

BELGISCHE SENNAAT

ZITTING 1960-1961.

VERGADERING VAN 15 FEBRUARI 1961.

Ontwerp van wet tot wijziging van het koninklijk besluit n° 225 dd. 7 januari 1936 tot reglementering van de hypothecaire leningen en tot inrichting van de controle op de ondernemingen van hypothecaire leningen.

VERSLAG

NAMENS DE COMMISSIE VOOR DE JUSTITIE (1) UITGEBRACHT DOOR DE HEER **DE BAECK**.

DAMES EN HEREN,

Het voorgelegde ontwerp van wet werd, bij de indiening, naar de Commissie voor de Economische Zaken verzonden.

Uit het verslag dat de h. V. Leemans namens deze Commissie uitbracht, blijkt dat de uiterst ingewikkelde economische aspecten ervan grondig werden onderzocht.

Toen het ontwerp in openbare behandeling kwam, vestigde de geachte verslaggever van de Commissie voor de Economische Zaken de aandacht op de juridische problemen die eraan verbonden waren en besloot de Hoge Vergadering de tekst door de Commissie voor de Justitie te laten onderzoeken.

Deze had dus alleen na te gaan of de tekst, zoals die door de Commissie was aangenomen, het nagestreefde doel daadwerkelijk bereikte in overeenstemming met de beginselen van ons recht.

Hierbij kwamen onvermijdelijk enkele problemen ter sprake, die, hoewel de materiële inhoud betreffende, toch van bijkomstige aard waren.

(1) De volgende leden hebben aan de beraadslagingen van de Commissie deelgenomen :

De heren Rolin, voorzitter; Ancot, Camby, Chot, Mevr. Ciselet, de heren Custers, Dua, Duterne, Hambye, Lagae, Ligot, Nihoul, Oblin, Orban, Pholien, Vandekerckhove, Mevr. Vandervelde, de heren Van Hemelrijk, Van Remoortel, Vermeylen en De Baeck, verslaggever.

R. A 5903.

Zie :

Gedr. St. van de Senaat :

296 (Zitting 1959-1960) : Ontwerp van wet;

451 (Zitting 1959-1960) : Verslag.

Handelingen van de Senaat :

13 juli 1960.

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 1960-1961.

SEANCE DU 15 FEVRIER 1961.

Projet de loi modifiant l'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936 réglementant les prêts hypothécaires et organisant le contrôle des entreprises de prêts hypothécaires.

RAPPORT

FAIT AU NOM DE LA COMMISSION DE LA JUSTICE (1) PAR M. **DE BAECK**.

MESDAMES, MESSIEURS,

Le projet de loi soumis à vos délibérations fut, au moment de son dépôt, renvoyé à la Commission des Affaires économiques.

Le rapport établi en son nom par Monsieur V. Leemans, révèle qu'il fut examiné de façon approfondie sous ses aspects économiques extrêmement complexes.

Lorsqu'il figura à l'ordre du jour de la séance publique, l'honorable rapporteur de la Commission des Affaires économiques attira l'attention sur les problèmes juridiques que posait le projet, et le Sénat décida de le renvoyer à l'examen de la Commission de la Justice.

Celle-ci devait donc se borner à vérifier si le texte adopté par la Commission, réalisait efficacement et conformément aux principes de notre droit le but poursuivi.

Cela l'amena inévitablement à discuter de certains problèmes de fond mais de caractère accessoire.

(1) Les membres suivants ont participé aux délibérations de la Commission :

MM. Rolin, président; Ancot, Camby, Chot, Mme Ciselet, MM. Custers, Dua, Duterne, Hambye, Lagae, Ligot, Nihoul, Oblin, Orban, Pholien, Vandekerckhove, Mme Vandervelde, MM. Van Hemelrijk, Van Remoortel, Vermeylen et De Baeck, rapporteur.

R. A 5903.

Voir :

Documents du Sénat :

296 (Session de 1959-1960) : Projet de loi;

451 (Session de 1959-1960) : Rapport.

Annales du Sénat :

13 juillet 1960.

Bij de besprekingen kwam overigens vrij spoedig vast te staan, dat het gehele besluit n° 225 te wensen overliet uit een oogpunt van logische ordening en van juridische klaarheid en nauwkeurigheid, zodat uw Commissie de mogelijkheid overwoog alle artikelen te herschrijven en anders in te delen.

De gedelegeerden van het departement merkten evenwel op dat de betrokkenen reeds 25 jaar vertrouwd zijn met deze teksten, waarvan de interpretatie niet meer betwist wordt, en dat een poging om een dergelijke ingewikkelde materie te herschrijven, niet alleen verwarring dreigde te stichten, maar dat men ten slotte ook de inhoud zelf van sommige bepalingen zou moeten onderzoeken, wat maanden in beslag zou nemen.

Het is echter dringend nodig een einde te maken aan de misbruiken die het ontwerp bedoelt te bestrijden.

Uw Commissie legde zich bij dit laatste argument neer, maar spande zich niettemin in om de voorgelegde teksten eenvoudiger en leesbaarder te maken.

