

SENAT DE BELGIQUE**SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1991-1992**

8 JUILLET 1992

Projet de loi relatif au crédit hypothécaire

RAPPORT
FAIT AU NOM
DE LA COMMISSION
DE L'ECONOMIE
PAR M. VERWILST

La Commission de l'Economie a consacré, au cours de sa réunion du 2 juillet 1992, une courte discussion au projet de loi transmis par la Chambre des représentants.

Exposé introductif du Vice-Premier ministre
et ministre de la Justice et des Affaires économiques

Les prêts hypothécaires sont actuellement régis par l'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936. Cette réglementation totalement obsolète, tant par rapport aux besoins d'un marché moderne que par rapport aux réglementations en vigueur dans les autres pays européens, fait l'objet de projets de modernisation depuis vingt ans. Au terme de remaniements nombreux, rendus souvent caduc par les crises politiques, cette législation trouve aujourd'hui un nouveau souffle

Ont participé aux travaux de la commission :

1. Membres effectifs : MM. Cerexhe, président; Bartholomeeussen, Mme Creyf, MM. De Grauwe, Didden, Hatry, Hofman, Lenfant, Monset, Mme Van der Wildt, MM. H. Van Rompaey, Weyts et Verwilt, rapporteur.

2. Membres suppléants : MM. Dighneef, Cuyvers, Mme Maximus et M. Meesters.

R. A 15944*Voir :***Document du Sénat :**

383-1 (S.E. 1991-1992) : Projet transmis par la Chambre des Représentants.

BELGISCHE SENAAAT**BUITENGEWONE ZITTING 1991-1992**

8 JULI 1992

Ontwerp van wet op het hypothecair krediet

VERSLAG
NAMENS DE COMMISSIE
VOOR DE
ECONOMISCHE AANGELEGENHEDEN
UITGEBRACHT DOOR DE HEER VERWILST

De Commissie voor de Economische Aangelegenheden heeft op 2 juli 1992 een korte bespreking gewijd aan het ontwerp van wet dat door de Kamer van Volksvertegenwoordigers werd overgezonden.

Inleidende uiteenzetting van de Vice-Eerste Minister
en Minister van Justitie en Economische Zaken

De hypothecaire leningen worden momenteel geregeld bij koninklijk besluit nr. 225 van 7 januari 1936. Deze volledig verouderde reglementering, zowel in verhouding tot de behoeften van een moderne markt als in verhouding tot de geldende reglementeringen in de andere Europese landen, maakt sinds 20 jaar het voorwerp uit van ontwerpen tot modernisering. Na talrijke wijzigingen, vaak achterhaald door politieke crisissen, wordt deze wet-

Aan de werkzaamheden van de Commissie hebben deelgenomen :

1. Vaste leden : de heren Cerexhe, voorzitter; Bartholomeeussen, mevr. Creyf, de heren De Grauwe, Didden, Hatry, Hofman, Lenfant, Monset, mevr. Van der Wildt, de heren H. Van Rompaey, Weyts en Verwilt, rapporteur.

2. Plaatsvervangers : de heren Dighneef, Cuyvers, mevr. Maximus en de heer Meesters.

R. A 15944*Zie :***Gedr. St. van de Senaat :**

383-1 (B.Z. 1991-1992) : Ontwerp overgezonden door de Kamer van Volksvertegenwoordigers.

avec le vote intervenu en Commission de l'Economie, de la Politique scientifique, de l'Education et des Institutions scientifiques et culturelles nationales de la Chambre.

La nouvelle législation entrera en vigueur le 1^{er} janvier 1993.

Elle régleme l'ensemble des crédits hypothécaires souscrits par une personne à titre privé, y compris ceux qui échappaient à la protection de l'arrêté royal n° 225.

Dans son titre I^{er}, le projet de loi règle le statut civil du crédit hypothécaire. D'une part, il améliore substantiellement la protection de l'emprunteur, notamment en obligeant le prêteur à lui communiquer une offre préalable, en limitant les frais qui peuvent lui être réclamés par le prêteur et l'intermédiaire, en réglant mieux des points tels que la cession de salaire ou l'exigibilité anticipée, en améliorant l'information de l'emprunteur et la publicité de ce type de crédit.

