietverlener te verbieden de rentevoet van het hypothecair krediet te verhogen in geval de kredietnemer aan dat krediet gekoppelde overeenkomsten vervroegd opzegt.

RÉSUMÉ

En matière d'obligation d'information et de conseil dans le chef du prêteur et de l'intermédiaire de crédit, la présente proposition de loi améliore les droits de l'emprunteur, afin de donner des garanties équivalentes à celles prévues pour le consommateur dans le domaine du crédit à la consommation.

Elle vise également à octroyer à l'emprunteur la possibilité d'augmenter, sans frais, la durée de remboursement en cas de hausse du taux d'intérêt.

Elle encadre les contrats annexes à l'emprunt hypothécaire, en obligeant le prêteur à communiquer le taux annuel effectif global.

Enfin, elle interdit au prêteur d'augmenter le taux d'intérêt du crédit hypothécaire en cas de résiliation anticipée des contrats annexes.

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 voorstel neemt de tekst over van de voorstellen DOC 52 1860/001 en DOC 53 0312/001.

1. Algemeen raamwerk

In het befaamde gezegde dat “de Belg een baksteen in de maag heeft” zit echt een grond van waarheid. Nog steeds is het de ultieme droom van veel burgers een eigen woning te verwerven, door er een te kopen of zelf te bouwen.

Om die droom waar te maken, heeft de kandidaat-eigenaar evenwel heel vaak geen andere keuze dan een hypothecaire lening af te sluiten, waardoor hij zich voor een zeer lange periode — tot veertig jaar — bindt aan een kredietgever of een kredietbemiddelaar. Hypothecaire leningen wegen dus bijzonder zwaar op het budget van de consument.

Het hypothecair krediet heeft een veel grotere impact dan het consumentenkrediet. Het wekt derhalve verwondering dat de regelgeving inzake consumentenkrediet de consument veel beter beschermt dan die inzake hypothecair krediet.

2. Informatie- en adviesplicht

Ingevolge de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet moeten de kredietgever en de kredietbemiddelaar een strenge adviesplicht in acht nemen.

Kredietgevers en kredietbemiddelaars zijn verplicht het krediet te zoeken dat qua soort en bedrag het beste aansluit bij de financiële toestand van de consument bij het aangaan van de kredietovereenkomst enerzijds, bij het doel van het krediet anderzijds.

Bovendien moet de kredietgever nagaan in hoeverre de consument solvabel is en mag hij geen krediet verstrekken in geval de consument niet in staat wordt geacht het krediet terug te betalen.

Gelet op het hoge bedrag dat met hypothecaire kredieten gemoeid is en op de mate waarin het op het gezinsbudget weegt, moet voor dergelijke kredieten worden voorzien in een minstens even strenge informatie- en adviesplicht als die welke geldt voor het consumentenkrediet.

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition reprend le texte des propositions de loi DOC 52 1860/001 et DOC 53 0312/001.

1. Cadre général

Le Belge a une brique dans le ventre. Cet adage fort répandu n'en est pas moins véridique. Encore aujourd'hui, pour bon nombre de nos concitoyens, le rêve absolu est, encore et toujours, de devenir propriétaire de son logement. Que ce soit en achetant un bien immobilier ou en le construisant.

Reste que, pour réaliser ce rêve, l'emprunteur n'a, bien souvent, d'autre choix que le recours au crédit hypothécaire. Celui-ci se voit donc lié à un prêteur ou à un intermédiaire de crédit pour une très longue période, pouvant atteindre 40 ans. C'est dire si les prêts hypothécaires ont un impact essentiel sur le budget des consommateurs.

En tous cas, un impact plus important que le crédit à la consommation. Or, il est étonnant de constater que le crédit à la consommation offre une bien meilleure protection du consommateur que le crédit hypothécaire.

2. L'obligation d'information et de conseil

Dans la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation, le devoir de conseil du prêteur et de l'intermédiaire de crédit a été accentué.