Artikelsgewijze bespreking.

Artikel 1.

Het eerste artikel van het ontwerp beoogt de reglementering en de controle die het koninklijk besluit n° 225 heeft ingevoerd voor de eigenlijke hypothecaire leningen en kredietopeningen, uit te breiden tot de onderhandse akten van lening die ten gunste van de geldschieter een hypotheekbelofte inhouden en meestal ook een volmacht om deze in te lossen.

Wanneer die belofte later wordt uitgevoerd door het opmaken van een authentieke verhypothekeringsakte, zal hieruit niet noodzakelijk blijken dat de hypothecaire waarborg betrekking heeft op een verrichting die onder het koninklijk besluit n° 225 valt en aan de voorschriften ervan voldoet. Hier bleef dus nog een mogelijkheid van misbruik bestaan.

Aanleiding tot discussie in uw Commissie was niet het streven van de Regering om te voorkomen dat dit procédé zou worden gebruikt om de wet te ontduiken, maar wel de juridische techniek die daarvoor wordt toegepast.

Het ontwerp wilde het probleem oplossen *door als hypothecair te beschouwen* « de leningen en kredietopeningen die... krachtens contractuele bepalingen gewaarborgd kunnen worden door een hypotheek ».

De memorie van toelichting ging ervan uit dat « het feit dat de vestigingsakte der (onderhandse) lening en de (authentieke) verhypothekeringsakte gescheiden zijn, *de lening niet beletten de eigenschap van hypotheeklening te bezitten* ».

Welnu, in ons recht is het hypotheekcontract een plechtige akte. Het moet worden verleden ten overstaan van een notaris of bij een onderhandse akte die door het gerecht of ten overstaan van een notaris is erkend.

Hieruit vloeit voort dat, volgens de eensgezinde rechtsleer en rechtspraak, de hypothecaire belofte bij

Il apparut d'autre part assez rapidement au cours des discussions que l'arrêté 225 tout entier laissait à désirer du point de vue de l'ordonnance logique, de la clarté et de la précision juridiques et votre Commission envisagea de récrire et de reclasser tous les articles.

Les délégués du département firent cependant observer que les intéressés sont depuis 25 ans familiarisés avec ces textes dont l'interprétation n'est plus discutée et qu'en essayant de récrire une matière aussi complexe outre qu'on risquerait de créer la confusion, on serait finalement amené à revoir le fond même de certaines dispositions et qu'un tel examen durerait des mois.

Or, il est urgent de mettre un terme aux abus que le projet entend combattre.

C'est devant ce dernier argument que s'inclina votre Commission, qui s'efforça néanmoins de simplifier et de rendre plus lisibles les textes soumis à modification.

Examen des articles.

Article 1^{er}.

Le premier article du projet vise à étendre la réglementation et le contrôle prévus dans l'arrêté royal n° 225 pour les prêts et ouvertures de crédit hypothécaire proprement dits, aux actes de prêts sous seing privé qui contiennent au profit du prêteur une promesse d'hypothèque et en outre, le plus souvent, une procuration aux fins de réaliser celle-ci.

Lorsque, ultérieurement, cette promesse est réalisée par l'établissement d'un acte authentique d'affectation hypothécaire, celui-ci ne révèle pas nécessairement par lui-même que la garantie hypothécaire porte sur une opération soumise aux dispositions de l'arrêté royal n° 225 et qui soit conforme à ses prescrits. Il subsistait donc une possibilité d'abus.

Ce qui donna lieu à discussion de la part de votre Commission, ce n'est pas le désir du Gouvernement d'éviter que ce procédé ne puisse être utilisé pour tourner la loi, mais bien la technique juridique utilisée pour arriver à cette fin.

Le projet entendait résoudre le problème *en considérant comme hypothécaires* « les prêts et ouvertures de crédit... qui *peuvent*, aux termes de dispositions contractuelles, être garantis par une hypothèque ».

L'exposé des motifs se basait sur cette affirmation : « le fait que l'acte constitutif du prêt (sous seing privé) et l'acte d'affectation hypothécaire (authentique) soient séparés, *ne peut empêcher le prêt d'avoir la qualité de prêt hypothécaire* ».

Or, dans notre droit, le contrat d'hypothèque est un acte solennel. Il doit être passé par devant notaire ou par acte sous seing privé reconnu en justice ou devant notaire.

Il en résulte que, suivant une doctrine et une jurisprudence unanimes, la promesse d'hypothèque faite

onderhandse akte niet kan worden bekrachtigd door een directe tenuitvoerlegging, maar uitsluitend aanleiding kan geven tot een veroordeling tot schadevergoeding.

De Senaat heeft duidelijk te kennen gegeven, dat hij van deze regel niet wil afwijken, toen hij onlangs weigerde een wetsvoorstel aan te nemen, dat de Kamer van Volksvertegenwoordigers nochtans met algemene stemmen had aanvaard en dat artikel 76 van de hypotheekwet bedoelde aan te vullen met een bepaling volgens welke de rechtbanken mochten beslissen dat hun vonnis als hypotheekakte zou gelden.

