

1
- 1688 / 7 - 94 / 95

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1994-1995 (*)

15 MAART 1995

WETSONTWERP

**tot wijziging van de wet van
4 augustus 1992 op het
hypotheccair krediet**

AMENDEMENT

voorgesteld na indiening van het verslag

N° 14 VAN DE REGERING

Artikel 1 (nieuw)

Artikel 1 (nieuw) laten voorafgaan door een artikel 1 (nieuw), luidend als volgt :

« Artikel 1. — Artikel 9 van de wet van 4 augustus 1992 op het hypotheccair krediet wordt vervangen door de volgende bepaling :

« Art. 9. — § 1. Indien één of meer veranderlijke rentevoeten bedongen zijn, zijn de volgende regels van toepassing op ieder van hen :

1° De rentevoet moet zowel in meer als in min schommelen.

2° De rentevoet mag slechts veranderen bij het verstrijken van bepaalde periodes die niet minder dan één jaar mogen bedragen.

3° De verandering van de rentevoet moet gebonden zijn aan de schommelingen van een referteindex; deze moet worden genomen uit een reeks referteindexen

Zie :

- 1688 - 94 / 95 :

- N° 1 : Wetsontwerp.
- N°s 2 tot 4 : Amendementen.
- N° 5 : Verslag.
- N° 6 : Tekst aangenomen door de commissie.

(*) Vierde zitting van de 48^e zittingsperiode.

- 1688 / 7 - 94 / 95

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1994-1995 (*)

15 MARS 1995

PROJET DE LOI

**modifiant la loi du
4 août 1992 relative au
crédit hypothécaire**

AMENDEMENT

présenté après dépôt du rapport

N° 14 DU GOUVERNEMENT

Article 1^{er} (nouveau)

Faire précéder l'article 1^{er} (nouveau) par un article 1^{er} (nouveau), libellé comme suit :

« Article 1^{er}. — L'article 9 de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire est remplacé par la disposition suivante :

« Art. 9. — § 1^{er}. Si un ou plusieurs taux d'intérêt variables ont été stipulés, les règles suivantes sont applicables à chacun d'eux :

1° Le taux d'intérêt doit fluctuer tant à la hausse qu'à la baisse.

2° Le taux d'intérêt ne peut varier qu'à l'expiration de périodes déterminées, qui ne peuvent être inférieures à un an.

3° La variation du taux d'intérêt doit être liée aux fluctuations d'un indice de référence; celui-ci doit être pris parmi une série d'indices de référence dont la

Voir :

- 1688 - 94 / 95 :

- N° 1 : Projet de loi.
- N°s 2 à 4 : Amendements.
- N° 5 : Rapport.
- N° 6 : Texte adopté par la commission.

(*) Quatrième session de la 48^e législature.

waarvan de lijst, de berekeningswijze en de keuzemogelijkheden bepaald worden door de Koning, bij een in Ministerraad overlegd besluit, genomen op advies van de Nationale Bank van België, van de Commissie voor het Bank- en Financieuzen en van de Controledienst voor de Verzekeringen nadat deze de Commissie voor Verzekeringen geraadpleegd heeft.

4° De oorspronkelijke rentevoet wordt bepaald op het ogenblik van het aanbod. Bij het verstrijken van de in de vestigingsakte bepaalde periodes, is de rentevoet gelijk aan de som van de overeengekomen referentieindex die wordt gepubliceerd in de loop van de kalendermaand die voorafgaat aan de datum bepaald voor de verandering van de rentevoet en een marge die in de vestigingsakte is vastgesteld.

5° Onverminderd hetgeer bepaald is in 6° hierna, moet de vestigingsakte bepalen dat de verandering van de rentevoet beperkt wordt zowel in meer als in min, tot een bepaald verschil ten opzichte van de oorspronkelijke rentevoet, zonder dat dit verschil in geval van stijging van de rentevoet meer mag bedragen dan het verschil in geval van daling.