En outre, ce titre contient une innovation fondamentale. A l'heure actuelle, la Belgique est le seul pays en Europe à ne pas autoriser les crédits hypothécaires à taux d'intérêt variables. Cet anachronisme disparaît et, s'il le souhaite, le consommateur pourra choisir entre un taux d'intérêt fixe, sans révision quinquennale ou triennale, et un taux d'intérêt variable. S'il choisit le taux variable, la loi prévoit au profit de l'emprunteur plusieurs garanties:

- le taux ne pourra varier que proportionnellement à un indice de référence représentatif de l'évolution du marché et déterminé par le Roi, à l'exclusion de toute autre référence;

- le contrat devra prévoir que la variabilité doit jouer dans les deux sens — à la baisse comme à la hausse — et qu'elle pourra éventuellement être plus importante à la baisse qu'à la hausse;

- les contrats devront obligatoirement prévoir un plancher et un plafond que le taux d'intérêt ne pourra pas dépasser;

- le taux d'intérêt ne pourra être adapté qu'une fois par an;

- le taux d'intérêt sera fixe la première année. La deuxième année, il ne pourra augmenter de plus de 1 p.c. et la hausse éventuelle la troisième année est également limitée à 1 p.c. supplémentaire, de sorte qu'au terme des trois années, la hausse ne sera jamais supérieure à 2 p.c.; par contre, il n'y a aucune limite à la baisse du taux d'intérêt, autre que celle prévue dans le contrat.

Cette révolution sur le marché hypothécaire belge devra permettre à la fois plus de souplesse et plus de protection pour le consommateur, mais elle permet-

geving vandaag nieuw leven ingeblazen door een stemming uitgebracht in de Commissie voor het Bedrijfsleven, het Wetenschapsbeleid, het Onderwijs en de Nationale Wetenschappelijke en Culturele Instellingen van de Kamer.

De nieuwe wetgeving zal in werking treden op 1 januari 1993.

Zij regelt het geheel van hypothecaire kredieten onderschreven door een persoon op privé-vlak, met inbegrip van degene die niet onder de bescherming vallen van het koninklijk besluit nr. 225.

In titel I regelt het wetsontwerp het burgerlijk statuut van het hypothecair krediet. Enerzijds verbetert het in wezen de bescherming van de kredietnemer, met name door de lener te verplichten hem een voorafgaand aanbod mee te delen, door de kosten te beperken die kunnen geëist worden door de lener en de tussenpersoon, door de punten beter te regelen zoals de overdracht van loon of de vervroegde opeisbaarheid, door de informatie aan de kredietnemer en de publiciteit van dit type van krediet te verbeteren.

Bovendien bevat deze titel een fundamentele vernieuwing. Op dit ogenblik is België het enige land in Europa dat geen hypothecaire kredieten tegen variabele interestvoeten toestaat. Dit anachronisme verdwijnt en, indien gewenst, zal de consument een keuze kunnen maken tussen een vaste interestvoet, zonder een vijfjaarlijkse of driejaarlijkse herziening, en een variabele interestvoet. Indien hij de variabele interestvoet kiest, voorziet de wet ten gunste van de kredietnemer verschillende waarborgen:

- de interestvoet kan slechts variëren in verhouding tot een verwijzingsindex representatief voor de evolutie van de markt en bepaald door de Koning, behalve voor elke andere verwijzing;

- het contract zal moeten voorzien dat de variabiliteit in de twee richtingen moet speculeren — zowel op daling als op stijging — en dat zij eventueel belangrijker kan zijn voor een daling dan voor een stijging;

- de contracten moeten verplicht een minimum en een maximum voorzien die de interestvoet niet mag overschrijden;

- de interestvoet kan slechts één maal per jaar aangepast worden;

- het eerste jaar zal er een vaste interestvoet zijn. Het tweede jaar kan deze met niet meer dan 1 pct. verhogen en de eventuele verhoging van het derde jaar wordt eveneens beperkt tot 1 pct. extra, zodat er na drie jaar geen enkele beperking van de interestvoet meer bestaat, verschillend van deze voorzien in het contract.

Deze revolutie op de Belgische hypothecaire markt moet tegelijkertijd meer soepelheid en meer bescherming voor de consument mogelijk maken, maar zal

tra aussi d'améliorer la gestion des prêteurs, et donc d'accroître la concurrence entre eux et la variété des formules de crédit proposées aux consommateurs.

Le titre II confie le contrôle des entreprises hypothécaires au ministre des Affaires économiques et plus particulièrement à l'Office de contrôle des assurances.

Le titre III introduit une procédure simplifiée de cession des créances hypothécaires par les prêteurs tout en maintenant toutes les garanties nécessaires pour l'emprunteur. Cette petite révolution permettra le développement en Belgique des techniques les plus modernes de titrisation des crédits hypothécaires.