Om het nagestreefde doel te bereiken zonder af te wijken van de hierboven uiteengezette beginselen, heeft uw Commissie het eerste lid van artikel 1 van het koninklijk besluit n° 225 in zijn huidige vorm gehandhaafd, maar er een bepaling aan toegevoegd op grond waarvan de hypotheekaire beloften bij onderhandse akte « door gelijkstelling » worden onderworpen aan de bepalingen van dat koninklijk besluit.

Artikel 2.

Over dit artikel, dat een nieuwe begripsbepaling geeft van de verzekering van het verschuldigd blijvende saldo, werden geen opmerkingen gemaakt.

Artikel 3.

Dit artikel schrijft voor dat in de akte van lening of van kredietopenening een clause moet voorkomen die, overeenkomstig artikel 24, elke vergoeding of commissie verbiedt die niet in deze akte is bedongen. Hier lag het neteligste en delicaatste probleem dat uw Commissie op te lossen had.

Het is immers gebruikelijk aan de instrumenterende notaris die voor het tot stand komen van een lening of een kredietopening als tussenpersoon is opgetreden, een niet getarifeerde vergoeding te betalen, « onderhandelingsrecht » genoemd.

Als men dus wil voorkomen dat deze vergoeding zou kunnen teruggevorderd worden, moet zij voortaan in de akte bedongen worden.

Artikel 8 van de wet van 25 ventôse — 5 germinal jaar XI, bepaalt echter dat de notarissen geen akten mogen verlijden die een tot hun voordeel strekkende bepaling bevatten.

De notarissen zouden voortaan hetzij van het verlijden van de akte, hetzij van het onderhandelingsrecht moeten afzien.

Het was te verwachten dat zij onder dergelijke omstandigheden zouden weigeren nog langer als tussenpersoon op te treden, wat noch rechtvaardig, noch wenselijk scheen.

Uw Commissie kon echter noch de wet van 25 ventôse — 5 germinal, jaar XI, noch het notarieel tarief veranderen zonder buiten het kader van het haar voorgedachte ontwerp te treden.

De enig mogelijke oplossing bestond erin, de instrumenterende notaris te ontslaan van de verplichting in

sous seing privé ne peut être sanctionnée par une exécution directe, mais donner lieu exclusivement à une condamnation à des dommages-intérêts.

Récemment encore, le Sénat a manifesté clairement sa volonté de ne pas déroger à ce principe, en refusant d'adopter une proposition de loi que la Chambre des Représentants avait cependant votée à l'unanimité, et qui tendait à compléter l'article 76 de la loi hypothécaire en permettant aux tribunaux de décider que le jugement tiendrait lieu d'acte hypothécaire.

Pour atteindre le but poursuivi sans déroger aux principes exposés ci-dessus, votre Commission a maintenu dans son libellé actuel l'alinéa premier de l'article premier de l'arrêté royal n° 225, mais elle l'a fait suivre d'une disposition en vertu de laquelle les promesses d'hypothèques constituées par actes sous seing privé sont soumises « par assimilation » aux dispositions dudit arrêté royal.

Article 2.

Cet article qui prévoit une nouvelle définition, celle de l'assurance du solde restant dû, n'a pas donné lieu à discussion.

Article 3.

L'article 3 vise à imposer l'obligation de prévoir, dans l'acte constitutif du prêt ou de l'ouverture de crédit, une clause s'inspirant de l'article 24 qui prohibe toute indemnité ou commission qui n'est pas stipulée dans cet acte. Cet article posa ainsi le problème le plus épineux et le plus délicat que votre Commission eut à résoudre.

Il est en effet d'usage de payer au notaire instrumentant, qui est intervenu comme intermédiaire entre les parties en vue de la réalisation du prêt ou de l'ouverture de crédit, un émolument non tarifé, dénommé « droit de négociation ».

Sous peine d'être sujet à répétition, cet émolument devrait donc à l'avenir être stipulé dans l'acte.

Or, l'article 8 de la loi du 25 ventôse — 5 germinal an XI décide que les notaires ne peuvent passer des actes qui contiennent quelque disposition en leur faveur.

Les notaires seraient donc désormais obligés de renoncer soit à passer l'acte soit à percevoir le droit de négociation.

Il était à prévoir que, dans ces conditions, les notaires s'abstiendraient dorénavant d'intervenir comme intermédiaires entre les parties, ce qui ne paraissait ni juste ni souhaitable.

Votre Commission ne pouvait apporter des modifications ni à la loi du 25 ventôse — 5 germinal an XI, ni au tarif notarial, sans sortir du cadre du projet dont elle était saisie.

Il lui restait à dispenser le notaire instrumentant de stipuler dans l'acte son droit de négociation. Cela n'of-

de akte melding te maken van zijn onderhandelingsrecht. Bezwaren waren daar zo goed als niet aan verbonden, aangezien het verlangen van de wetgever dat de lener op de hoogte zou worden gebracht van al zijn verplichtingen, door de notarissen wel niet miskend zal worden.

