

1
- 1688 / 3 - 94 / 95

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers

GEWONE ZITTING 1994-1995 (*)

7 MAART 1995

WETSONTWERP

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

AMENDEMENTEN

N^o 8 VAN DE HEER PLATTEAU

Artikel 1

In het voorgestelde artikel 9, § 1, 4^o, de eerste zin vervangen door wat volgt :

« De oorspronkelijke rentevoet is deze die van toepassing is bij het afsluiten van de lening onder aftrek van de kortingen en andere mogelijke verminderingen. »

VERANTWOORDING

In de praktijk weet de ontlenaar vaak niet meer welke de echte rente is omdat hij geniet van een *ristorno*. Eenmaal het gunsttarief wegvalt en de rente gaat schommelen, wordt door de bankier teruggegrepen naar de « overeengekomen » rente en niet naar de « werkelijke toegepaste rente », hetgeen voor onaangename verrassingen zorgt en voor zeer grote schommelingen.

Voorbeeld :

In 1990 bedraagt de conventionele rente 10 %, doch krijgt de klant een vermindering of een *ristorno*. In plaats

Zie :

- 1688 - 94 / 95 :

- N^o 1 : Wetsontwerp.
- N^o 2 : Amendementen.

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

- 1688 / 3 - 94 / 95

Chambre des Représentants de Belgique

SESSION ORDINAIRE 1994-1995 (*)

7 MARS 1995

PROJET DE LOI

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

AMENDEMENTS

N^o 8 DE M. PLATTEAU

Article 1^{er}

A l'article 9, § 1^{er}, 4^o, proposé, remplacer la première phrase par ce qui suit :

« Le taux d'intérêt initial est celui qui est appliqué lors de la conclusion de l'emprunt, déduction faite des remises et autres réductions possibles. »

JUSTIFICATION

Dans la pratique, il arrive souvent que l'emprunteur ne sache plus quel est le véritable taux, parce qu'il bénéficie d'une ristourne. Or, dès que le taux préférentiel aura disparu et que le taux d'intérêt commencera à varier, le banquier appliquera le taux d'intérêt « convenu » et non le « taux d'intérêt réellement appliqué », ce qui peut être la cause de surprises désagréables et de fluctuations très importantes.

Exemple :

En 1990 le taux conventionnel est de 10 %, mais le client bénéficie d'une réduction ou d'une ristourne. Au lieu de

Voir :

- 1688 - 94 / 95 :

- N^o 1 : Projet de loi.
- N^o 2 : Amendements.

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

van 10 000 frank per maand, lost hij slechts 8 000 frank per maand af, hetgeen neerkomt op een rente van ongeveer 8 %. De rente is vijf jaar vast en daarna variabel. In 1995 stijgt de referte-index met 3 % ten opzichte van 1990. De bankier past deze 3 % toe op 10 % en niet op 8 %, zodat de werkelijke stijging 5 % bedraagt en niet 3 %.

Dit kan niet de bedoeling zijn geweest van de wetgever, die het risico voor een abnormale schommeling wenst aan banden te leggen door de schommelingen te koppelen aan de referte-index. Door het stelsel van *ristorno*'s omzeilt de bankier de wet en gebruikt hij een andere oorspronkelijke rente (namelijk de conventionele) dan de werkelijk toegepaste rente. Het is deze laatste rente die zich vertaalt in een maandelijks afbetaling en die door de ontlenaar gevoeld wordt. Vandaar dat dit amendement tot doel heeft als oorspronkelijke rentevoet de werkelijk toegepaste rentevoet in aanmerking te nemen.