Enfin, le titre IV comprend les dispositions modificatives et transitoires. Parmi celles-ci, il faut mentionner la nouveauté suivante. En cas de difficultés de paiement de l'emprunteur, le juge qui pourrait être saisi par le prêteur devra obligatoirement, avant d'entamer la procédure judiciaire officielle, tenter de trouver entre les deux parties un accord à l'amiable sur des termes et délais et des facilités de paiement pour le consommateur en difficulté.

En conclusion, le ministre dit que le Sénat fait, après 56 ans, un pas décisif vers un marché hypothécaire belge complètement modernisé, plus concurrentiel et désormais compétitif avec les marchés de pays qui nous entourent.

Discussion et votes

Un membre souscrit au contenu du projet de loi à l'examen. Il souligne que la nouvelle loi sur le crédit hypothécaire n'a rien de révolutionnaire mais résulte plutôt de la nécessité d'adapter la législation au nouveau contexte économique, social et politique.

L'intervenant ne partage pas le point de vue du ministre en ce qui concerne les taux d'intérêt variables. L'on n'a pas attendu la loi en projet pour les instaurer.

Sous le régime ancien, la possibilité existait de conclure des contrats de révision périodique des taux d'intérêt. Après une période d'hésitation, les tribunaux ont reconnu la validité de la clause de révision qui est appliquée dans de très nombreux contrats. Il ne s'agissait pas d'une périodicité annuelle, mais quinquennale, et à condition qu'elle soit expressément prévue dans le texte.

Le même intervenant craint que, compte tenu de la prudence avec laquelle le projet de loi procède à l'instauration générale du système des taux d'intérêt variables, ce ne soit l'utilisateur du crédit hypothécaire qui finisse par payer la facture.

Les restrictions à la liberté de changement du contrat existent : dans la mesure où le prêteur est soumis à

ook het beheer van de leners kunnen verbeteren en bijgevolg de concurrentie onderling en de verscheidenheid in de kredietformules, voorgesteld aan de consument, kunnen vergroten.

Titel II belast de Minister van Economische Zaken en in het bijzonder de Dienst voor de Verzekeringscontrole met het toezicht op hypothecaire ondernemingen.

Titel III introduceert een vereenvoudigde procedure voor de overdracht van hypothecaire schuldvorderingen door de leners en handhaaft alle noodzakelijke waarborgen voor de kredietnemer. Deze kleine revolutie zal het mogelijk maken in België de meest moderne technieken van titrisering van hypothecaire leningen te ontwikkelen.

Ten slotte bevat titel IV de wijzigings- en overgangsbepalingen. Hierbij dient de volgende nieuwigheid te worden vermeld. In geval van betalingsmoeilijkheden van de kredietnemer zal de rechter, bij wie de zaak aanhangig kan worden gemaakt door de lener, tussen de twee partijen verplicht een minnelijke schikking moeten trachten te vinden voor de termijnen en vervaldata en de betalingsfaciliteiten voor de consument in moeilijkheden, vooraleer met de officiële gerechtelijke procedure te beginnen.

De minister besluit dat de Senaat na 56 jaar een beslissende stap zet naar een Belgische hypothecaire markt die volledig gemoderniseerd en meer concurrentieel is en voortaan kan concurreren met de markten van de ons omringende landen.

Bespreking en stemmingen

Een lid verklaart het eens te zijn met de inhoud van het voorliggend wetsontwerp. Hij wijst erop dat de nieuwe wet op het hypothecair krediet niets revolutionairs inhoudt, maar eerder het gevolg is van de noodzaak de wetgeving aan te passen aan de gewijzigde economische, sociale en politieke context.

Het lid deelt niet de mening van de Minister i.v.m. de variabele interestvoeten. Het is niet juist dat dit nu pas met de nieuwe wet wordt ingevoerd.

In het vroegere stelsel bestond de mogelijkheid om contracten met periodieke herziening van de rentevoet te sluiten. Na een periode van wikken en wegen, hebben de rechtbanken de geldigheid erkend van de herzieningsclausule die in zeer veel contracten wordt toegepast. Het ging hier niet om een jaarlijkse maar om een vijfjaarlijkse herziening, die daarenboven uitdrukkelijk in het contract vermeld moest zijn.

Hetzelfde lid vreest dat de voorzichtigheid waarmee het wetsontwerp omspringt op het vlak van de algemene invoering van het systeem van variabele interestvoeten zal voor gevolg hebben dat de gebruiker van hypothecair krediet de rekening zal betalen.