Ongelukkig genoeg zijn de bepalingen betreffende de commissielonen over verscheidene artikelen van het koninklijk besluit n° 225 verspreid, zodat deze alle zouden moeten worden geamendeerd.

Het leek dan ook verkieslijk artikel 12*bis* niet in het koninklijk besluit n° 225 op te nemen, maar deze bepaling onder te brengen in artikel 8, dat zal luiden zoals in de tekst die bij dit verslag gaat.

Uw verslaggever werd verzocht er hier aan te herinneren dat de expertisekosten niet begrepen zijn in de bij dit artikel bedoelde vergoeding.

Artikel 4.

De bepaling ter aanvulling van artikel 13 van het koninklijk besluit n° 225, was in de nogal eigenaardige stijl van dat besluit opgesteld.

Wellicht is die tekst duidelijk voor ingewijden, maar hij is langdradig, zwaar en bij een eerste lezing moeilijk te begrijpen.

Uw Commissie achtte het mogelijk, ondanks het ingewikkelde karakter van deze materie, een bondiger en duidelijker tekst te maken.

Zij meent daarin geslaagd te zijn met de tekst die zij heeft aangenomen en die hierna is opgenomen.

Artikel 5.

Dit artikel voert twee nieuwe bepalingen in — de belangrijkste van het ontwerp — die de artikelen 14*bis* en 14*ter* van het koninklijk besluit n° 225 zouden worden.

Maar een lid heeft voorgesteld, ook artikel 14 te amenderen, volgens hetwelk het geleende kapitaal in specie moet worden gestort.

Hij merkte op dat het thans meer en meer gebruikelijk is met een postgiro of een bankcheque te betalen en dat er geen geldige reden is om dit te verbieden.

Hij kreeg als antwoord dat de woorden « werkelijk in specie gestort » niet restrictief moeten uitgelegd worden en de betaalstukken contant of op zicht niet uitsluiten.

Dit is de betekenis die deze woorden steeds gehad hebben vanaf het ontstaan van het koninklijk besluit n° 225.

Amendering werd dus onnodig geacht.

Artikel 14*bis* verbiedt de verrichtingen die aanleiding waren tot indiening van het ontwerp en die uitvoerig beschreven zijn in het verslag van de geachte heer Leemans.

frait guère d'inconvénients, puisque le vœu du législateur que l'emprunteur soit parfaitement éclairé sur tous ses engagements ne risque pas d'être méconnu par les notaires.

Malheureusement, les dispositions relatives aux commissions sont, dans l'arrêté royal n° 225, dispersées en divers articles qui tous auraient dû être amendés.

C'est pourquoi il parut préférable de renoncer à insérer dans l'arrêté royal n° 225 un article 12*bis* et d'inclure cette disposition dans l'article 8, qui sera libellé ainsi qu'il figure dans le texte qui fait suite au présent rapport.

Il a été demandé à votre rapporteur de rappeler ici que les frais d'expertise ne sont pas compris dans la rémunération visée à cet article.

Article 4.

La disposition qui doit compléter l'article 13 de l'arrêté royal n° 225 était rédigée dans le style assez particulier de cet arrêté.

Si elle est sans doute claire pour les initiés, elle est longue, lourde et difficilement compréhensible à la première lecture.

Votre Commission a estimé que, malgré la complexité de la matière, il était possible de rendre ce texte à la fois plus concis et plus clair.

Elle croit y avoir réussi en adoptant le texte figurant ci-après.

Article 5.

Cet article prévoit deux dispositions nouvelles, les plus importantes du projet, qui formeraient les articles 14*bis* et 14*ter* de l'arrêté royal n° 225.

Mais un commissaire a suggéré d'amender également l'article 14, qui impose le versement du capital prêté en numéraire.

Il a fait observer qu'il est actuellement de plus en plus fréquent de payer par virement postal ou chèque bancaire et qu'il n'y a aucune raison valable d'interdire cette pratique.

Il lui fut répondu que les termes « effectivement versé en numéraire » ne devaient pas être interprétés restrictivement et n'excluaient pas les titres à un paiement comptant ou à vue.

Telle a été le sens qui, depuis l'origine de l'arrêté royal n° 225, a été attribué à ces mots.

Un amendement a donc paru superflu.

L'article 14*bis* interdit les opérations qui ont provoqué le dépôt du projet et qui sont décrites en détail dans le rapport de l'honorable Monsieur Leemans.

Uw Commissie heeft, in overeenstemming met de gedelegeerden van het Departement, de uitzondering waarin is voorzien voor de coöperatieve vennootschappen of de mutualiteiten die de hypothecaire lening toestaan, uitgebreid tot het geval waarin zij als hoofzakelijke schuldenaars optreden.

Beide uitzonderingen berusten op dezelfde overwegingen.

Aan de andere kant was zij van oordeel dat het niet verantwoord is, een algemene uitzondering in te voeren voor een bepaalde instelling, of het een openbare instelling dan wel een instelling van openbaar nut betreft; zij heeft dan ook het derde lid van het artikel weggelaten.