De vestigingsakte mag verder bepalen dat er geen wijziging van rentevoet is dan wanneer de wijziging in meer of in min, ten aanzien van de rentevoet van de vorige periode, een bepaald minimumverschil bereikt.

6° Indien de eerste periode een kortere duur heeft dan drie jaren, mag een verhoging van de rentevoet niet tot gevolg hebben dat de rentevoet die van toepassing is gedurende het tweede jaar verhoogd wordt met meer dan wat overeenstemt met één procentpunt 's jaars ten opzichte van de oorspronkelijke rentevoet, noch dat de rentevoet die van toepassing is gedurende het derde jaar verhoogd wordt met meer dan wat overeenstemt met twee procentpunten 's jaars ten opzichte van die oorspronkelijke rentevoet.

§ 2. a) In geval van verandering van de rentevoet en wanneer er aflossing is van het kapitaal, worden de bedragen der periodieke lasten berekend aan de nieuwe rentevoet volgens de bepalingen van de vestigingsakte.

Bij gebrek aan zulke bepalingen worden de periodieke lasten berekend in functie van het verschuldigd blijvend saldo en van de overblijvende looptijd, volgens de technische methode die oorspronkelijk gebruikt werd.

b) In geval van verandering van de rentevoet en wanneer er geen aflossing is van het kapitaal, worden de interesten berekend aan de nieuwe rentevoet volgens de technische methode die oorspronkelijk gebruikt werd.

§ 3. De tijdstippen, voorwaarden en modaliteiten van verandering van de rentevoet evenals de overeengekomen referentieindex(en) moeten voorkomen in de vestigingsakte.

§ 4. Bij verandering van de rentevoet moet de wijziging medegedeeld worden aan de kredietnemer ten laatste op de datum dat de interesten aan de nieuwe rentevoet beginnen te lopen. In voorkomend geval moet bij die mededeling kosteloos een nieuw aflos-

liste, le mode de calcul et les possibilités de choix sont déterminés par le Roi, par arrêté délibéré en Conseil des ministres, pris sur avis de la Banque nationale de Belgique, de la Commission bancaire et financière et de l'Office de Contrôle des Assurances après consultation, par ce dernier, de la Commission des Assurances.

4° Le taux d'intérêt initial est fixé au moment de l'offre. A l'expiration des périodes déterminées dans l'acte constitutif, le taux d'intérêt est égal à la somme de l'indice de référence convenu et publié dans le courant du mois civil qui précède la date déterminée pour la variation du taux d'intérêt et d'une marge stipulée dans l'acte constitutif.

5° Sans préjudice de ce qui est prévu au 6° ci-dessous, l'acte constitutif doit stipuler que la variation du taux d'intérêt est limitée, tant à la hausse qu'à la baisse, à un écart déterminé par rapport au taux d'intérêt initial sans que cet écart en cas de hausse du taux d'intérêt puisse être supérieur à l'écart en cas de baisse.

L'acte constitutif peut également prévoir que le taux d'intérêt ne varie que si la modification à la hausse ou à la baisse produit, par rapport au taux d'intérêt de la période précédente, une différence minimale déterminée.

6° Si la première période a une durée inférieure à trois années, une variation à la hausse du taux d'intérêt ne peut pas avoir pour effet d'augmenter le taux d'intérêt applicable à la deuxième année de plus de l'équivalent d'un point pour cent l'an par rapport au taux d'intérêt initial, ni d'augmenter le taux d'intérêt applicable à la troisième année de plus de l'équivalent de deux points pour cent l'an par rapport à ce taux d'intérêt initial.

§ 2. a) En cas de variation du taux d'intérêt et lorsqu'il y a amortissement du capital, les montants des charges périodiques sont calculés au nouveau taux d'intérêt et selon les dispositions de l'acte constitutif.

A défaut de telles dispositions, les charges périodiques sont calculées en fonction du solde restant dû et de la durée restant à courir, suivant la méthode technique utilisée initialement.

b) En cas de variation du taux d'intérêt et lorsqu'il n'y a pas amortissement du capital, les intérêts sont calculés au nouveau taux d'intérêt suivant la méthode technique utilisée initialement.