N° 9 VAN DE HEER PLATTEAU

Artikel 1

In het voorgestelde artikel 9, § 1, 4°, de tweede zin vervangen door wat volgt :

« Bij het verstrijken van de in de vestigingsakte bepaalde periodes is de rentevoet gelijk aan de som van de overeengekomen referte-index die wordt gepubliceerd in de loop van de tweede kalendermaand die voorafgaat aan de datum bepaald voor de verandering van de rentevoet en een marge die maximaal gelijk is aan het verschil tussen de oude rentevoet en de oude referte-index. »

VERANTWOORDING

Er wordt voorgesteld dat de marge niet eenzijdig door de bankier zou kunnen worden bepaald, hetgeen uiteraard tot willekeur zou leiden.

Een verlaging van de referte-index kan tot een verhoging van de rente leiden!

Voorbeeld : Stel dat de referte-index daalt van 10 % naar 8 %, dan mag de bankier bovenop de 8 % toch een willekeurige marge voorzien van bijvoorbeeld 3 %, hetgeen de rente zal doen stijgen met 1 %. Dit kan uiteraard niet de bedoeling van de wetgever geweest zijn.

Vandaar dat dit amendement ertoe strekt de schommelingen gelijke trend te laten houden met de oude toestand. Het oorspronkelijke verschil tussen de rentevoet en de referte-index mag niet wijzigen. Enkel de referte-index mag de schommelingen bepalen.

Voorbeeld : Ingeval de oude referte-index 7 % bedraagt en de oude rentevoet 8 %, dan mag een stijging van de referte-index met 3 % een nieuwe rentevoet van maximum 11 % met zich brengen. De marge is 1 %, zoals vroeger.

N° 10 VAN DE HEER PLATTEAU

Art. 5

Dit artikel weglaten.

10 000 francs par mois, il ne rembourse que 8 000 francs, ce qui équivaut à un taux d'environ 8 %. Le taux est fixe pendant cinq ans et ensuite variable. En 1995, l'indice de référence augmente de 3 % par rapport à 1990. Le banquier applique cette augmentation de 3 % sur 10 %, et non sur 8 %, de sorte que l'augmentation réelle est de 5 % au lieu de 3 %.

Telle ne peut être l'intention du législateur, qui souhaite limiter le risque d'une variation anormale en liant les fluctuations à l'indice de référence. Par le système des *ristournes* le banquier contourne la loi et utilise un taux d'intérêt initial (à savoir le taux conventionnel) différent du taux réellement appliqué. Or, c'est ce dernier taux qui est répercuté dans le remboursement mensuel et qui est perçu par l'emprunteur. Le présent amendement vise dès lors à faire en sorte que le taux d'intérêt initial soit le taux réellement appliqué.

N° 9 DE M. PLATTEAU

Article 1^{er}

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

« 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 qui soit au maximum égale à la différence entre l'ancien taux d'intérêt et l'ancien indice de référence. »

JUSTIFICATION

Nous proposons que la marge ne puisse pas être fixée unilatéralement par le banquier, ce qui ouvrirait évidemment la voie à l'arbitraire.

Une baisse de l'indice de référence peut en effet entraîner une augmentation du taux d'intérêt.

Exemple : Supposons que l'indice de référence tombe de 10 % à 8 %. Dans un tel cas, le banquier peut, par exemple, prévoir, en plus des 8 %, une marge arbitraire de 3 %, ce qui augmentera le taux d'intérêt de 1 %. Il est manifeste que tel ne peut être l'intention du législateur.

C'est pour cette raison que le présent amendement vise à ce que l'évolution des taux d'intérêt suive l'évolution telle qu'elle était dans la situation antérieure. La différence initiale entre le taux d'intérêt et l'indice de référence ne peut pas être modifiée. Seul l'indice de référence peut déterminer les variations.

Exemple : Si l'ancien indice de référence est de 7 % et que l'ancien taux d'intérêt est de 8 %, une augmentation de 3 % de l'indice de référence ne pourra produire qu'un nouveau taux d'intérêt de 11 % maximum, la marge restant fixée à 1 % comme précédemment.

N° 10 DE M. PLATTEAU

Art. 5

Supprimer cet article.