Bij artikel 14^{ter}, dat het verbod uitbreidt tot het aankondigen, voorstellen of opleggen van sommige verrichtingen, is uw Commissie onder de indruk gekomen van het bezwaar van de Raad van State, waarmede de Regering en de Commissie voor de Economische Zaken geen rekening gehouden hebben.

Verrichtingen strafbaar stellen die naar de schijn moeten worden beoordeeld, komt erop neer de strafrechter te verplichten tot een uitspraak die dikwijls willekeurig zal zijn.

De verantwoording die de Commissie voor de Economische Zaken voor deze bepaling gaf, bleek niet steekhoudend te zijn.

Zij komt er immers op neer te beweren dat, wanneer men een contract in een handige vorm giet, die niet met het werkelijk overeengekomene strookt, de wettelijke straffen niet toegepast zullen kunnen worden.

Men vergeet hier dat de strafrechter achter de schijn die de beloften aan hun handeling pogen te geven, de werkelijkheid dient op te sporen van de feitelijke bestanddelen die een misdrijf kunnen vormen.

Voorts is gebleken dat er wel met straf moet worden bedreigd tegen degenen die, beroepshalve of uit gewin, door middel van publiciteit leners pogen aan te trekken om hen verrichtingen te doen afsluiten als bedoeld in dit artikel, maar dat de term « voorstellen » toch ook toegepast kon worden op verrichtingen die niet laakbaar zijn.

Men gaf het voorbeeld van iemand die, om een familielid of een vriend te helpen, geld voorschiet om een lening vervroegd terug te betalen zonder daarbij de bepalingen van het koninklijk besluit n° 225 strikt in acht te nemen.

Het leek derhalve beter het woord « voor te stellen » te vervangen door « na te streven ».

De artikelen 6, 7 en 8 regelen de rechten en verplichtingen van de partijen bij gehele of gedeeltelijke terugbetaling en bij verzekering van het verschuldigd blijvend saldo.

Een lid merkte op dat de geldopnemer, naast achterstallen, ook belastingen op het verzekerd kapitaal verschuldigd kan zijn, wanneer de premie van belasting zijn vrijgesteld en uw Commissie besloot de tekst te wijzigen met inachtneming van die opmerking.

Votre Commission, avec l'accord des délégués du Département des Affaires économiques, a étendu l'exception prévue pour les sociétés coopératives et les mutuelles qui consentent le prêt, aux cas où celles-ci interviennent comme débitrices solidaires.

Les mêmes motifs justifient les deux exceptions.

Elle a estimé cependant qu'il ne se justifiait pas d'accorder une exception générale à une institution quelconque, fût-elle publique ou d'utilité publique; aussi a-t-elle supprimé l'alinéa 3 de l'article.

A l'article 14^{ter}, qui étend l'interdiction de certaines opérations au fait de les annoncer, proposer ou imposer, votre Commission a été impressionnée par l'objection qu'avait formulée le Conseil d'Etat et dont il n'avait pas été tenu compte ni par le Gouvernement, ni par la Commission des Affaires économiques.

Eriger en délit des opérations qui devraient être jugées sur leurs apparences, c'est imposer au juge pénal une appréciation qui sera souvent arbitraire.

La justification qui avait été fournie à la Commission des Affaires économiques n'a pas paru péremptoire.

Elle consiste en effet à prétendre qu'une rédaction habile des contrats, non conforme à la réalité des conventions, pourrait les faire échapper aux sanctions légales.

C'est oublier que le juge pénal doit toujours et en tous cas rechercher au-delà des apparences que les prévenus tentent de donner à leurs agissements, la réalité des éléments de fait qui peuvent constituer un délit.

D'autre part, il est apparu que, s'il se justifiait de frapper ceux qui, professionnellement ou par appât du gain, essaient par la publicité d'attirer des emprunteurs pour leur faire conclure des opérations visées à cet article, le terme « proposer » pourrait s'appliquer à des opérations qui n'ont aucun caractère répréhensible.

L'exemple fut cité de quelqu'un qui, pour aider un membre de sa famille ou un ami, avancerait l'argent nécessaire pour rembourser anticipativement un prêt, sans se conformer strictement aux prescriptions de l'arrêté royal n° 225.

Il a paru dès lors préférable de remplacer le mot « proposer » par « rechercher ».

Les articles 6, 7 et 8 contiennent les dispositions qui régulent les droits et obligations des parties au cas de remboursement total et partiel et lorsqu'il y a assurance du solde restant dû.

Un commissaire a fait observer qu'en dehors des arriérés, l'emprunteur pouvait être redevable d'impôts sur le capital assuré, au cas où les primes auraient été exonérées, et votre Commission a décidé de modifier le texte, en tenant compte de cette observation.

Uw Commissie heeft *artikel 9*, dat artikel 24 van het koninklijk besluit aanvult, vervangen door een nieuwe tekst die rekening houdt met de wijzigingen in artikel 8 en met de uitzondering voor het onderhandelingsrecht.