Le prêteur et l'intermédiaire de crédit ont l'obligation de rechercher le type et le montant de crédit le mieux adapté, compte tenu, d'une part, de la situation financière du consommateur au moment de la conclusion du contrat et, d'autre part, du but du crédit.

En outre, le prêteur doit s'informer sur la solvabilité du consommateur et s'abstenir de faire du crédit si le consommateur n'a pas la capacité de rembourser.

Étant donné le poids du crédit hypothécaire ainsi que ses implications dans le budget d'un ménage, il est indispensable de prévoir une obligation d'information et de conseil au moins équivalente à celle prévue en matière de crédit à la consommation.

3. Knelpunt van de variabele rentevoeten

Bij de formules met een variabele rentevoet — jaarlijks (1/1/1) dan wel driejaarlijks (3/3/3) herzienbaar — is de periode van rentevastheid heel klein. Het grote voordeel van dergelijke formules zijn de lagere afbetalingen, althans in het begin. Indien de rentevoet tijdens de looptijd niet verandert, levert dat een fors voordeel op voor de totale kostprijs van de lening.

Aangezien de maandelijkse afbetalingen bij een variabele of semivariabele formule aanvankelijk lager liggen, zal een dergelijke formule vaak worden gekozen door de kredietnemers die net op dat voordeel uit zijn. Voorts heeft een variabele rentevoet het voordeel dat onmiddellijk kan worden ingespeeld op rentedalingen. Die mogelijkheid wordt evenwel beperkt door de formule (net zoals de rentevoet ook maar tot een bepaald niveau kan stijgen).

Variabele rentevoeten hebben zeker niet alleen voordelen, wel integendeel. Ze liggen overigens deels ten grondslag aan de crisis die uit de Verenigde Staten over de hele wereld is uitgewaaierd. De rommelkredieten zijn immers een uitloper van de forse stijging van de variabele rentevoeten. Doordat veel Amerikanen hun hypothecair krediet niet meer konden terugbetalen, moesten enorm veel woningen voor een prikje worden verkocht.

In België zijn de variabele rentevoeten aan regelgeving onderworpen, waardoor de kredietnemer beschermd is tegen ontsporingen van de vrije markt. Niettemin kan het altijd beter.

Bij een formule met variabele rentevoet loopt de kredietnemer het risico dat het maandelijks af te betalen bedrag snel zal oplopen als de rente stijgt. Zo zijn er gevallen waarbij men plots 30 % meer moet afbetalen dan het jaar voordien.

Het is dus belangrijk dat de kredietnemer die dat wenst, kan opteren voor een formule waarbij in geval van een rentestijging het maandelijks af te betalen bedrag niet of slechts beperkt wordt verhoogd, met als tegenprestatie een langere looptijd van de lening.

4. Vraagstuk van het sluiten van aangehechte overeenkomsten

Artikel 72, § 1, van de wet van 6 april 2010 betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming voorziet, in verband met financiële diensten, in een verbod op elk

3. Problématique du taux variable

Les formules à taux variables présentent des échéances de variation de taux qui sont fort rapprochées. Il s'agit, par exemple, de la formule révisable chaque année (formule 1/1/1) ou tous les trois ans (formule 3/3/3). Le principal avantage des taux variables est bien évidemment une charge de remboursement plus faible, du moins au départ. Dans l'hypothèse où il n'y aurait aucune variation des taux, l'avantage sur le coût total du prêt peut être substantiel.

En présentant une charge mensuelle de départ moins importante, la formule variable ou semi-variable répond souvent au souhait des emprunteurs, qui est d'avoir des mensualités moins élevées au début. Un autre avantage du taux variable est la possibilité de profiter des baisses de taux. Cette possibilité est cependant limitée suivant la formule choisie (de la même manière que la hausse des taux est limitée).