§ 3. Les époques, conditions et modalités de variation du taux d'intérêt ainsi que le ou les indices de référence convenu(s) doivent figurer dans l'acte constitutif.

§ 4. Lorsqu'il y a variation du taux d'intérêt, la modification doit être communiquée à l'emprunteur au plus tard à la date de prise de cours des intérêts au nouveau taux. Elle doit être, le cas échéant, accompagnée, sans frais, d'un nouveau tableau d'amortisse-

singsplan worden gevoegd waarin de gegevens bedoeld in artikel 21, § 1, zijn opgenomen voor de periode die loopt tot de volgende datum van eventuele herziening van de rentevoet en, voor de daarop volgende jaren, de jaarlijks aan interesten en aan kapitaalsaflossing te betalen bedragen evenals het verschuldigd blijvend saldo.

§ 5. Bij een in Ministerraad overlegd besluit bepaalt de Koning de nadere regels welke voor de toepassing van dit artikel nodig zijn. »

VERANTWOORDING

Dit artikel herschrijft artikel 9 van de wet volledig.

Bepaalde aspecten van het mechanisme van de veranderlijkheid dienen te worden aangepast. Bovendien bevat artikel 9 van de wet een aantal bepalingen die aanleiding geven tot ongewilde interpretaties, ook dienen zekere onduidelijkheden te worden weggewerkt. Een herschikking, tenslotte, van de regelingen leidt tot een meer overzichtelijk geheel.

Zo bevat paragraaf 1 van het voorgelegde artikel 9 de regels welke de veranderlijkheid moet volgen; de aanhef van deze paragraaf werd overigens gewijzigd om te vermijden dat kan worden beweerd dat voor één krediet, op gans het kapitaal slechts één veranderlijke rentevoet mag worden bedongen. Overigens werd de in Ministerraad goedgekeurde tekst verder nog aangepast om tegemoet te komen aan een opmerking van de Raad van State. De aanhef van artikel 9 leunt dan ook aan bij die van artikel 8.

In § 1, 3°, wordt de binding van de rentevoet aan een referteindex ingevoerd : volgens de huidige wettekst moet deze index worden gekozen uit een reeks referteindexen waarvan de lijst en de berekeningswijze bepaald worden door de Koning.

Het is in ieder geval aangewezen de keuzemogelijkheid te beperken tot die indexen die staan voor een restduur welke het beste overeenstemt met de periode waarvoor de veranderde rentevoet geldt.

Deze mogelijkheid — de keuze te beperken — wordt aan de Koning gelaten door het woord « gekozen » te vervangen door « genomen »; de tekst wordt dan : « deze (de referteindex) moet worden genomen uit een reeks ... ».

Bovendien wordt ingegaan op een opmerking van de Raad van State door in de tekst van het wetsontwerp duidelijk te stellen dat de Koning eveneens de keuzemogelijkheden van deze indexen omschrijft. Samen met de nieuwe § 5 (de huidige § 7) van artikel 9 waarin gestipuleerd wordt dat : « ... de Koning de nadere regels bepaalt welke voor de toepassing van dit artikel nodig zijn », moet deze wijziging aan de Koning toelaten het gebruik op te leggen van een bepaalde referteindex in functie van de gekozen periode van veranderlijkheid.

Er wordt evenwel op gewezen dat de regering trouw wenst te blijven aan haar eerste idee, uiteengezet in de voorbereidende werkzaamheden van de wet van 4 augustus 1992, en die er in bestond te beperken. Een voorstel om de huidige lijst uit te breiden met nieuwe indexen werd dus verworpen.