Zij was bovendien van oordeel dat het onverantwoord was het niet vermelden of het niet overschrijven van artikel 24 te sanctioneren met het recht om ontvangen commissieloon terug te vorderen.

De derde verkeert immers, als tussenpersoon, in de onmogelijkheid om deze vermelding te eisen, aangezien hij bij het verlijden van de akte niet aanwezig is.

Hij zou dus de gevolgen moeten dragen van een verzuim dat anderen hebben begaan.

Ten slotte kan men vertrouwen stellen in de nauwgezetheid van de notarissen om artikel 24 in de akten te vermelden.

De volgende artikelen gaven geen aanleiding tot bespreking en werden gehandhaafd in de vorm die de Commissie voor de Economische Zaken heeft voorgesteld.

Sommige commissieleden betreurden evenwel de handhaving en zelfs verzwaring van strafbepalingen die sinds 25 jaren nooit toepassing hebben gevonden.

Ten slotte heeft uw Commissie artikel 15 weggelaten omdat zij van oordeel was dat een nieuwe bekendmaking van het koninklijk besluit n° 225 met de wijzigingen die het ontwerp erin heeft aangebracht, tot de taak behoort en ter beoordeling staat van de bevoegde Minister en niet door de wetgever moet worden beslist.

Alle wijzigingen in de verschillende teksten alsmede dit verslag zijn met algemene stemmen goedgekeurd.

De Verslaggever,
C. DE BAECK.

De Voorzitter,
H. ROLIN.

A l'article 9, qui complète l'article 24 de l'arrêté royal, votre Commission a substitué une rédaction nouvelle qui tient compte des modifications apportées à l'article 8 et de l'exception prévue pour le droit de négociation.

Elle a estimé de plus qu'il ne se justifiait pas de sanctionner l'absence de la mention ou de la reproduction de l'article 24 par la faculté de réclamer le remboursement des commissions.

En effet, le tiers intermédiaire n'a aucun moyen d'exiger cette mention puisqu'il n'est pas présent lors de la passation de l'acte.

Il aurait donc à subir les conséquences d'une négligence commise par d'autres.

Enfin, l'on peut se fier à la diligence des notaires pour assurer dans les actes la reproduction de l'article 24.

Les articles subséquents n'ont plus fait l'objet de discussion et ont été maintenus dans le texte proposé par la Commission des Affaires économiques.

Certains commissaires ont cependant regretté que l'on ait maintenu et même aggravé les dispositions pénales qui, depuis 25 ans, n'ont pas trouvé application.

Votre Commission a enfin supprimé l'article 15, estimant qu'une publication nouvelle de l'arrêté royal n° 225 avec les modifications y apportées par le projet, relevait de la compétence et de l'initiative du Ministre compétent et ne devait pas faire l'objet d'une décision du législateur.

Toutes les modifications aux divers textes, ainsi que le présent rapport, ont été adoptés à l'unanimité.

Le Rapporteur,
C. DE BAECK.

Le Président,
H. ROLIN.

AMENDEMENTEN DOOR DE COMMISSIE AANGENOMEN OP DE TEKST VOORGEDRAGEN DOOR DE COMMISSIE VOOR DE ECONOMISCHE ZAKEN (Gedr. St. Senaat n° 451 — zitting 1959-1960.)

EERSTE ARTIKEL.

Dit artikel te vervangen als volgt :

« Artikel 1 van het koninklijk besluit n° 225 tot reglementering van de hypotheaire leningen en tot inrichting van de controle op de ondernemingen van hypotheaire leningen, wordt vervangen als volgt :

» Zijn hypotheair in de zin en met het oog op de toepassing van dit besluit, de lening tegen interest en de kredietopening die gewaarborgd zijn hetzij door een hypotheek op een in België gelegen onroerend goed of op een in België geïmmatriculeerd zee- of binnenschip, hetzij door de verpanding van een op dezelfde wijze gewaarborgde schuldvordering.

» Met deze leningen en kredietopeningen worden gelijkgesteld in de zin van en met het oog op de toepassing van dit besluit, de lening tegen interest en de kredietopening waarbij de geldschieter, naar luid van contractuele bedingen, zelfs indien deze in een afzonderlijke akte zijn vervat, het recht heeft een dergelijke waarborg te vorderen.

» Als hypotheaire lening of als hypotheaire kredietopening, in de zin en met het oog op de toepassing van dit besluit, wordt niet beschouwd het ongedekte saldo van een rekening-courant van bankvoorschotten of de bankkredietopening die bijkomstig zijn gewaarborgd door een dergelijke hypotheek of verpanding. »

ART. 3.

Dit artikel te vervangen als volgt :

« Artikel 8 van hetzelfde koninklijk besluit wordt vervangen als volgt :

» De beloning, onverschillig in welke vorm en voor wie zij bestemd is, die ten laste van de lener wordt gebracht voor het negotiëren van de lening of de kredietopening, mag, niettegenstaande enige andersluidende overeenkomst, een half ten honderd van de toegestane lening of kredietopening niet te boven gaan.