Néanmoins, les taux variables n'ont certainement pas que des avantages, très loin de là. Ils sont d'ailleurs, pour partie, à l'origine de la crise mondiale qui a débuté aux États-Unis. Les crédits toxiques ont, en effet, été générés par la forte hausse des taux d'intérêts variables. De nombreux américains n'étaient plus en mesure de rembourser leur crédit hypothécaire et cela a conduit à la vente massive d'habitations hypothéquées à des prix sacrifiés.

En Belgique, les taux d'intérêt variables ont été réglementés, ce qui met le consommateur à l'abri des dérives libérales. Il est cependant toujours possible de faire mieux.

Dans le cadre de taux variables, le risque que prend l'emprunteur est donc de voir rapidement ses mensualités augmenter en cas de hausse des taux. Des augmentations de plus de 30 % ont d'ailleurs déjà été observées d'une année à l'autre.

Il est donc important de pouvoir fournir au consommateur, s'il le désire, une formule qui lui permette de limiter le montant de la mensualité en cas de hausse de taux, mais de compenser celle-ci par une augmentation de la durée du prêt.

4. Problématique de la souscription de contrats annexes

L'article 72, § 1^{er}, de la loi du 6 avril 2010 relative aux pratiques du marché et à la protection du consommateur interdit l'offre conjointe en matière de services

gezamenlijk aanbod. Dat verbod beoogt te zorgen voor een doeltreffende bescherming van de consument door de verscheidenheid van het handelsaanbod te vrijwaren, en het moet dan ook de regel blijven.

Het moet voor de consument steeds mogelijk zijn een hypothecaire lening te krijgen zonder dat hij ertoe wordt verplicht bij dezelfde instelling aangehechte producten te kopen, zoals een schuldsaldoverzekering of een woningverzekering. Vaak wordt de consument voor die verschillende producten echter een alomvattend voorstel gedaan. Die handelspraktijk kan gunstig zijn voor de consument, maar het is van groot belang ze aan wettelijke regels te onderwerpen. Die aangehechte producten kunnen het voordeel van een goedkope lening immers aanzienlijk terugdringen.

Door de onduidelijkheid omtrent die aangehechte producten kan de consument ze niet vergelijken met de diverse voorstellen die hem worden gedaan. Daarom verplicht dit wetsvoorstel de kredietgever ertoe de kosten van die aangehechte producten meteen te berekenen en op die manier het percentage mee te delen van het hele pakket, in plaats van alleen de rentevoet van de hypothecaire lening.

Als de consument de aangehechte producten vroegtijdig opzegt om op voordeliger producten in te tekenen, kan de rentevoet van zijn hypothecaire lening thans worden verhoogd. Dat is ononaanvaardbaar en het moet de kredietgevers worden verboden dergelijke “bestrafende” tarieven op te leggen aan de consument die beslist de concurrentie in zijn voordeel te doen spelen.

financiers. Cette interdiction, qui a pour but d'assurer une protection efficace du consommateur en maintenant la diversité commerciale, doit rester la règle.

Il doit toujours être possible pour le consommateur d'obtenir un emprunt hypothécaire, sans être obligé de souscrire dans la même agence des produits annexes tels qu'une assurance solde restant dû ou une assurance habitation. Néanmoins, il est souvent proposé au consommateur une offre globale pour ces différents produits. Cette pratique commerciale peut bénéficier au consommateur mais il est toutefois primordial de l'encadrer. En effet, ces produits annexes peuvent, parfois, fortement réduire l'avantage d'un emprunt bon marché.

L'opacité entourant ces produits annexes ne permet pas au consommateur de comparer les différentes offres qui lui sont proposées. C'est pourquoi, la présente proposition oblige le prêteur à calculer d'emblée les coûts de ces produits annexes et de communiquer ainsi le pourcentage de l'ensemble du paquet au lieu du seul taux d'intérêt de l'emprunt hypothécaire.