Het punt 4° van § 1 vervangt de regel : « de rentevoet verandert in eenzelfde verhouding als de referteindex », door een systeem waardoor de rentevoet met dezelfde hoeveelheid verandert als de index, en dus niet meer met een evenredige hoeveelheid.

ment reprenant les données visées à l'article 21, § 1^{er}, pour la période allant jusqu'à la prochaine date de révision éventuelle du taux d'intérêt et, pour les années ultérieures, par année, les montants à verser à titre d'intérêts et d'amortissement du capital ainsi que le solde restant dû.

§ 5. Le Roi détermine les modalités d'application du présent article par arrêté délibéré en Conseil des Ministres. »

JUSTIFICATION

Cet article réécrit entièrement l'article 9 de la loi.

Certains aspects du mécanisme de variabilité doivent être adaptés. En outre, l'article 9 de la loi contient une série de dispositions qui donnent lieu à des interprétations divergentes, de sorte que certaines imprécisions doivent être éliminées. Enfin, un réaménagement des règles doivent rendre l'ensemble plus clair.

Ainsi, le paragraphe 1^{er} de l'article 9 présenté contient les règles auxquelles doit répondre la variabilité; de plus, le début de ce paragraphe a été modifié pour que l'on ne puisse prétendre que l'on ne peut stipuler pour un crédit qu'un seul taux variable sur tout le capital. Par ailleurs, le texte approuvé en Conseil des Ministres a été adapté par la suite pour tenir compte d'une remarque du Conseil d'Etat. Ainsi, le début de l'article 9 est semblable à celui de l'article 8.

Dans le § 1^{er}, 3°, le lien entre le taux d'intérêt et l'indice de référence est introduit : aux termes du texte légal actuel, cet indice doit être choisi parmi une série d'indices de référence dont la liste et la méthode de calcul sont déterminées par le Roi.

Il s'indique toutefois de limiter la possibilité de choix aux indices ayant la durée résiduelle la plus proche de la période pendant laquelle le taux issu de la variation reste applicable.

Cette possibilité de limiter le choix est laissée au Roi par le remplacement du mot « choisi » par le mot « pris »; le texte devient donc : « Celui-ci (l'indice de référence) doit être pris parmi une série ... ».

De plus, il est tenu compte d'une remarque du Conseil d'Etat par l'insertion, dans le texte du projet de loi, de la disposition par laquelle le Roi délimite également les possibilités de choix de ces indices. Combinée avec le nouveau § 5 (§ 7 actuel) de l'article 9, qui stipule que : « le Roi détermine les modalités d'application du présent article ... », cette modification doit permettre au Roi d'imposer l'utilisation d'un indice déterminé en fonction de la période de variation choisie.

Signalons toutefois que le Gouvernement entend rester fidèle à son intention première, telle qu'exprimée au cours des travaux préparatoires de la loi du 4 août 1992, de limiter autant que possible la liste des indices de référence. Une proposition visant à étendre la liste actuelle à de nouveaux indices a donc été rejetée.

Le point 4° du § 1^{er} remplace la règle selon laquelle « le taux d'intérêt varie dans la même proportion que l'indice de référence », par un système où le taux d'intérêt varie de la même valeur que l'indice et non plus suivant une règle proportionnelle.

Het mechanisme van de evenredige aanpassing van de rentevoet (aan de evolutie van een referteindex) houdt nogal wat bezwaren in : het werkt met een hefboomeffect, hetgeen de weerslag van de evolutie van de referteindex op de rentevoet doet toenemen; het biedt meer onzekerheid over de evolutie van de rentemarge en dus van het rendement van het hypothecair krediet dan in geval van gelijke aanpassing; het vertoont een gebrek aan transparantie voor de kredietnemer voor wie het hefboomeffect slechts opvalt op het ogenblik van de aanpassing van de rentevoet, wanneer het rentetarief gestegen is.

Dat mechanisme lijkt dus niet in te spelen op de doelstellingen van de wet : bescherming van de verbruiker en organisatie van een competitieve rentemarkt.

Bijgevolg wordt voorgesteld het te vervangen door een systeem van vaste marges.