VERANTWOORDING

Het nieuwe artikel 51bis, dat wordt ingevoegd door artikel 5 van het wetsontwerp, voorziet de mogelijkheid om een hypotheek te verlenen tot zekerheid van toekomstige schuldvorderingen.

Dit stelsel houdt volgende gevaren in :

— het stimuleert de schuldenlast; de gebruiker zal de hypothecaire lening aanwenden voor de aankoop van andere minder levensnoodzakelijke goederen dan deze waarvoor het stelsel oorspronkelijk bedoeld was;

— het stelsel biedt de gebruiker geen rechtszekerheid; de beoordeling van het feit of een schuldvordering onder de hypotheek valt of niet hangt af van een subjectief criterium, namelijk de wil van partijen om ze te waarborgen;

— de terugbetaling van alle schulden ontnemt aan een hypotheek haar bestaansreden niet, vermits er in de toekomst steeds nieuwe schulden kunnen ontstaan;

— dergelijk stelsel is wellicht niet rechtsgeldig; de casatierechtspraak waarnaar verwezen wordt betreft immers een inpassing van een handelszaak en kan niet zonder meer worden getransponeerd naar een hypotheek voor alle schulden.

De techniek van « de hypotheek voor alle schulden » zou dan ook eenvoudigweg moeten verboden worden.

N° 11 VAN DE HEER PLATTEAU

Art. 5

In het voorgestelde artikel 51bis, § 2, 2° lid, tweede zin, tussen de woorden « slechts die schuldvorderingen gewaarborgd » en de woorden « die bij het verstrijken » de woorden « door de hypotheek » invoegen.

VERANTWOORDING

Tekstcorrectie.

N° 12 VAN DE HEER PLATTEAU

Art. 5

In het voorgestelde artikel 51bis, § 2, 3° lid, de woorden « bevestigt welke schuldvorderingen nog bestaan en gewaarborgd zijn » vervangen door de woorden « de inventaris meedeelt van de schuldvorderingen die nog gewaarborgd zijn ».

VERANTWOORDING

Tekstcorrectie.

S. PLATTEAU

JUSTIFICATION

Le nouvel article 51bis, inséré par l'article 5 du projet de loi, prévoit la possibilité de constituer une hypothèque pour sûreté de créances futures.

Ce régime présente plusieurs dangers :

— il encourage le surendettement; le consommateur affectera l'emprunt hypothécaire à l'achat d'autres biens, qui ne sont pas aussi vitaux que ceux pour lesquels le régime a été conçu initialement;

— le régime n'offre aucune sécurité juridique au consommateur; le fait qu'une créance est ou non couverte par l'hypothèque dépend d'un critère subjectif, à savoir la volonté des parties de garantir cette créance;

— une hypothèque ne perd pas sa raison d'être par suite du remboursement de toutes les dettes, dès lors que de nouvelles dettes peuvent toujours survenir ultérieurement;

— ce régime est probablement dépourvu de fondement juridique; en effet, la jurisprudence de cassation à laquelle il est fait référence concerne la mise en gage d'un fonds de commerce et ne peut être transposée purement et simplement à une hypothèque pour toutes dettes.

Il conviendrait dès lors d'interdire tout simplement la technique de « l'hypothèque pour toutes dettes ».

N° 11 DE M. PLATTEAU

Art. 5

Dans le texte néerlandais de l'article 51bis proposé, § 2, alinéa 2, deuxième phrase, insérer les mots « door de hypotheek » entre les mots « slechts die schuldvorderingen gewaarborgd » et les mots « die bij het verstrijken ».

JUSTIFICATION

Il s'agit d'une correction formelle.

N° 12 DE M. PLATTEAU

Art. 5

Dans le texte néerlandais de l'article 51bis proposé, § 2, alinéa 3, remplacer les mots « bevestigt welke schuldvorderingen nog bestaan en gewaarborgd zijn » par les mots « de inventaris meedeelt van de schuldvorderingen die nog gewaarborgd zijn ».

JUSTIFICATION

Il s'agit d'une correction formelle.