Lorsque le consommateur résilie anticipativement les produits annexes pour souscrire à des produits plus avantageux, le taux d'intérêt de son emprunt hypothécaire est augmenté. Cela est inacceptable et les prêteurs doivent se voir interdire de pratiquer de tels taux de pénalisation à l'encontre d'un consommateur qui décide de faire jouer la concurrence en sa faveur.

Karine LALIEUX (PS)
Paul-Olivier DELANNOIS (PS)
Fabienne WINCKEL (PS)

WETSVOORSTEL**Artikel 1**

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

Art. 2

Artikel 9, § 4, van de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet, vervangen bij de wet van 13 maart 1998, wordt aangevuld met het volgende lid:

“Bij stijging van de rentevoet moet worden meegedeeld dat de terugbetalingstermijn zonder kosten kan worden verlengd. In dat kader mag de verlenging van de terugbetalingstermijn geen verhoging van het maandelijks afbetalingsbedrag tot gevolg hebben. Die verlenging van de terugbetalingstermijn mag niet meer bedragen dan vijf jaar.”.

Art. 3

Artikel 19 van dezelfde wet wordt aangevuld met de volgende twee leden:

“Als een toegevoegde of aangehechte verzekerings- of kapitalisatieovereenkomst wordt gesloten of een spaarbedrag wordt samengesteld, zijn de kredietgever en de kredietbemiddelaar verplicht de consument die om een kredietovereenkomst verzoekt, mededeling te doen van het jaarlijkse kostenpercentage, als bepaald bij artikel 1, 6°, van de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet.

Als de consument een toegevoegde of aangehechte verzekerings- of kapitalisatieovereenkomst of een samengesteld spaarbedrag vervroegd opzegt, mag dit in geen geval aanleiding geven tot een verhoging van de rentevoet van de hypothecaire lening of een vermindering van de korting op de rentevoet.”.

Art. 4

In hoofdstuk IV van titel I, “De kredietovereenkomst”, van dezelfde wet worden de artikelen 14 tot 27 opgenomen in een afdeling 1, met als opschrift “Algemene voorwaarden”, en wordt een tweede afdeling ingevoegd, die de artikelen 27/1 tot 27/4 omvat, luidende:

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

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

Art. 2

L'article 9, § 4, de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire, remplacé par la loi du 13 mars 1998, est complété par l'alinéa suivant:

“Lorsqu'il y a hausse du taux d'intérêt, la possibilité d'augmenter, sans frais, la durée de remboursement doit être communiquée. Dans ce cadre, l'augmentation de la durée de remboursement ne peut entraîner une augmentation de la mensualité. Cette augmentation de la durée de remboursement ne peut excéder cinq ans.”.

Art. 3

L'article 19 de la même loi est complété par les deux alinéas suivants:

“Lors de la conclusion d'un contrat, adjoint ou annexé, d'assurance, de capitalisation, ou lors de la constitution d'une épargne, le prêteur et l'intermédiaire de crédit sont dans l'obligation de communiquer, au consommateur sollicitant un contrat de crédit, le taux annuel effectif global, tel que défini à l'article 1^{er}, 6°, de la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation.

La résiliation anticipative d'un contrat, adjoint ou annexé, d'assurance, de capitalisation ou la constitution d'une épargne de la part du consommateur ne peut en aucun cas engendrer une augmentation du taux d'intérêt de l'emprunt hypothécaire ou une diminution de la réduction sur le taux d'intérêt.”.

Art. 4

Dans le chapitre IV du titre I^{er}, “Le Contrat de crédit” de la même loi, dont les articles 14 à 27 le constituant formeront la section première, intitulée “Conditions générales”, est insérée une section 2, comprenant les articles 27/1 à 27/4, rédigée comme suit:

“Afdeling 2. Informatie- en adviesplicht

Art. 27/1. De kredietgever en de kredietbemiddelaar moeten aan de consument die om een kredietovereenkomst verzoekt en, in voorkomend geval, de stellers van een persoonlijke zekerheid, de juiste en volledige informatie vragen die zij noodzakelijk achten om hun financiële toestand en hun terugbetalingsmogelijkheden te beoordelen en, in ieder geval, hun lopende financiële verbintenissen. De consument en de steller van een persoonlijke zekerheid zijn ertoe gehouden daarop juist en volledig te antwoorden.