Bovendien werd ten opzichte van het huidige systeem van verandering een verduidelijking aangebracht; inderdaad, § 1, 4°, begint met de regel dat de oorspronkelijke rentevoet bepaald wordt op het ogenblik van het aanbod. Met deze uitdrukking wordt ondubbelzinnig bedoeld dat een krediet met veranderlijke rentevoet niet noodzakelijkerwijze moet bedingen dat die rentevoet van bij het begin van het krediet van toepassing is. Men kan, voor een eerste gedeelte van de termijn, een oorspronkelijke rentevoet (een promotie) overeenkomen, zodat alleen de latere rentevoet veranderlijk wordt.

Deze werkwijze wordt als volgt verduidelijkt :

Gegeven :

een lening van 1 miljoen frank, interesten berekend de eerste 5 jaren aan een vaste rentevoet van 8,50 %, nadien driejaarlijkse veranderlijkheid volgens referteindex C zodanig dat de rentevoet vanaf het zesde jaar gelijk is aan de som van C en een marge van 1,00 % — looptijd 20 jaar.

Gevraagd :

Hoe evolueert de rentevoet indien

$C_6 = 8,70$

en

$C_9 = 7,45$

Antwoord :

De rentevoet wordt vanaf het zesde jaar

$C_6 + 1,00 \% = 9,70 \%$

en vanaf het negende jaar

$C_9 + 1,00 \% = 8,45 \%$.

Het spreekt vanzelf dat de hypotheekondernemingen bedoeld in Titel II van de wet, op dewelke bijzondere verplichtingen wegen met betrekking tot de voorlichting van de verbruiker, niet alleen in hun contracten maar ook in hun tarieven en andere reclameboodschappen rentevoeten moeten opnemen, ook al voert dit ontwerp in de wet het begrip « marge » in.

In het vorige voorbeeld zou het tarief van de hypotheekonderneming de volgende rentevoeten bevatten :

— tot het zesde jaar : 8,50 % vast;

— vanaf het zesde jaar : 9,25 % veranderlijk op basis van index $C = 8,25$.

De volgende bepaling, punt 5° (§ 2 van de huidige tekst), bevat ter verduidelijking een verwijzing naar punt 6°.

De vestigingsakte mag verder bepalen dat er geen wijziging van rentevoet is dan wanneer de wijziging in meer of

Le mécanisme de l'adaptation proportionnelle du taux d'intérêt à l'évolution de l'indice de référence présente, en effet, quelques inconvénients : un effet de levier, c'est à dire à une accentuation de l'effet de l'évolution de l'indice sur le taux d'intérêt et donc le rendement du crédit hypothécaire; un manque de transparence pour l'emprunteur qui ne s'aperçoit de cet effet de levier qu'au moment de l'adaptation du taux d'intérêt, lorsque le tarif des taux augmente.

Ce mécanisme ne semble donc pas réaliser les objectifs de la loi : protection du consommateur et organisation d'un marché des taux compétitif.

En conséquence, il est proposé de le remplacer par un système de marges fixes.

En outre, une précision a été apportée par rapport au système de variation actuel; le point 4° du § 1^{er} débute en effet par les mots : « le taux d'intérêt initial est fixé au moment de l'offre ». Ces termes doivent faire apparaître sans équivoque qu'un crédit à taux variable ne doit pas nécessairement stipuler que ledit taux s'applique dès le début du crédit. Il peut être convenu, pour une première période, un taux d'intérêt initial (« promotionnel »), alors que seul le taux ultérieur serait affecté par la variation.

Cette méthode est illustrée de la manière suivante :

Donné :

un prêt d'un million de francs, intérêts calculés les cinq premières années à un taux d'intérêt fixe de 8,50 %, ensuite variabilité triennale suivant l'indice de référence C de sorte que le taux est égal, à partir de la sixième année, à la somme de C et d'une marge de 1,00 % — durée 20 ans.