» De eventuele vergoeding voor wederbelegging die aan de geldschieter verschuldigd is in geval van vervroegde gehele of gedeeltelijke terugbetaling, mag, niettegenstaande enige andersluidende overeenkomst, niet groter zijn dan zes maanden rente op het bedrag dat de lener overeenkomstig de artikelen 16 en 17 moet storten of op het bedrag van de storting, bedoeld in de artikelen 18 en 22.

» De akte van lening of van kredietopening moet, in afzonderlijke bedingen :

» 1° de in het 1^{ste} lid hiervoren bedoelde beloningen bepalen, behalve wanneer de genothebende de instrumenterende notaris is;

AMENDEMENTS ADOPTES PAR LA COMMISSION AU TEXTE PRESENTE PAR LA COMMISSION DES AFFAIRES ECONOMIQUES (Doc. Sénat n° 451 — session de 1959-1960.)

ARTICLE PREMIER.

Remplacer cet article par les dispositions suivantes :

« L'article 1^{er} de l'arrêté royal n° 225 du 7 janvier 1936 réglementant les prêts hypothécaires et organisant le contrôle des entreprises de prêts hypothécaires, confirmé par la loi du 4 mai 1936, est remplacé par le texte suivant :

» Sont hypothécaires au sens et en vue de l'application du présent arrêté, le prêt à intérêt et l'ouverture de crédit garantis, soit par une hypothèque sur un immeuble situé en Belgique ou sur un navire ou bateau immatriculé en Belgique, soit par le nantissement d'un créance garantie de la même manière.

» Sont assimilés à ces prêts et ouvertures de crédit au sens et en vue de l'application du présent arrêté, le prêt à intérêt et l'ouverture de crédit dans lesquels, aux termes de dispositions contractuelles, même si elles sont contenues dans un acte distinct, le prêteur a le droit de requérir une telle garantie.

» Ne sont considérés ni comme prêt hypothécaire ni comme ouverture de crédit hypothécaire, au sens et en vue de l'application du présent arrêté, le découvert d'un compte courant d'avances bancaire ou l'ouverture de crédit bancaire garantis accessoirement par une telle hypothèque ou par un tel nantissement. »

ART. 3.

Remplacer cet article par le texte suivant :

« L'article 8 du même arrêté royal est remplacé par la disposition suivante :

» La rémunération, quels qu'en soient la forme et le bénéficiaire, mise à charge de l'emprunteur pour négociation du prêt ou de l'ouverture de crédit, ne peut, nonobstant toute convention contraire, excéder un demi pour cent du prêt consenti ou du crédit ouvert.

» L'indemnité de remploi éventuelle due au prêteur en cas de remboursement anticipatif total ou partiel ne peut, nonobstant toute convention contraire, excéder six mois d'intérêt sur la somme à verser par l'emprunteur, conformément aux articles 16 et 17 ou sur le montant du versement visé aux articles 18 et 22.

» L'acte constitutif du prêt ou de l'ouverture de crédit doit, par des clauses distinctes :

1° déterminer la rémunération visée à l'alinéa 1^{er} ci-dessus, sauf si le bénéficiaire est le notaire instrumentant;

2° de in het 2° lid hierboven bedoelde vergoeding voor wederbelegging bepalen;

3° de bepalingen van artikel 24 overnemen. »

ART. 4.

Dit artikel te vervangen als volgt :

« Artikel 13 van hetzelfde koninklijk besluit wordt aangevuld als volgt :

» In geval van verzekering van het verschuldigd blijvend saldo kan de lener, niettegenstaande enige andersluidende overeenkomst, te allen tijde het verzekerde kapitaal laten terugbrengen tot het verschuldigd blijvend saldo, hetzij van het geleende kapitaal, hetzij van het gedeelte van het geleende kapitaal dat het voorwerp uitmaakt van de verzekering.

» Het vorige lid is evenwel slechts toepasselijk wanneer het overschot van het verzekerde kapitaal ten minste gelijk is aan 10 ten honderd van het verschuldigd blijvend saldo, bedoeld in dat lid.

ART. 5.

Dit artikel te vervangen als volgt :

« In hetzelfde koninklijk besluit worden, na artikel 14, een artikel 14bis en een artikel 14ter ingevoegd, luidende :

» *Artikel 14bis.*— Het is verboden een hypothecaire lening of een hypothecaire kredietopening afhankelijk te stellen van de verplichting, hetzij obligatiën, hetzij aandelen of participatiën in welke vorm ook, in een of meer vennootschappen of verenigingen te kopen, te ruilen of daarop in te schrijven.

» Het bepaalde in het vorige lid is niet toepasselijk op de inschrijving op aandelen van de coöperatieve vennootschap of van de mutualiteit die de hypothecaire lening toestaat of als hoofdelijke schuldenaar optreedt. Het bedrag van de inschrijving mag in dat geval evenwel 5 ten honderd van het geleende kapitaal niet te boven gaan.