In geen geval mag de gevraagde informatie betrekking hebben op het ras, de etnische afstamming, het seksueel gedrag, de gezondheid, de overtuigingen of activiteiten op politiek, levensbeschouwelijk of godsdienstig gebied of het lidmaatschap van een vakbond of een ziekenfonds.

Art. 27/2. De kredietgever en de kredietbemiddelaar zijn verplicht:

1. de consument op een juiste en volledige manier alle noodzakelijke informatie te verschaffen in verband met de beoogde kredietovereenkomst;

2. voor de kredietovereenkomsten die zij gewoonlijk aanbieden of waarvoor zij gewoonlijk bemiddelen, het krediet te zoeken dat qua soort en bedrag het best is aangepast, rekening houdend met de financiële toestand van de consument op het ogenblik van het sluiten van de kredietovereenkomst en met het doel van het krediet.

Art. 27/3. Indien een krediet wordt geweigerd, deelt de kredietgever aan de consument de identiteit en het adres mee van de verantwoordelijke voor de verwerking van de gegevens die hij heeft geraadpleegd, in voorkomend geval met inbegrip van de identiteit en het adres van de geraadpleegde kredietverstrekker.

Art. 27/4. Indien het krediet wordt geweigerd, mag geen vergoeding van welke aard ook van de consument worden geëist, met uitzondering van de kosten inzake raadpleging van de Centrale, bedoeld in artikel 3 van de wet van 10 augustus 2001 betreffende de Centrale voor kredieten aan particulieren.”.

“Section 2. De l’obligation d’information et de conseil

Art. 27/1. Le prêteur et l’intermédiaire de crédit sont tenus de demander au consommateur sollicitant un contrat de crédit ainsi que, le cas échéant, aux personnes qui constituent une sûreté personnelle, les renseignements exacts et complets qu’ils jugent nécessaires afin d’apprécier leur situation financière et leurs facultés de remboursement et, en tout état de cause, leurs engagements financiers en cours. Le consommateur et la personne qui constitue une sûreté personnelle sont tenus de fournir les renseignements demandés de manière exacte et complète.

En aucun cas, les renseignements sollicités ne peuvent concerner la race, l’origine ethnique, la vie sexuelle, la santé, les opinions ou activités politiques, philosophiques ou religieuses ou l’appartenance syndicale ou mutualiste.

Art. 27/2. Le prêteur et l’intermédiaire de crédit sont tenus:

1. de donner au consommateur toute information nécessaire, de façon exacte et complète, concernant le contrat de crédit envisagé;

2. de rechercher, dans le cadre des contrats de crédit qu’ils offrent habituellement ou pour lesquels ils interviennent habituellement, le type et le montant de crédit le mieux adapté, compte tenu de la situation financière du consommateur au moment de la conclusion du contrat et du but du crédit.

Art. 27/3. En cas de refus d’octroi d’un crédit, le prêteur communique au consommateur l’identité ainsi que l’adresse du responsable du traitement des fichiers qu’il a consultés y compris, le cas échéant, l’identité ainsi que l’adresse de l’assureur de crédit consulté.

Art. 27/4. Si le crédit est refusé, aucune indemnité, de quelque nature que ce soit, ne peut être réclamée au consommateur, à l’exception des frais de consultation de la Centrale prévue par l’article 3 de la loi du 10 août 2001 relative à la Centrale des Crédits aux particuliers.”.

Art. 5

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

30 juni 2014

Art. 5

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

Karine LALIEUX (PS)
Paul-Olivier DELANNOIS (PS)
Fabienne WINCKEL (PS)