Demandé :

Comment évolue le taux d'intérêt si

$C_6 = 8,70$

et

$C_9 = 7,45$

Réponse :

Le taux d'intérêt devient à partir de la sixième année

$C_6 + 1,00 \% = 9,70 \%$

et à partir de la neuvième année

$C_9 + 1,00 \% = 8,45 \%$.

Il va de soi que les entreprises hypothécaires visées au Titre II de la loi, et sur lesquelles pèsent des obligations spécifiques touchant à l'information du consommateur doivent reprendre, non seulement dans leurs contrats mais également dans leurs tarifs et autres éléments de publicité, des taux d'intérêt, même si le présent projet introduit dans la loi la notion de « marge ».

Dans l'exemple précédent, le tarif de l'entreprise hypothécaire contiendrait les taux d'intérêt suivants :

— les 5 premières années : 8,50 % fixe;

— à partir de la sixième année : 9,25 % variable sur base de l'indice $C = 8,25$.

La règle suivante, le point 5° (§ 2 du texte actuel), contient une référence au point 6°, et ce, dans un souci de clarté.

L'acte constitutif peut également prévoir que le taux d'intérêt ne varie que si la modification à la hausse ou à la

in min, ten aanzien van de rentevoet van de vorige periode, een bepaald minimumverschil bereikt.

De laatste regel tenslotte, punt 6°, herneemt § 4 van het huidige artikel 9 met een kleine wijziging, weer om een mogelijke bron van onjuiste interpretatie weg te werken : volgens de huidige tekst mag de rentevoet voor het tweede jaar niet verhoogd worden « met meer dan één procentpunt 's jaars ». Vermits meestal gewerkt wordt met maand- of kwartaalinteressen zal dus de maand- of kwartaalrentevoet niet mogen verhoogd worden « met meer dan wat overeenstemt met één procentpunt 's jaars ».

Paragraaf 3 bevat de tekst van de vroegere § 6 met een kleine wijziging om aan te duiden dat op één krediet meer dan één referteindex van toepassing kan zijn, meer bepaald indien de periodes voor verandering van de rentevoet bedoeld in artikel 9, § 1, 2°, ongelijk in duur zijn.

In § 4, de vroegere § 5, werd het einde gewijzigd om te verduidelijken dat het aflossingsplan, te voegen bij de mededeling van een verandering, voor de jaren die volgen op de eerstkomende periode, de bedragen moet bevatten, per jaar, van de interesten en van de aflossingen evenals (en dit is een toevoeging die aansluit bij artikel 21, § 1 *in fine*, van de wet) het verschuldigd blijvend saldo, natuurlijk eveneens per jaar.

De Minister van Economische Zaken,

M. WATHELET

baisse produit, par rapport aux taux d'intérêt de la période précédente, une différence minimale déterminée.

La dernière règle enfin, le point 6°, reprend le § 4 de l'actuel article 9 avec une petite modification, à nouveau afin d'éliminer une source possible d'interprétation erronée : suivant le texte actuel, le taux d'intérêt pour la deuxième année ne peut augmenter « de plus d'un point pour cent l'an ». Sachant que l'on travaille le plus souvent avec des intérêts mensuels ou trimestriels, le taux d'intérêt mensuel ou trimestriel ne pourra pas augmenter « de plus de l'équivalent d'un point pour cent l'an ».

Le § 3 reprend le texte du § 6 actuel avec une légère modification pour expliquer que pour un crédit, on peut convenir de plus d'un indice de référence, notamment si les périodes de variation du taux d'intérêt visées à l'article 9, § 1^{er}, 2°, sont de durées inégales.

Au § 4, anciennement § 5, la fin a été modifiée afin d'explicitier que le tableau d'amortissement, à joindre lors de la communication d'une variation, doit contenir, pour les années qui suivent la première période à venir, les montants, par an, des intérêts et des amortissements, de même que (et ceci est un ajout qui se justifie par l'article 21, § 1^{er} *in fine* de la loi) le solde restant dû, naturellement par an également.

Le Ministre des Affaires économiques,

M. WATHELET