» *Artikel 14ter.*— Het is verboden om het even welke eenvoudige of gecombineerde, al dan niet gelijktijdige verrichtingen met het oog op rechtstreekse of zijdelingse terugbetaling van een hypothecaire lening of een hypothecaire kredietopening aan te kondigen, na te streven of op te leggen, buiten de verrichtingen voor de aflossing, reconstitutie of verzekering van het verschuldigd blijvend saldo zoals die in dit besluit zijn voorgeschreven. »

ART. 6.

Dit artikel te vervangen als volgt :

« Artikel 15, 2° lid, van hetzelfde koninklijk besluit wordt, na de woorden « zoals gezegd in artikel 16 en 17 », aangevuld als volgt :

» Bovendien is de lener, wanneer het verschuldigd blijvend saldo verzekerd is, bij het overlijden van de

2° déterminer l'indemnité de remploi visée à l'alinéa 2 ci-dessus;

3° reproduire les dispositions de l'article 24. »

ART. 4.

Remplacer cet article par le texte suivant :

« L'article 13 du même arrêté royal est complété par la disposition suivante :

» En cas d'assurance du solde restant dû, l'emprunteur peut à tout moment, et nonobstant toute convention contraire, faire réduire le capital assuré au solde restant dû, soit du capital prêté, soit de la quotité du capital prêté faisant l'objet de l'assurance.

» L'alinéa précédent n'est toutefois applicable que si l'excédent du capital assuré est au moins égal à 10 pour cent du solde restant dû visé dans cet alinéa. »

ART. 5.

Remplacer cet article par les dispositions suivantes :

« Il est inséré dans le même arrêté royal, après l'article 14, un article 14bis et un article 14ter, ainsi conçus :

» *Article 14bis.*— Il est interdit de subordonner un prêt hypothécaire ou une ouverture de crédit hypothécaire à l'obligation de souscrire, d'acheter ou d'échanger soit des titres d'emprunt, soit des parts d'associés ou de participations, quelle qu'en soit la forme, dans une ou plusieurs sociétés ou associations quelconques.

» La disposition de l'alinéa précédent n'est pas applicable à la souscription de parts de la société coopérative ou de la mutuelle qui consent le prêt hypothécaire ou qui intervient comme débitrice solidaire. Toutefois, le montant de la souscription ne peut alors dépasser 5 pour cent du capital prêté.

» *Article 14ter.*— Il est interdit d'annoncer, de rechercher ou d'imposer toutes opérations simples ou combinées, simultanées ou non, en vue de rembourser directement ou indirectement un prêt hypothécaire ou une ouverture de crédit hypothécaire, en dehors des opérations d'amortissement, de reconstitution ou d'assurance du solde restant dû, telles qu'elles sont prévues par le présent arrêté. »

ART. 6.

Remplacer cet article par le texte suivant :

« L'article 15, alinéa 2, du même arrêté royal est complété, après les mots « comme il est dit aux articles 16 et 17 », par le texte suivant :

» En outre, lorsqu'il y a assurance du solde restant dû, l'emprunteur n'est tenu, au moment du décès de

verzekerde, niet gehouden nog iets anders te betalen dan de achterstallen en eventuele belastingen, met dien verstande dat het verzekerde kapitaal wordt aangewend om het geleende kapitaal terug te betalen.

» Wanneer de verzekering van het verschuldigd blijvend saldo slechts op een deel van het geleende kapitaal slaat, geldt deze regel ook voor dat verzekerde deel. »

ART. 9.

Dit artikel te vervangen als volgt :

« Artikel 24 van hetzelfde koninklijk besluit wordt gewijzigd als volgt :

» Geen vergoeding of commissieloon is verschuldigd, ongeacht de benaming of de genothebende ervan, behalve wanneer deze de instrumenterende notaris is, tenzij de vergoeding of het commissieloon in de akte van lening of van kredietopening is bedongen overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 5, 8, 9 en 11.

» Bij gebreke van een dergelijk beding kan de terugbetaling worden gevorderd van hetgeen zelfs aan derden of vóór het afsluiten van de akte van lening is betaald. »

ART. 15.

Dit artikel te doen vervallen.

l'assuré, au versement d'aucune autre somme que les arriérés et les impôts éventuels, le capital assuré étant utilisé au remboursement du capital prêté.

» Lorsque l'assurance du solde restant dû ne porte que sur une quotité du capital prêté, la même règle s'applique dans la mesure de la quotité assurée ».

ART. 9.

Remplacer cet article par les dispositions suivantes :

« L'article 24 du même arrêté royal est modifié comme suit :

» Aucune indemnité ou commission, quels qu'en soient la dénomination ou le bénéficiaire, sauf si celui-ci est le notaire instrumentant, n'est due, à moins qu'elle n'ait été stipulée dans l'acte constitutif du prêt ou de l'ouverture de crédit, conformément au prescrit des articles 5, 8, 9 et 11.

» En l'absence de pareille stipulation, le remboursement des sommes payées même à des tiers ou antérieurement à la conclusion de l'acte de prêt, peut être réclamé. »

ART. 15.

Supprimer cet article.