De vrijheid om het contract te wijzigen is beperkt : wanneer de kredietgever bepaalde regels moet in acht

des contraintes, il va prendre des précautions et n'offrira pas les meilleurs intérêts. L'emprunteur ne pourra donc pas jouir pleinement de la concurrence.

Dans la mesure où l'on intervient excessivement dans la libre fixation des taux d'intérêt, le consommateur de crédit hypothécaire ne sera pas tellement bénéficiaire de la nouvelle loi.

En conclusion, le membre est d'avis que le projet de loi est trop interventionniste et trop restrictif: l'introduction d'une seule formule pour les taux d'intérêt entraîne l'interdiction de toutes les autres formules possibles, entre autres les clauses de révision quinquennale. Il n'y a pratiquement plus aucune liberté pour les parties de conclure des contrats qui contiennent de nouvelles formules. On va trop loin dans le sens de l'enfermement d'un cadre fixe.

Le vice-Premier ministre et ministre de la Justice et des Affaires économiques renvoie dans sa réponse à son exposé introductif.

Il rappelle qu'au sujet des taux d'intérêt variables un débat important a été mené au sein du Gouvernement et à la Commission de l'Economie, de la Politique scientifique et des institutions scientifiques et culturelles nationales de la Chambre. Le projet de loi est d'ailleurs strictement limité au caractère privé du crédit hypothécaire. Dans le domaine professionnel, on aurait certainement dû élargir la liberté en matière de variabilité.

Le ministre signale que le projet de loi représente un équilibre entre le système de liberté totale et le système de contrainte totale.

Les articles 1^{er} à 63 sont adoptés sans discussion, à l'unanimité des 14 membres présents.

L'ensemble du projet de loi relatif au crédit hypothécaire a été adopté à l'unanimité des 14 membres présents.

Le présent rapport a été approuvé à l'unanimité des 13 membres présents.

Le Rapporteur,
Herman VERWILST.

Le Président,
Etienne CEREXHE.

Errata

Remplacer dans le texte néerlandais de l'article 8 le mot « kredietopening » par le mot « kredietovereenkomst ».

Remplacer dans l'article 20, § 2, d), les mots « article 44 » et « articles 32 et 35 » respectivement par « article 43 » et « articles 31 et 34 ».

nemen, zal hij zijn voorzorgen nemen en niet de beste rentevoeten bieden. De kredietnemer zal dus niet ten volle gebruik kunnen maken van de voordelen die de concurrentie biedt.

Hoe meer de vrije bepaling van de rentevoet beperkt wordt, hoe minder de kredietnemer baat zal hebben bij de nieuwe wet.

Tot slot is het lid van mening dat het wetsontwerp zich met te veel zaken bemoeit en te beperkend is: de invoering van één enkele formule voor de rentevoeten sluit alle andere mogelijke formules uit, onder meer de vijfjaarlijkse herzieningsclausules. Partijen hebben nog nauwelijks enige vrijheid om contracten te sluiten die nieuwe formules bevatten. Men gaat te ver in de afbakening van grenzen.

De Vice-Eerste Minister en Minister van Justitie en Economische Zaken verwijst in zijn antwoord naar zijn inleidende uiteenzetting.

Hij herinnert eraan dat over de veranderlijke rentevoeten een belangrijk debat is gehouden in de Regering en in de Commissie voor het Bedrijfsleven, het Wetenschapsbeleid, het Onderwijs en de nationale wetenschappelijke en culturele instellingen van de Kamer. Het wetsontwerp blijft trouwens strikt beperkt tot het privé-aspect van het hypothecair krediet. Bij het verlenen van kredieten voor beroepsdoel-einden had men zeker de vrijheid inzake de veranderlijkheid moeten uitbreiden.

De Minister merkt op dat het wetsontwerp een evenwicht tot stand brengt tussen het systeem waarin totale vrijheid heerst en het systeem waarin strikte regels in acht moeten worden genomen.

De artikelen 1 tot 63 worden zonder bespreking aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

Het ontwerp van wet op het hypothecair krediet wordt in zijn geheel aangenomen bij eenparigheid van de 14 aanwezige leden.

Dit verslag wordt goedgekeurd bij eenparigheid van de 13 aanwezige leden.

De Rapporteur,
Herman VERWILST.

De Voorzitter,
Etienne CEREXHE.

Errata

In de Nederlandse tekst van artikel 8 het woord « kredietopening » vervangen door « kredietovereenkomst ».

In artikel 20, § 2, d), de woorden « artikel 44 » en « artikelen 32 en 35 » vervangen door de woorden « artikel 43 », respectievelijk « artikelen 31 en 34 ».